



长按识别下方二维码关注“侯永斌”公众号

可下载更多会计考试资料及了解考试最新动态



2025 年注会《经济法》母仪天下---第三物权法律制度

【复习方向】

本章分值波动较大，不涉及主观题时预计分值占比 3%~5%，涉及主观题时预计分值占比 15%，是为合同法律制度“打辅助”的章节。

重点关注“物权变动、善意取得、共有、抵押权”，沿基础课程提示的两条主观题命题主线把握。

【核心考点】

考点一、本章主观题命题主线

两大主线		涵盖考点		
以“物权变动”为方向	非基于法律行为的物权变动		“继承”考核物权取得的时点和再处分的二次登记制度	
	基于法律行为的物权变动	有权处分	动产	直接交付、交付替代（简易交付、指示交付、占有改定）
			不动产	登记
		无权处分	原因	如“按份共有人擅自处分共有物”等
			法律后果	善意取得制度
以“抵押权”为方向	合同	流押条款		
	物	房地一体规则、违建抵押、土地使用权抵押后新建建筑物等		
	物权	设立	动产、不动产抵押权的设立时点	
		效力	抵押物出租（先租后抵、先抵后租）、抵押物转让（正常经营、非正常经营）等	
		实现抵押权	担保物权顺位（留置权、价款债权抵押权、重复抵押、抵押权与质权、抵押权与土地出让金或工程价款等）	

考点二、物权变动

考点	具体内容		
变动方式	基于法律行为	登记设立	不动产所有权（16、21）；不动产抵押权（16、21、23、24）；建设用地使用权、居住权；部分权利质权
		交付设立	动产所有权（13、15、17、19、24）、质权（部分权利质权除外）



		合同生效	动产抵押权（15、19、20、23）、土地承包经营权、地役权		
		登记对抗	合同生效的物权均为登记对抗、特殊动产所有权		
	非基于法律行为	法院、仲裁机构的法律文书		文书生效时	【老侯提示】再处分，2次登记（12）
		政府征收决定		决定生效时	
继承（12）		继承开始时			
合法建造、拆除房屋等		行为成就时			
不动产登记	转移与变更登记	变更登记	不涉及权利人变动 【老侯提示】关注“同一权利人分割或合并不动产，共有性质发生变更”两种情形		
		转移登记	涉及权利人变动 【老侯提示】关注“不动产分割、合并导致权利发生转移，共有人增加或减少以及共有不动产份额变化”两种情形		
	更正与异议登记	更正登记	发起：权利人、利害关系人 更正：权利人“书面同意”或“有证据证明登记有误”		
		异议登记	申请：权利人不同意更正，利害关系人可申请异议登记 【老侯提示】更正登记非前置程序 起诉：异议登记日起 15 日内不起诉，登记失效 效力：异议期间“不阻止物权变动”，但第三人“无权主张善意取得” 结果：异议登记不当，造成权利人损害，可请求申请人赔偿		
			预告登记	适用情形	预购商品房；以预购商品房设定抵押；房屋所有权转让、抵押
	效力	未经预告登记权利人同意，处分不发生物权效力			
	失效	债权消灭或自可办理不动产登记起 90 日内未办理			
	动产交付替代	简易交付	先借（租）后买		买卖合同生效时
		指示交付	先借（租）给第三方后卖		原物返还请求权转让协议生效时（20）
		占有改定	先卖后借（租）		借用（租赁）合同生效时

【例题·单选题】（2024年）下列属于非基于法律行为的物权变动的是（ ）。

- A. 继承房产
- B. 支付租金
- C. 购买汽车
- D. 互易财产

【答案】A

【解析】选项A，是基于法律规定导致的物权变动，属于非基于法律行为的物权变动；选项BCD，租金、汽车和财产所有权的转移分别基于租赁合同、买卖合同、互易合同属于基于法律行为的物权变动。

