

模块七：物权

第 19 课时：物权（一）—— 物权概述与物权法定原则

一、教学目标

- 掌握物权的定义（“对物的直接支配权”）及 3 类核心物权（所有权、用益物权、担保物权），明确物权与债权的区别
- 理解物权法定原则的“类型法定”与“内容法定”要求，知道哪些权利属于物权、哪些不属于
- 能结合学生场景（如手机所有权、租房的居住权、用电脑抵押借钱）识别物权类型，区分物权与债权

二、教学重难点

重点：物权的“直接支配性”特征（无需他人同意即可支配物）；物权法定原则的具体表现（不能自行创设物权类型）；物权与债权的核心差异（支配权 vs 请求权）

难点：理解“一物一权原则”（一个物上只能有一个所有权，多个他物权可并存）；用益物权与担保物权的区别（前者用物的使用价值，后者用物的交换价值）

三、教学案例（4 个，覆盖学生日常物品、租房、借贷场景）

主案例 1：学生对自己手机的权利（所有权）

小王是高职计算机专业学生，用生活费购买了一部智能手机，平时用于学习、通讯，偶尔借给同学使用，还将手机抵押给同学小李，借了 1000 元（约定还款后归还手机）。小王对该手机享有哪种物权？能自主决定哪些事项？

拓展案例 2：租房子享有的权利（居住权 vs 债权）

小李是高职护理专业学生，在学校附近租了一间房子，签订《租房合同》，约定“租期 1 年，月租金 1200 元，可正常居住使用，不得转租”。小李对该房子享有的是物权（居住权）还是债权？能否阻止房东在租期内随意进入房间？

拓展案例 3：自行约定“电脑使用权”是否构成物权（物权法定原则）

小赵是高职电商专业学生，因急需用钱，与同学小孙约定“将自己的笔记本电脑‘使用权’转让给小孙，小孙借给小赵 2000 元，若小赵到期不还钱，小孙可永久使用电脑”。该“电脑使用权”是否属于物权？为什么？

拓展案例 4：用平板电脑抵押借钱（担保物权）

小孙是高职动漫专业学生，向同学小陈借 3000 元，约定“用自己的平板电脑作为抵押，若 1 个月内不还钱，小陈可将平板卖掉抵债”，双方签订了书面抵押协议。小陈对该平板享有的是哪种物权？到期小孙不还钱，小陈能否直接卖掉平板？

四、配套法律条文（条文 + 解读 + 案例对应）

- 《民法典》第 205 条【物权定义】：“本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。”

解读：物权核心解决“物归谁”（归属，如手机归小王）和“物怎么用”（利用，如小王用手机、借手机、抵押手机）的问题，包括对物的支配、收益、担保等权利。

- 《民法典》第 207 条【物权平等保护原则】：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。”

解读：不管是国家的物、集体的物还是个人的物（如小王的手机），物权都受平等保护，他人不能随意侵犯（如不能抢小王的手机、损坏小王的手机）。对应主案例 1：小王对手机的所有权受法律保护，他人不能随意占有或损坏。

- 《民法典》第 209 条【不动产物权登记】：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力；未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。”

《民法典》第 224 条【动产物权交付】：“动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但是法律另有规定的除外。”

解读：① 物权变动规则：不动产（如房子、土地）需登记才生效，动产（如手机、电脑）需交付才生效；② 对应主案例 1：小王购买手机时，商家将手机交给小王（交付），小王取得所有权；抵押给小李时，需将手机交给小李（交付），小李取得抵押权。

- 《民法典》第 216 条【物权法定原则】：“不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。”（物权法定原则核心规定在法理中，条文体现为类型法定）

解读：物权法定原则包括“类型法定”（只有法律规定的权利才是物权，如所有权、居住权、抵押权）和“内容法定”（物权的权利内容由法律规定，不能自行约定）；对应拓展案例 3：“电脑使用权”不是法律规定的物权类型，双方约定不构成物权，仅构成债权（小孙只能要求小赵履行“让其使用电脑”的义务，不能对抗他人）。

- 《民法典》第 240 条【所有权定义】：“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”

解读：所有权是“最完整的物权”，包含 4 项权能：

- a. 占有（实际控制物，如小王拿着手机）；
- b. 使用（按用途用物，如小王用手机打电话）；
- c. 收益（从物中获利，如小王将手机出租给同学收租金）；

d. 处分（决定物的命运，如小王卖掉手机、抵押手机）；

对应主案例 1：小王对手机享有所有权，可自主决定占有、使用、出租、抵押等事项。

五、教学过程（45 分钟）

• 导入环节（5 分钟：生活举例 + 概念引入）

a. 教师提问：“大家想想，你对自己的手机、电脑有哪些权利？能自己用、借给别人、卖掉，甚至用来借钱抵押——这些权利就是‘物权’。那你租的房子，能像对自己的手机一样随意装修吗？为什么？”

b. 教师总结：“因为对手机享有的是‘所有权’（物权），对租的房子享有的是‘债权’（基于合同的使用权）——今天我们就来学物权的基本概念、类型和核心原则。”

• 理论讲解环节（25 分钟：定义 + 类型 + 原则 + 区别）

c. 第一部分：物权的定义与核心特征（6 分钟）

① 通俗定义：“物权就是‘你对自己的东西，想怎么用、怎么处理，不用别人同意’的权利——比如你的手机，你想自己用就自己用，想卖掉就卖掉，不用问别人；但你租的房子，想装修就必须问房东，因为你对房子没有物权，只有债权。”