【例题·单选题】（2023年）下列属于基于法律行为发生物权变动的是（ ）。

- A. 拆除房屋
- B. 继承
- C. 合同
- D. 法院判决

【答案】C

【解析】选项A，属于事实行为；选项B，是基于法律规定；选项D，是基于公法行为；上述三项均属于非基于法律行为的物权变动；选项C，“合同”是基于法律行为的物权变动。



【例题·单选题】（2017年）甲公司与乙银行签订300万元的借款合同，以甲的房屋提供债权额为300万元的抵押担保，并已办理登记。其后，借款合同的借款金额增加为400万元，仍以该房屋提供抵押担保，担保债权额相应增加为400万元。为使新增抵押生效，根据物权法律制度的规定，乙银行应向不动产登记机构申请的登记类型是（ ）。

- A. 更正登记
- B. 预告登记
- C. 变更登记
- D. 转移登记

【答案】C

【解析】抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记。

【例题·单选题】（2015年）下列关于更正登记与异议登记的表述中，正确的是（ ）。

- A. 提起更正登记之前，须先提起异议登记
- B. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人
- C. 异议登记之日起10日内申请人不起诉的，异议登记失效
- D. 异议登记不当造成权利人损害的，登记机关应承担损害赔偿责任

【答案】B

【解析】选项A，不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记；但更正登记非异议登记的前置程序，当事人可直接提出异议登记。选项B，权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。选项C，登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起15日内不起诉，异议登记失效。选项D，异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

【例题·多选题】（2014年）当事人可申请预告登记的情形有（ ）。

- A. 预购商品房
- B. 租赁商业用房
- C. 房屋所有权转让
- D. 房屋抵押

【答案】ACD

【解析】有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记：（1）预购商品房（选项A）；（2）以预购商品房设定抵押；（3）房屋所有权转让、抵押（选项CD）。

【例题·单选题】（2022年）甲将电脑借给乙，乙在借用期间欲购买此电脑。因乙已经在借用期间占有该电脑，故双方约定电脑在协议达成时立即交付。则该电脑的交付状态为（ ）。

- A. 实物交付
- B. 占有改定
- C. 指示交付
- D. 简易交付

【答案】D

【解析】简易交付是指动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力。本题乙在购买该电脑前，借用此电脑，在双方达成购买电脑协议时交付，构成简易交付。

【例题·单选题】（2020年）“动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。”本条规定的交付形式是（ ）。

- A. 现实交付
- B. 简易交付
- C. 占有改定
- D. 指示交付

【答案】C



考点三、所有权之共有与善意取得

(一) 共有

考点	具体内容						
按份共有	界定	约定→共有人“非家庭关系”财产视为按份共有					
	处分共有份额	基本规则	可以转让、及时通知、其他共有人享有“同等条件下”优先购买权（19）				
		优先购买权	适用	对外转让 【老侯提示】约定→“继承、遗赠、按份共有人间”转让，其他按份共有人不得主张优先购买			
				约定→通知→15日（19）			
			行使期限	未通知	知道同等条件	知道日起15日	
					不知同等条件	共有份额权属转移日起6个月	
			多人行使	协商→转让时各自的共有份额比例			
	损害优先权	不得仅请求撤销共有份额转让合同或认定该合同无效					
	管理	①管理权：约定→各共有人都有管理的权利和义务（19） ②管理费用：约定→按照其份额负担（19） ③对共有物进行“处分、重大修缮、变更性质或用途”：约定→“≥2/3 份额”的共有人同意					
	债务	对外连带、对内按份（19）					
分割	未约定不得分割：可“随时”请求分割 约定不得分割：有重大理由，仍可请求分割						
共同共有	类型	夫妻共同财产、遗产、家庭承包财产、以家庭共有财产投资的个人独资企业中的财产等					
	管理	①管理权：约定→各共有人都有管理的权利和义务 ②管理费用：约定→共同负担 ③对共有物的“处分、重大修缮、变更性质或用途”：约定→100%					
	债务	连带责任					
	分割	未约定不得分割的，“共有基础丧失或有重大理由”可请求分割					

【例题·单选题】(2021年)下列属于按份共有的是()。

- A. 夫妻共同财产
- B. 村民家庭承包鱼塘
- C. 兄弟合买房屋
- D. 未分配遗产

【答案】C

【解析】共有人对共有的不动产或动产没有约定为按份共有或共同共有，或约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。家庭关系中的共有为共同共有，包括夫妻共同财产、遗产、《农村土地承包法》中的家庭承包财产等，另外以家庭共有财产投资的个人独资企业中的财产，亦属家庭成员共同共有。