② 核心特征：“直接支配性”——无需他人配合，可直接控制物（如你随时可以拿自己的手机，不用经过同学同意；但你不能随意拿同学的手机，因为同学对手机有物权）。

d. 第二部分：物权的 3 类核心类型（8 分钟）

① 所有权（“完整物权”，如主案例 1）：

i. 权能：占有、使用、收益、处分（四项全有）；

ii. 学生场景：你对自己的手机、电脑、课本的权利，属于所有权；

iii. 特点：一个物上只能有一个所有权（如一部手机，要么归你，要么归别人，不能同时归两个人）。

② 用益物权（“用物的使用价值”）：

iv. 权能：占有、使用、收益（没有处分权）；

v. 学生场景：居住权（如你买房子后，给父母设立居住权，父母能住但不能卖掉房子）、土地承包经营权（农民对土地的权利）；

vi. 特点：用益物权人只能用物，不能处分物（如父母有居住权，不能把房子卖掉）。

③ 担保物权（“用物的交换价值担保借钱”，如拓展案例 4）：

vii. 权能：当债务人不还钱时，可处分物抵债（如小陈对平板的抵押权，小孙不还钱，小陈可卖平板）；

viii. 学生场景：抵押权（用电脑抵押借钱）、质权（把手表交给别人作为借钱担保）；

ix. 特点：担保物权人不直接使用物，只在债务人不还钱时处分物。

e. 第三部分：物权法定原则（6 分钟）

① 通俗理解：“只有法律规定的权利才是物权，你不能自己创造物权 —— 比如你和同学约定‘电脑使用权’是物权，法律没规定，所以不算，只能算债权；”

② 两项要求：

i. 类型法定：物权类型由法律规定（如所有权、居住权、抵押权），无其他类型；

ii. 内容法定：物权的权利内容由法律规定（如所有权有四项权能，不能约定“所有权只有使用权，没有处分权”）；

对应拓展案例 3：“电脑使用权”不是法律规定的物权类型，双方约定无效，小孙对电脑只有债权，不能对抗他人（如小赵把电脑卖给别人，小孙不能阻止）。

f. 第四部分：物权与债权的核心区别（5 分钟）

表格对比（教师呈现）：

对比项	物权	债权
权利性质	支配权（直接控制物）	请求权（要求他人做事）
权利范围	对抗所有人（如别人不能抢你手机）	只对抗特定人（如你只能要求房东履行租房合同）
权利基础	法律规定	合同约定
学生场景	对自己手机的所有权	对租的房子的使用权

• 案例分析环节（10 分钟：师生互动 + 物权识别）

g. 分析主案例 1：

教师提问：“小王对手机享有的是哪种物权？包含哪些权能？小王将手机抵押给小李，小李享有的是哪种物权？”（请 2 名学生回答）

教师总结：“小王享有的是所有权，包含占有（拿着手机）、使用（打电话）、收益（若出租可收租金）、处分（抵押、卖掉）四项权能；小李享有的是担保物权（抵押权），到期小王不还钱，小李可处分手机抵债，依据《民法典》第 240 条、第 387 条。”

h. 分析拓展案例 2：

教师提问：“小李对租的房子享有的是物权还是债权？能否阻止房东随意进入房间？为什么？”（请 1 名学生回答）

教师总结：“是债权（基于租房合同的使用权），不是物权（居住权需依法登记，租房不自动产生居住权）；能阻止房东随意进入——虽无物权，但租房合同赋予小李‘占有使用权’，房东需尊重，依据《民法典》第 709 条（租赁合同义务），但本质是债权保护，非物权保护。”

i. 分析拓展案例 3：

教师提问：“小赵与小孙约定的‘电脑使用权’是否属于物权？为什么？小孙若发现小赵把电脑卖掉，能否要求新买家归还电脑？”（请 2 名学生回答）

教师总结：“不属于物权——因‘电脑使用权’不是法律规定的物权类型，违反物权法定原则；小孙不能要求新买家归还——小孙只有债权，不能对抗新买家（新买家对电脑有所有权，物权优先于债权），依据《民法典》第 216 条。”

j. 分析拓展案例 4：

教师提问：“小陈对平板享有的是哪种物权？到期小孙不还钱，小陈能否直接卖掉平板？需要注意什么？”（请 1 名学生回答）

教师总结：“是担保物权中的抵押权；小陈不能直接卖掉——需先与小孙协商，协商不成可向法院起诉，由法院拍卖，不能自行卖掉（避免损害小孙利益），依据《民法典》第 394 条（抵押权实现方式）。”

• 小结环节（5 分钟：记忆口诀 + 实践指引）

k. 记忆口诀：“物权支配自己物，所有（所有权）、用益（用益物权）、担保（担保物权）分三类，法定原则要记牢，类型内容不自创，物权优先债权保。”

l. 实践指引：“日常区分物权与债权，① 看‘能否直接控制物且不用问别人’——能则可能是物权（如自己的手机），不能则是债权（如租的房子）；② 不要随意约定‘自创物权’（如电脑使用权），此类约定无物权效力，风险高；③ 购买贵重物品（如电脑），要确认对方有所有权（避免买到别人的抵押品）。 ”

第 20 课时：物权（二）——所有权

一、教学目标

- 掌握所有权的四项权能（占有、使用、收益、处分）及行使规则，明确权能分离的常见场景（如出租物品实现收益权）
- 理解共有制度的 2 类形式（按份共有、共同共有）及区别，能处理共有物品的使用、处分纠纷
- 掌握善意取得制度的构成要件及适用场景，能判断二手交易中是否构成善意取得；了解拾得遗失物的处理规则

二、教学重难点

1. **重点**：所有权四项权能的实际应用（如“出租电脑”是占有、使用权能分离，收益权能实现）；善意取得的“善意、合理价格、已交付”三要件；按份共有中份额的处分规则
2. **难点**：区分按份共有与共同共有（核心看“是否有明确份额”“是否基于特定身份关系”）；善意取得与无权处分的关系（善意取得是无权处分的例外保护）

三、教学案例（4 个，覆盖共有、二手交易、遗失物场景）

主案例 1：三名学生共同购买电脑（按份共有）

小王、小李、小赵是高职电商专业同班同学，为完成课程作业，共同出资 8000 元购买一台笔记本电脑（小王出 3000 元，小李出 3000 元，小赵出 2000 元），未约定共有类型和使用方式。使用中，小王想将电脑出租给其他班级赚租金，小李不同意；小赵想将自己的份额转让给同学小孙，小王、小李也不同意。三人就共有电脑的收益、份额处分产生纠纷，该电脑属于哪种共有？小王、小赵的主张是否合法？

拓展案例 2：购买二手手机遇无权处分（善意取得）

小孙是高职计算机专业学生，在某二手平台以 2000 元价格（市场价约 2500 元）向同学小刘购买一部二手智能手机，小刘称“手机是自己的，因换新机出售”，并交付手机。后手机原主人小陈找到小孙，称“手机是小刘借走后擅自卖掉的，自己才是所有权人”，要求小孙返还手机。小孙的购买行为是否构成善意取得？能否保留手机？

拓展案例 3：夫妻共同购买的平板（共同共有）

小张（高职教师）与配偶小陈（企业员工）婚后共同出资 6000 元购买一台平板，用于家庭娱乐和小张备课。后两人感情不和，小陈未经小张同意，将平板以 3000 元价格卖给同事小李，并交付平板。小张发现后，主张“平板是夫妻共同共有，小陈无权单独处分”，要求小李返还平板。小李能否取得平板所有权？

拓展案例 4：拾得校园卡后冒用消费（拾得遗失物）

小周是高职食品专业学生，在食堂拾得同学小吴的校园卡（内有余额 500 元），未交给学校失物招领处，反而用校园卡在超市消费 300 元。小吴发现校园卡丢失后，通过监控找到小周，要求小周返还 300 元消费款并归还校园卡。小周是否有义务返还？若校园卡损坏，小周是否需要赔偿？

四、配套法律条文（条文 + 解读 + 案例对应）

- 《民法典》第 240 条【所有权权能】：“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”

解读：所有权四项权能可单独分离行使（如出租物品：所有权人保留所有权，承租人取得占有、使用权，所有权人取得收益权）。对应主案例 1：三名学生作为所有权人，共同享有占有（轮流持有）、使用（完成作业）、收益（出租）、处分（转让份额）权能，需按共有规则行使。

- 《民法典》第 308 条【共有类型认定】：“共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。”

《民法典》第 309 条【按份共有份额确定】：“按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。”

解读：① 共有类型优先看约定，无约定且无家庭关系→按份共有；② 按份共有份额按出资额确定，无出资额→等额。对应主案例 1：三人无家庭关系、无共有约定→视为按份共有，份额按出资额：小王 3/8，小李 3/8，小赵 2/8。

- 《民法典》第 311 条【善意取得】：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者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。”

解读：善意取得需同时满足“善意（不知无权处分）、合理价格、已交付 / 登记”三要件，构成后受让人取得所有权，原所有权人不能追回。对应拓展案例 2：小孙不知小刘是无权处分（善意）、2000 元属合理价格、已交付手机→构成善意取得，小孙可保留手机，小陈只能向小刘索赔。

- 《民法典》第 301 条【共有物处分规则】：“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。”

解读：① 按份共有：处分需 2/3 以上份额同意（主案例 1 中小王想出租，需小王 + 小李 + 小赵中 2/3 份额同意，小王 3/8 + 小李 3/8 = 6/8 > 2/3，若两人同意即可）；② 共同共有：处分需全体同意（拓展案例 3 中平板是夫妻共同共有，小陈单独处分无效）。

- 《民法典》第 314 条【拾得遗失物返还义务】：“拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。”

《民法典》第 316 条【拾得人保管义务】：“拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。”

解读：① 拾得人有“返还义务”和“保管义务”，不得擅自使用、处分遗失物；② 因故意 / 重大过失损坏遗失物，需赔偿。对应拓展案例 4：小周拾得校园卡后冒用消费→违反返还义务，需返还 300 元；若校园卡损坏，小周有故意 / 重大过失→需赔偿。

五、教学过程（45 分钟）

- 导入环节（5 分钟：生活场景 + 问题引入）

- a. 教师提问：“大家有没有和同学一起买过东西？比如共同买打印机、投影仪，怎么分工使用？卖了钱怎么分？如果有人想把自己的‘份’卖给别人，其他人能不同意吗？还有，买二手手机时，怎么避免买到别人偷来的？”
- b. 教师总结：“这些问题都和‘所有权’的行使、共有、善意取得有关——今天我们就来学所有权的具体权能、共有怎么处理、二手交易怎么避免风险。”

• 理论讲解环节（25 分钟：分模块拆解 + 场景举例）

c. 第一部分：所有权的四项权能（6 分钟）

① 通俗拆解（结合学生场景）：

- i. 占有：“实际拿着 / 控制物”—— 比如你把电脑放在宿舍，就是占有；和同学共买电脑，轮流拿着，就是共同占有；
- ii. 使用：“按物的用途做事”—— 用电脑写作业、上网课，用手机打电话，都是使用权；
- iii. 收益：“从物中赚钱”—— 把闲置的电脑出租给同学，收租金；把不用的课本卖给学弟学妹，得钱，都是收益权；
- iv. 处分：“决定物的‘命运’”—— 把电脑卖掉、送给别人，或者把电脑抵押给同学借钱，都是处分权（最核心的权能，只有所有权人能行使）；

② 权能分离举例：“你把手机出租给同学 1 个月，同学取得‘占有、使用权’，你保留‘所有权、收益权’（收租金），1 个月后同学返还手机，权能回归你手中。”

d. 第二部分：共有制度（8 分钟）

① 按份共有（主案例 1 类型）：

② 共同共有（拓展案例 3 类型）：

- i. 适用场景：无家庭关系的人共同出资（如同学共买电脑、室友共买冰箱）；
- ii. 核心规则：

a. 份额确定：按出资额（出钱多份额大），无出资额则等额；

b. 权利行使：处分共有物（如出租、卖掉）需 $\frac{2}{3}$ 以上份额同意；转让自己的份额，其他共有人有“优先购买权”（如小赵想转让份额，小王、小李比小孙先有资格买）；

- iii. 学生场景举例：“你和 2 个同学共买一台 3000 元的打印机，你出 1500 元（ $\frac{1}{2}$ 份额），另两人各出 750 元（各 $\frac{1}{4}$ 份额）。想把打印机卖掉，需你同意（ $\frac{1}{2} \geq \frac{2}{3}$ ？不够，需你 + 其中 1 人同意，共 $\frac{3}{4} \geq \frac{2}{3}$ ）。”

- iv. 适用场景：基于家庭关系（夫妻、父母子女）或共同继承；

- v. 核心规则：

a. 无明确份额（不分你我，除非离婚 / 分家才分割）；

b. 权利行使：处分共有物需“全体同意”，一人单独处分无效；

vi. 学生场景举例：“你和父母共同继承一套房子，属于共同共有。想把房子卖掉，必须你和父母都同意，少一个人同意都卖不了。”

e. 第三部分：善意取得（7 分钟）

① 通俗理解：“你买二手东西时，不知道卖家是‘无权处分’（比如卖家是借的、偷的），而且你付了合理的钱、拿到了东西，法律就保护你，你能合法拥有这个东西，原主人不能找你要，只能找卖家算账。”