【例题·单选题】(2022年)赵某、钱某、孙某、李某四人共同出资按份共有一辆汽车，各自比例为15%、20%、30%、35%，对按份共有期间的事项没有另外约定。赵某想对汽车进行重大修缮的话，至少需要下列()同意。



- A. 孙某
B. 李某
C. 钱某、李某
D. 钱某、孙某

【答案】C

【解析】处分共有的不动产或动产以及对共有的不动产或动产作重大修缮、变更性质或用途的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

【例题·单选题】（2021 年）下列关于共有的表述中，正确的是（ ）。

- A. 按份共有的共有人对外债务，由各共有人按照各自份额对债权人负责，但法律另有规定或者共有人另有约定的除外
B. 按份共有的共有人按照约定管理共有物，没有约定时，由占多数份额的共有人管理
C. 共有人对共有物没有约定为按份共有或者共同共有的，视为共同共有
D. 共同共有关系存续期间，原则上禁止分割共有物

【答案】D

【解析】选项 A：因共有物产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；选项 B：共有人按照约定管理共有的不动产或动产；没有约定或约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务；选项 C：共有人对共有的不动产或动产没有约定为按份共有或共同共有，或约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。

（二）善意取得

考点	具体内容	
构成要件(14、15、20)	让与人	①无权处分 ②依法律行为转让所有权 ③转让合同有效
	受让人	标准：不知情且无重大过失 时点：完成公示时 举证责任：真权利人
	合理价格	无需实际支付
	完成公示	不动产已登记，动产（包括特殊动产）已交付
法律后果	善意受让人	取得标的物的所有权
	真权利人	有权向转让人请求损害赔偿
不适用	遗失物、赃物（19）	

【例题·多选题】（2022 年）下列关于不动产善意取得制度中善意的表述正确的有（ ）。

- A. 登记簿上存在有效的异议登记的，不属于善意取得
B. 预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意的，不属于善意取得
C. 受让人知道登记簿上记载的权利主体错误的，不属于善意取得
D. 受让人知道他人已经依法享有不动产物权的，不属于善意取得

【答案】ABCD

【例题·单选题】（2016 年）甲、乙、丙三兄弟共同继承一幅古董字画，由甲保管。甲擅自将该画以市场价出卖于丁并已交付，丁对该画的共有权属关系并不知情。下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 经乙和丙中一人追认，丁即可取得该画所有权
B. 无论乙和丙追认与否，丁均可取得该画的所有权
C. 丁取得该画的所有权，但须以乙和丙均追认为前提
D. 无论乙和丙追认与否，丁均不能取得该画的所有权

【答案】B

【解析】符合下列情形的，受让人取得该不动产或动产的所有权：（1）受让人受让该不动产或动产时是善意的；（2）以合理的价格转让；（3）转让的不动产或动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。本题中，丁是善意第三人，受让价格是市场价格，符合合理价格的要求，且标的物已交付，适用善意取得制度，无论其他共有人是否追认，丁均可取得该画的所有权。