② 三要件（缺一不可，结合拓展案例 2）：

i. 善意：“你不知道卖家无权处分”—— 小孙不知道手机是小刘借的，以为是小刘自己的；

ii. 合理价格：“你付的钱不低于市场价太多”—— 手机市场价 2500 元，小孙付 2000 元，属合理；若只付 500 元，就不合理；

iii. 已交付 / 登记：“你拿到了东西（动产）或办了过户（不动产）”—— 小孙拿到了手机，完成交付；

③ 学生风险提示：“买二手手机、电脑时，一定要让卖家出示‘购买凭证’（发票、订单），确认是卖家自己的，避免买到无权处分的东西，不构成善意取得还要返还。”

f. 第四部分：拾得遗失物（4 分钟）

① 核心义务：“拾得后要还，不能自己用、自己藏”—— 拾得校园卡、钱包、钥匙，要交给失主或学校失物招领处、派出所；

② 禁止行为：“不能冒用、损坏”—— 不能用拾到的校园卡消费，不能故意弄坏拾到的手机；

③ 责任承担：“故意 / 重大过失损坏，要赔偿”—— 拾到的雨伞没放好被风吹走，若你只是随手放，不算重大过失，不用赔；若你故意扔了，就要赔。

• 案例分析环节（10 分钟：师生互动 + 规则应用）

g. 分析主案例 1：

教师提问：“三人共买电脑属于哪种共有？小王想出租电脑，小李不同意，能否出租？小赵想转让份额，小王、小李不同意，能否转让？”（请 2 名学生回答）

教师总结：“属于按份共有（无家庭关系、无约定），份额按出资额：小王 $\frac{3}{8}$ ，小李 $\frac{3}{8}$ ，小赵 $\frac{2}{8}$ ；小王想出租→需 $\frac{2}{3}$ 以上份额同意，小王 + 小李 = $\frac{6}{8} > \frac{2}{3}$ ，若两人同意即可出租，小李单独不同意无效；小赵想转让份额→有权转让，小王、小李有优先购买权，若两人不买，可转让给小孙，依据《民法典》第 308 条、第 301 条、第 309 条。”

h. 分析拓展案例 2：

教师提问：“小孙的购买行为是否构成善意取得？满足哪几个要件？小陈能否要求小孙返还手机？”（请 1 名学生回答）

教师总结：“构成善意取得——满足‘善意（不知小刘无权处分）、合理价格（2000 元接近市场价）、已交付（拿到手机）’三要件；小陈不能要求小孙返还，只能向小刘主张赔偿（如要求小刘返还 2000 元），依据《民法典》第 311 条。”

i. 分析拓展案例 3:

教师提问：“平板属于按份共有还是共同共有？小陈单独卖掉平板的行为是否有效？小李能否取得所有权？”（请 2 名学生回答）

教师总结：“属于共同共有（夫妻关系）；小陈单独处分无效（需全体同意）；小李若不知是夫妻共同财产，且支付合理价格、已交付，可能构成善意取得（需看是否善意）；若小李明知，不构成善意取得，需返还平板，依据《民法典》第 301 条、第 311 条。”

j. 分析拓展案例 4:

教师提问：“小周拾得校园卡后有哪些义务？冒用消费 300 元是否需要返还？若校园卡损坏，小周是否需要赔偿？”（请 1 名学生回答）

教师总结：“小周有‘返还义务’（返还校园卡）和‘保管义务’（妥善保管）；冒用消费 300 元需返还（违反返还义务）；若校园卡因小周故意 / 重大过失损坏（如折断、泡水），需赔偿，依据《民法典》第 314 条、第 316 条。”

• 小结环节（5 分钟：记忆口诀 + 实践指引）

k. 记忆口诀：“所有权有四权能，占有使用收益处分；共有分按份（按出资）和共同（家庭关系），按份处分要 2/3，共同处分需全体；善意取得三要件，善意合理已交付；拾得遗失物要还，不冒用不损坏。”

l. 实践指引：“① 共买东西要约定‘共有类型、份额、使用规则’，避免纠纷；② 买二手物品查‘所有权凭证’（发票、订单），确保卖家有权处分；③ 拾得东西及时交，不贪小便宜冒用；④ 遇到共有、善意取得纠纷，保留出资记录、交易凭证，方便维权。”

第 21 课时：物权（三）—— 用益物权与担保物权

一、教学目标

- 掌握用益物权的 4 类主要类型（土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权）及核心特征（用益物权人享有用益权，无处分权）
- 理解担保物权的 3 类类型（抵押权、质权、留置权）及适用场景，明确担保物权的“担保债权实现”功能
- 能结合学生场景（如设立居住权、用物品抵押 / 质押借钱）识别用益物权与担保物权，区分两类物权的差异

二、教学重难点

- 3. **重点**：居住权的“登记生效”规则及应用（如为父母设立居住权）；抵押权与质权的核心区别（是否转移占有）；留置权的“合法占有”前提
- 4. **难点**：用益物权与所有权的区别（用益物权是“不完全物权”，无处分权）；担保物权与债权的关系（担保物权是债权的“保障”，随债权消灭而消灭）

三、教学案例（4 个，覆盖居住权、抵押、质押、留置场景）

主案例 1：为父母设立房屋居住权（居住权）

小王是高职建筑专业学生，毕业后购买一套公寓，为保障父母晚年居住，与父母签订《居住权合同》，约定“父母对该公寓享有终身居住权，小王不得擅自出售、出租公寓”。双方未办理居住权登记，后小王因急需用钱，想将公寓卖给同学小李，父母主张“享有居住权，阻止出售”。父母的居住权是否成立？能否阻止小王出售？

拓展案例 2：用笔记本电脑抵押借钱（抵押权）

小李是高职文秘专业学生，因学费不足，向同学小赵借 5000 元，约定“用自己的笔记本电脑作为抵押，1 年内还清，若到期不还，小赵可将电脑卖掉抵债”，双方签订书面抵押协议，未办理抵押登记，电脑仍由小李使用。到期小李未还钱，小赵主张“行使抵押权，卖掉电脑”，小李以“未办理登记，抵押无效”为由拒绝。该抵押权是否成立？小赵能否卖掉电脑？

拓展案例 3：用手表质押借钱（质权）

小赵是高职艺术专业学生，向同学小孙借 3000 元，约定“用自己的名牌手表作为质押，3 个月内还清，手表交给小孙保管，若到期不还，小孙可卖掉手表抵债”，双方签订质押协议，小赵当场将手表交给小孙。到期小赵未还钱，小孙想卖掉手表，小赵以“手表是贵重物品，不能擅自卖掉”为由拒绝。该质权是否成立？小孙能否卖掉手表？

拓展案例 4：电脑维修后拒付费用被留置（留置权）

小孙是高职计算机专业学生，将故障电脑送到学校附近的维修店修理，维修费约定 800 元。维修完成后，小孙以“费用过高”为由拒绝支付，维修店扣留电脑，主张“不付维修费就不还电脑”。维修店的留置权是否成立？能否扣留电脑？

四、配套法律条文（条文 + 解读 + 案例对应）

- 《民法典》第 366 条【居住权定义】：“居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。”

《民法典》第 368 条【居住权登记生效】：“居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。”

解读：① 居住权核心是“占有、使用他人住宅”，无收益、处分权（如父母有居住权，不能出租公寓赚钱）；② 登记生效：未登记则居住权不成立，不能对抗第三人（如买家）。对应主案

例 1：小王与父母未办理居住权登记→居住权不成立，父母不能阻止小王出售公寓，依据《民法典》第 368 条。

- 《民法典》第 394 条【抵押权定义】：“为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。”

解读：① 抵押权核心特征：“不转移占有”（抵押的电脑仍由小李使用）；② 动产抵押（如电脑、手机）无需登记，合同生效则抵押权成立，登记可对抗第三人；不动产抵押（如房子）需登记才成立。对应拓展案例 2：电脑是动产，双方签订抵押协议→抵押权成立（无需登记），到期小李未还钱，小赵可与小李协商卖掉电脑，协商不成可起诉，依据《民法典》第 394 条。

- 《民法典》第 425 条【质权定义】：“为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿。”

解读：① 质权核心特征：“转移占有”（手表交给小孙保管）；② 质权自“交付动产”时成立，无需登记。对应拓展案例 3：小赵将手表交给小孙→质权成立，到期小赵未还钱，小孙可依法卖掉手表（需协商或起诉），依据《民法典》第 425 条。

- 《民法典》第 447 条【留置权定义】：“债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。”

解读：① 留置权核心要件：“合法占有（如维修店合法占有电脑）、债务到期（维修费未付）、动产与债权有牵连关系（电脑维修产生的维修费）；② 留置权无需约定，法定成立，债权人可留置动产直至债务清偿。对应拓展案例 4：维修店合法占有电脑，小孙拒付到期维修费，电脑与维修费有牵连→留置权成立，维修店可扣留电脑，小孙支付费用后返还，依据《民法典》第 447 条。

五、教学过程（45 分钟）

- 导入环节（5 分钟：场景提问 + 概念关联）

- a. 教师提问：“大家有没有想过，以后买了房子，想让父母一直住，但又不想把房子送给他们，该怎么办？如果急需用钱，想把自己的电脑‘押’给同学借钱，电脑该留在自己手里还是交给同学？修完电脑没钱付，维修店能不能扣下电脑？”
- b. 教师总结：“这些问题分别涉及‘居住权’（用益物权）、‘抵押权 / 质权’（担保物权）、‘留置权’（担保物权）——今天我们就来学这两类物权，知道怎么用它们解决生活中的问题。”

- 理论讲解环节（25 分钟：分类型拆解 + 对比区分）

- c. 第一部分：用益物权（10 分钟）

① 核心特征：“‘用’别人的物，赚‘使用价值’，不能卖、不能送”——用益物权人只能用物（如住房子、种土地），不能处分物（如不能卖掉房子、土地），物的所有权仍归原主人。

② 4 类主要类型（结合学生未来场景）：

③ 用益物权与所有权的区别：

对比项	用益物权	所有权
权利主体	非所有权人（如父母）	所有权人（如你）
权能	占有、使用（无处分）	占有、使用、收益、处分
目的	用物的使用价值	完全支配物

i. 居住权（主案例 1 类型）：

1. 适用场景：为父母、老人设立“终身居住权”（买房子后，父母能住但不拥有所有权）；
2. 关键规则：登记生效（必须去不动产登记中心办手续，否则不成立）、无偿为主（一般不给钱，除非约定）、不得转让（父母有居住权，不能转给别人住）；
3. 举例：“你买了公寓，和父母去办居住权登记，父母去世后，居住权消灭，你可以卖掉公寓。”

ii. 土地承包经营权：

1. 适用场景：农民承包集体土地种庄稼、果树；
2. 关键规则：有期限（耕地 30 年，林地 30-70 年），可流转（转包给其他农民）。

iii. 建设用地使用权：

1. 适用场景：开发商拍得土地建房子、企业建厂房；
2. 关键规则：登记生效，有期限（住宅 70 年，商业 40 年），到期自动续期（住宅）。

iv. 宅基地使用权：

1. 适用场景：农村村民在集体土地上建房子；
2. 关键规则：一户一宅（一个家庭只能有一块宅基地），不能卖给城市居民。

d. 第二部分：担保物权（15 分钟）

① 核心功能：“担保”借钱，万一不还钱，可处分物抵债——担保物权是为了保障债权人能拿到钱，若债务人不还钱，债权人可卖掉“抵押物 / 质押物”优先拿钱。

② 3 类主要类型（结合学生场景）：

③ 抵押权与质权的核心区别：

对比项	抵押权	质权
占有方式	不转移占有（物在债务人手里）	转移占有（物在债权人手里）
生效条件	动产合同生效，不动产登记生效	交付动产生效
适用对象	动产、不动产	动产、权利（如股票）