考点四、抵押权

考点	具体内容	
抵押合同	订立	应采取书面形式（16）
	流押条款	抵押权人在债务到期“前”，与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿（19、23） 【老侯提示】同质权中的“流质条款”和让与担保中的“流质禁止”
不得抵押财产	土地“所有权”；一般的“集体所有”的土地使用权；非营利法人公益设施；所有权、使用权不明或有争议的财产；被查封、扣押、监管的财产；除“建设用地（海域）使用权等”的其他权利（如股权、债权、知识产权）	
不动产抵押特殊规定	①房地一体 ②“房、地分抵”，依抵押登记的时间先后确定清偿顺序 ③“违建抵押”，抵押合同无效，效力补正截至“一审法庭辩论终结前” ④土地依法抵押，地上存在“违建”，抵押合同有效 ⑤划拨土地使用权抵押（包括划拨建设用地上建筑抵押），无需批准，抵押权登记设立，实现抵押权时所得价款，优先补缴土地出让金（13） ⑥以土地、在建不动产抵押，抵押权效力及于土地上“已有的建筑物、已完成部分”，不及于“续建部分、新增建筑物及规划中尚未建造的建筑物”	
抵押登记	不动产	登记设立；未登记，抵押合同生效，但抵押权不设立（16、21、23、24）
	动产	抵押权自抵押合同生效时设立，未登记不得对抗善意第三人（15、19、20、23）
抵押预告登记	请求优先受偿	①“不具备办理抵押登记条件”的法院不支持 ②“具备办理抵押登记条件”的法院应支持，并认定“抵押权自预告登记之日起设立”
	抵押人破产	预告登记权利人主张就抵押财产优先受偿，一般情况下法院在“受理破产申请时抵押财产的价值范围内”支持
抵押权效力	担保范围（23）	约定→主债权、利息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用 【老侯提示】与“保证”相同，比“质权和留置权”少保管费用
	孳息	“自扣押之日起”抵押权人有权“收取”孳息，但收取“法定孳息”应通知义务人；孳息应先冲抵收取费用
	从物	产生于抵押前：约定→抵押权效力及于从物 产生于抵押后：抵押权效力不及于从物，但实现时可一并处分
	添附	依添附物的归属，抵押权及于补偿金、共有份额、添附物价值转移部分（不包括价值新增部分）
	代位物（14）	抵押物毁损灭失，抵押权效力及于保险金、赔偿金、补偿金
出租抵押物	出租在先（20）	抵押不破租赁
	抵押在先	已登记 抵押权优先



	(14)	未登记	不能对抗善意承租人（租赁关系不受影响，抵押权人能够举证证明承租人知道已经订立抵押合同除外）			
动产抵押的抵押物转让	正常经营	界定	执照载明且持续销售			
		结果	不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人			
	非正常经营	界定	购买数量明显超标、购买生产设备、订立买卖合同的目的是担保出卖人或第三人履行债务、买卖双方存在控制关系等			
		结果	已登记	未约定不得转让	可以转让，抵押权不受影响；及时通知抵押权人，可请求提前清偿或提存（21）	
				约定不得转让	未对约定登记	可以转让，抵押权不受影响，抵押权人可追究抵押人违约责任
					对约定登记	转让合同有效，物权不转移
	未登记	不得对抗善意买受人				
担保物权顺位	VVIP	同一动产既设定抵押权或质权又被留置，留置权人优先受偿				
	VIP	动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后“10日”内办理抵押登记，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外				
	重复抵押	已登记先于未登记（12、18、20）→均登记按登记顺序→均未登记按债权比例				
	抵押权与质权	按公示顺序				
	顺序变更	未经其他抵押权人书面同意，不得对其产生不利影响				
抵押权与其他权利顺位	土地出让金	土地出让金>抵押权（13）				
	商品房消费者与工程价款	（以居住为目的且在一审法庭辩论终结前支付全部购房款）消费者房屋交付（价款返还）请求权>工程价款>抵押权（18）				
	财产保全裁定或执行措施	法院“已经作出财产保全裁定或采取执行措施”>未登记的动产抵押权				
	债务人破产	未登记的动产抵押权不属于别除权，无优先受偿权				
实现抵押权	实现方式	与抵押人协议折价（协议损害其他债权人利益的，可请求法院撤销） 依法拍卖、变卖				
	清偿顺序	费用→利息→主债权				
消灭抵押权	消灭	债权消灭、抵押权实现、抵押物灭失、混同				
	不消灭	抵押物灭失之后存在赔偿金、保险金；抵押物被出卖、出租的				

【例题·单选题】（2021年）下列选项中属于禁止抵押的财产的是（ ）。

- A. 土地所有权
- B. 正在建造的建筑物
- C. 海域使用权
- D. 生产设备

【答案】A

【解析】选项A，土地所有权属于国家所有或集体所有，不能用于抵押。



【例题·单选题】（2023 年）下列情形中抵押权消灭的是（ ）。

- A. 抵押物灭失，有赔偿金
- B. 抵押物归抵押权人所有
- C. 抵押财产卖给其他人
- D. 抵押财产出租给他人

【答案】B

【解析】选项 A，抵押物灭失之后存在赔偿金的，抵押权不灭失，而继续存在于抵押物的价值转换形态之上；选项 B，因混同导致抵押权消灭；选项 CD，抵押财产的出卖和出租均不会导致抵押权消灭。