i. 抵押权（拓展案例 2 类型）：

1. 通俗理解：“押物不押人，物还在自己手里用”—— 用电脑抵押借钱，电脑仍由你使用，到期不还钱，债权人可卖电脑；

2. 关键规则：

a. 动产抵押（电脑、手机）： 合同生效则成立，登记更好（可对抗别人）；

b. 不动产抵押（房子、土地）： 必须登记才成立；

3. 学生场景举例：“你用手机抵押向同学借 1000 元，签了抵押协议，抵押权成立，手机还在你手里，到期还钱，抵押权消灭。”

ii. 质权（拓展案例 3 类型）：

1. 通俗理解：“押物也押人，物要交给债权人”—— 用手表质押借钱，手表要交给同学保管，到期不还钱，同学可卖手表；

2. 关键规则：交付生效（必须把动产交给债权人，否则质权不成立），不能擅自使用质押物（同学不能戴你的手表）；

3. 学生场景举例：“你用平板质押借 2000 元，把平板交给同学，质权成立，同学妥善保管，到期你还钱，拿回平板。”

iii. 留置权（拓展案例 4 类型）：

1. 通俗理解：“别人欠你钱，你扣下他的东西，直到他还钱”—— 修电脑的人扣下电脑，因为你没付维修费；

2. 关键规则：

a. 合法占有：你扣的东西必须是“合法拿到的”（如维修店合法接修电脑，不是偷来的）；

b. 牵连关系：欠的钱和扣的东西必须有关（如维修费和电脑有关，不能因为别人欠你饭钱，扣他的手机）；

3. 学生场景举例：“你帮同学修自行车，同学没付维修费，你可以扣下自行车，直到他付钱。”

• **案例分析环节（10 分钟：师生互动 + 规则判断）**

e. 分析主案例 1:

教师提问：“小王父母的居住权是否成立？为什么？小王能否卖掉公寓？”（请 2 名学生回答）

教师总结：“不成立 —— 居住权需登记生效，双方未办理登记；小王能卖掉公寓，因父母无合法居住权，不能对抗小李（买家），依据《民法典》第 368 条。若想让父母住，需尽快办理居住权登记。”

f. 分析拓展案例 2:

教师提问：“小李与小赵的抵押权是否成立？‘未办理登记’是否影响抵押权？小赵能否卖掉电脑？”（请 1 名学生回答）

教师总结：“成立 —— 电脑是动产，抵押协议生效则抵押权成立，未登记不影响成立（仅不能对抗善意第三人）；小赵不能直接卖掉，需先与小李协商，协商不成可向法院起诉，由法院拍卖电脑，依据《民法典》第 394 条。”

g. 分析拓展案例 3:

教师提问：“小赵与小孙的质权是否成立？小孙能否擅自使用手表？到期小赵未还钱，小孙该怎么做？”（请 2 名学生回答）

教师总结：“成立 —— 小赵已将手表交给小孙（交付生效）；小孙不能擅自使用（需妥善保管）；到期未还钱，小孙可与小赵协商卖掉手表，或向法院起诉实现质权，依据《民法典》第 425 条、第 431 条（质权人保管义务）。”

h. 分析拓展案例 4:

教师提问：“维修店的留置权是否成立？满足哪些要件？小孙支付维修费后，维修店该怎么做？”（请 1 名学生回答）

教师总结：“成立 —— 满足‘合法占有（接修电脑）、债务到期（维修费未付）、牵连关系（电脑与维修费相关）’三要件；小孙支付 800 元后，维修店需立即返还电脑，依据《民法典》第 447 条、第 453 条（留置权实现后返还）。”

• **小结环节（5 分钟：记忆口诀 + 实践提示）**

i. 记忆口诀：“用益物权用别人物，居住权要登记，不能处分只使用；担保物权保债权，抵押不转移（占有），质押要交付（占有），留置合法扣（动产）；到期不还钱，依法处分（物）优先偿。”

- j. 实践提示：“① 设立居住权一定要去登记，否则白签合同；② 用物抵押 / 质押借钱，要写书面协议，明确权利义务；③ 修东西前谈好价格，避免被留置；④ 作为债权人，质押物要妥善保管，不能用；作为债务人，按时还钱，避免物被处分。”

第 22 课时：物权（四）—— 用益物权的具体类型（土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权）

一、教学目标

掌握土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权的核心定义与适用场景，明确三类权利的主体限制。

理解三类用益物权的设立、流转规则（如登记要求、期限规定）。

能结合学生生活及未来发展场景（如农村学生家庭承包地、城市买房涉及的建设用地使用权），识别用益物权类型并判断权利行使的合法性。

二、教学重难点

重点：建设用地使用权的“登记生效”与期限规则（住宅 70 年、商业 40 年）；宅基地使用权的“一户一宅”原则。

难点：区分土地承包经营权与宅基地使用权的流转限制（承包地可流转，宅基地不得向城市居民转让）；建设用地使用权到期后的续期规则。

三、教学案例（3 个，覆盖农村、城市住房场景）

主案例 1：农村学生家庭的土地承包经营权流转

小王是高职农学专业学生，老家在农村，父母承包了村集体 3 亩耕地（土地承包经营权期限至 2050 年）。因父母外出打工，将耕地转包给同村村民小李，约定转包期 5 年，每年收取转包费 3000 元。小李种植果树后，擅自改变耕地用途，在地里建简易棚屋。小王父母能否要求解除转包合同？

拓展案例 2：城市买房涉及的建设用地使用权

小李是高职财会专业学生，毕业后在市区购买一套商品住房，开发商告知“房屋占用的建设用地使用权期限为 70 年”。小李担心“70 年后房子会被收回”，咨询建设用地使用权到期后该如何处理？

拓展案例 3：宅基地使用权的转让限制

小赵是高职建筑专业学生，老家在农村，家里有一块宅基地（已建房屋）。小赵想将宅基地及房屋卖给城市工作的同学小孙，双方达成口头协议，小孙支付定金 5 万元。村委会得知后，告知“宅基地不能卖给城市居民”，双方产生纠纷。该转让行为是否有效？

四、配套法律条文（条文 + 解读 + 案例对应）

《民法典》第 333 条【土地承包经营权】：“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。登记机构应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。”解读：土地承包经营权无需登记，合同生效即设立，登记仅为确权。流转方式包括转包、出租、互换、转让，流转不得改变土地农业用途。对应主案例 1：小李擅自改变耕地用途（建棚屋），小王父母可解除合同，依据《民法典》第 334 条（土地承包经营权人有权制止违规行为）。

《民法典》第 349 条【建设用地使用权登记生效】：“设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。”《民法典》第 359 条【建设用地使用权续期】：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。”解读：建设用地使用权登记生效，住宅用地 70 年到期自动续期（无需担心收回），非住宅（如商铺）需依法续期。对应拓展案例 2：小李购买的商品住房，70 年后自动续期，无需担心房屋被收回，续期费用按法律规定执行。

《民法典》第 363 条【宅基地使用权限制】：“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理的法律和国家有关规定。”结合《土地管理法》：宅基地使用权仅限农村村民享有，实行“一户一宅”，不得向城市居民转让。对应拓展案例 3：小赵将宅基地卖给城市居民小孙，违反法律强制性规定，转让行为无效，小赵需返还定金 5 万元。

五、教学过程（45 分钟）

导入环节（5 分钟：场景关联 + 问题引入）

教师提问：“农村的同学，家里种的地有没有转包给别人？城市买房的同学，有没有关注过‘土地使用年限’？农村的宅基地能不能卖给城里人？这些问题都和今天要学的三类用益物权有关。”

教师引出：“今天我们就来详细拆解土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权，搞清楚它们的设立、流转和限制规则。”

理论讲解环节（25 分钟：分类型拆解 + 通俗举例）

1. 土地承包经营权（8 分钟）

核心定义：农村集体经济组织成员对集体所有的耕地、林地、草地等享有“占有、使用、收益”的用益物权，用于农业生产。

关键规则：

设立：承包合同生效即设立，无需登记（如小王父母与村集体签承包合同后，即取得权利）。

期限：耕地 30 年、草地 30-50 年、林地 30-70 年，到期可续包。

流转：可转包、出租、互换、转让，不得改变土地农业用途（如不能建厂房、住宅）。

学生场景：农村学生家庭的承包地，可转包给同村人种植庄稼，但若对方改为建房，可制止并解除合同。

2. 建设用地使用权（9 分钟）

核心定义：民事主体对国家所有的土地享有“占有、使用、收益”的用益物权，用于建造建筑物、构筑物及其附属设施（如住房、商铺、厂房）。

关键规则：

设立：登记生效（买房时需办理建设用地使用权登记，否则无法取得完整权利）。

期限：住宅用地 70 年、商业用地 40 年、工业用地 50 年。

续期：住宅用地到期自动续期，非住宅用地需提前申请，按法律规定办理。

学生场景：毕业后买商品住房，房产证上会注明“建设用地使用权期限 70 年”，到期后无需担心，自动续期即可。

3. 宅基地使用权（8 分钟）

核心定义：农村村民依法对集体所有的土地享有“占有、使用”的用益物权，用于建造住宅及其附属设施。

关键规则：

主体限制：仅限农村村民，城市居民不得取得。

数量限制：一户一宅（一个农村家庭只能拥有一处宅基地）。

流转限制：不得向城市居民转让，可在本村村民间转让（需符合村集体规定）。

学生场景：农村学生家里的宅基地，只能自己建房或转让给同村人，不能卖给城市同学，否则转让无效。

案例分析环节（10 分钟：师生互动 + 规则应用）

分析主案例 1：

教师提问：“小王父母的土地承包经营权流转是否合法？小李擅自建棚屋的行为违反了什么规则？小王父母能否解除合同？”

教师总结：“流转合法（转包给同村村民，符合规则）；小李违反‘不得改变土地农业用途’的规则；小王父母可依据《民法典》第 334 条，要求解除转包合同，恢复耕地原状。”

分析拓展案例 2：

教师提问：“小李购买的商品住房，建设用地使用权 70 年到期后会怎样？需要担心房屋被收回吗？”

教师总结：“无需担心，住宅建设用地使用权到期后自动续期，续期费用按未来法律规定执行，房屋所有权仍归小李所有，依据《民法典》第 359 条。”

分析拓展案例 3：

教师提问：“小赵将宅基地卖给城市居民小孙的行为是否有效？为什么？定金该如何处理？”

教师总结：“无效，因宅基地使用权不得向城市居民转让，违反法律强制性规定；小赵需返还小孙 5 万元定金，依据《民法典》第 363 条及《土地管理法》相关规定。”

小结环节（5 分钟：记忆口诀 + 实践提示）

记忆口诀：“承包地（土地承包经营权）合同生效设，农业用途不改变；建设用地（使用权）登记生，住宅 70 年自动续；宅基地（使用权）一户一宅，仅限村民不外卖。”

实践提示：“① 农村学生关注家庭承包地流转，避免对方改变用途；② 城市买房时，核对建设用地使用权期限和登记情况；③ 宅基地转让仅限本村村民，切勿卖给城市居民，避免合同无效。”

第 23 课时：物权（五）—— 担保物权的具体应用（抵押权、质权、留置权实操）

一、教学目标

掌握抵押权、质权、留置权的实操流程（设立、实现、消灭），明确三类担保物权的行使边界。能结合学生借贷、消费、兼职场景，判断担保物权的设立是否合法，以及如何依法实现担保物权。

理解担保物权与债权的关系，知道债权消灭时担保物权同步消灭。

二、教学重难点

重点：抵押权的实现方式（协商折价、拍卖、变卖）；质权人的保管义务；留置权的行使期限（不得超过合理期限）。

难点：混合担保场景的处理（如同一债务既有抵押又有质押）；担保物权的优先受偿权（优先于普通债权）。

三、教学案例（3 个，覆盖借贷、维修、兼职场景）

主案例 1：创业借贷的抵押担保实现

小王是高职电商专业学生，创业时向同学小李借 10 万元，用自己的网店设备（价值 12 万元）作为抵押，签订书面抵押协议并办理登记。到期小王无力还款，小李想直接接管网店设备，小王主张“需依法拍卖”，双方产生纠纷。小李该如何实现抵押权？

拓展案例 2：质押物的保管与损坏赔偿

小李是高职艺术专业学生，用自己的油画（价值 8000 元）质押给同学小赵，借款 5000 元，约定 3 个月到期还款取画。小赵保管期间，因疏忽导致油画被雨水浸湿损坏（维修需 3000 元）。到期小李还款后，发现油画损坏，要求小赵赔偿，小赵以“非故意”为由拒绝。小赵是否需要赔偿？

拓展案例 3：兼职工具维修后的留置权行使

小赵是高职汽修专业学生，兼职时将客户的汽车零件送到维修店维修，约定维修费 1500 元。维修完成后，小赵因客户未支付修车费，拒绝向维修店支付零件维修费，维修店扣留零件，主张“不付款就不还零件”，并要求在 1 个月内支付，否则拍卖零件。维修店的留置权行使是否合法？

四、配套法律条文（条文 + 解读 + 案例对应）

《民法典》第 410 条【抵押权实现方式】：“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。”
解读：抵押权实现需通过“协商折价、拍卖、变卖”，不得直接接管抵押财产。对应主案例 1：小李不能直接接管网店设备，需与小王协商折价，或向法院申请拍卖，以所得价款优先受偿（优先收回 10 万元）。

《民法典》第 431 条【质权人保管义务】：“质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、出租、处分质押财产，给出质人造成损害的，应当承担赔偿责任。”《民法典》第 432 条【质权人妥善保管义务】：“质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。”
解读：质权人需妥善保管质押物，因故意或过失造成损坏，需赔偿。对应拓展案例 2：小赵因疏忽导致油画损坏，违反保管义务，需赔偿小李 3000 元维修费。

《民法典》第 453 条【留置权行使期限】：“留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人六十日以上履行债务的期限，但是鲜活易腐等不易保管的动产除外。”解读：留置权人需给予债务人至少 60 日的履行期限，不得擅自缩短。对应拓展案例 3：维修店仅给 1 个月（30 日）履行期限，不符合法律规定，需延长至 60 日；到期小赵仍不付款，可依法拍卖零件。

五、教学过程（45 分钟）

导入环节（5 分钟：回顾 + 问题引入）

教师回顾：“上节课我们学了担保物权的三类类型，知道抵押不转移占有、质押转移占有、留置是法定担保。今天我们聚焦‘实操’——借钱不还时，抵押权人能直接拿东西吗？质押物损坏谁负责？留置东西后多久能拍卖？”

教师引出：“这些实操问题直接关系到权利实现，今天我们就来逐一拆解。”

理论讲解环节（25 分钟：分类型实操拆解）

1. 抵押权的实操流程（9 分钟）

设立：

动产抵押：签书面协议即成立，登记可对抗第三人（如网店设备抵押，登记后可对抗其他债权人）。

不动产抵押：签协议 + 登记才成立（如房子抵押，必须办抵押登记）。

实现（核心步骤）：

债务到期未还，抵押权人先与抵押人协商（折价、拍卖、变卖）。

协商不成，向法院起诉，申请强制执行（拍卖抵押财产）。

优先受偿：拍卖款先还抵押权人，剩余部分归抵押人。

禁止行为：不得直接接管抵押财产（如小李不能直接占网店设备）。

2. 质权的实操流程（8 分钟）

设立：签书面协议 + 交付质押物（如油画交给小赵，质权才成立）。

质权人义务：

妥善保管：不得擅自使用、出租（如小赵不能拿油画展览）。

损坏赔偿：因故意或过失导致质押物损坏，需赔偿（如雨水浸湿油画）。

实现：与抵押权类似，协商不成可起诉拍卖。

3. 留置权的实操流程（8 分钟）

设立：合法占有动产 + 债务到期 + 动产与债权有牵连（如零件维修与维修费）。

行使要求：

给予债务人至少 60 日履行期限（鲜活易腐物除外，如水果、海鲜）。

到期未履行，可协商拍卖或起诉。

禁止行为：不得缩短履行期限至 60 日以下，不得擅自使用留置物。

案例分析环节（10 分钟：师生互动 + 实操判断）

分析主案例 1：

教师提问：“小李想直接接管网店设备的做法是否合法？正确的实现方式是什么？拍卖后若设备卖了 13 万元，该如何分配？”

教师总结：“不合法，抵押权人不得直接接管抵押财产；正确方式是与小王协商折价，或向法院申请拍卖；拍卖款 13 万元中，10 万元归小李（优先受偿），剩余 3 万元归小王。”

分析拓展案例 2：

教师提问：“小赵作为质权人，有哪些义务？油画损坏是因疏忽，是否需要赔偿？赔偿金额如何确定？”

教师总结：“小赵有妥善保管义务，不得擅自使用、损坏质押物；因疏忽导致损坏，需赔偿；赔偿金额按维修费用 3000 元计算，依据《民法典》第 432 条。”

分析拓展案例 3：

教师提问：“维修店的留置权设立是否合法？给予 1 个月履行期限是否符合规定？小赵该怎么做？”

教师总结：“留置权设立合法（满足三要件）；1 个月期限不符合规定，需延长至 60 日；小赵应尽快向客户催收修车费，或自行垫付零件维修费取回零件，避免零件被拍卖。”

小结环节（5 分钟：实操口诀 + 风险提示）

实操口诀：“抵押实现协商拍，不得直接把物占；质押保管要妥善，损坏过失需赔偿；留置给足六十日，到期不还依法拍。”

风险提示：“① 作为债权人，实现担保物权需走合法程序，切勿暴力占有或擅自拍卖；② 作为债务人，按时还款避免财产被处置；③ 作为质权人，妥善保管质押物，避免因疏忽赔偿。”

第 24 课时：物权（六）—— 物权的变动（登记与交付）

一、教学目标

掌握物权变动的核心规则：不动产登记生效、动产交付生效，明确特殊动产（如机动车、船舶）的登记对抗规则。

理解“交付”的 3 种形式（现实交付、简易交付、占有改定），能识别不同交付方式的物权变动时间。

能结合学生买卖、赠与场景（如买电脑、赠手机），判断物权是否发生变动，以及变动的生效时间。

二、教学重难点

重点：不动产登记的“生效主义”（未登记不生物权变动）；动产交付的“生效主义”（未交付不生物权变动）。

难点：区分“物权变动”与“合同生效”（合同生效≠物权变动，如签了买房合同未登记，物权未转移）；特殊动产的登记对抗规则（如买二手车未过户，物权已转移但不能对抗善意第三人）。

三、教学案例（3 个，覆盖买卖、赠与、特殊动产场景）

主案例 1：二手房买卖未登记的物权变动

小王是高职土木专业学生，毕业后与房东老张签订《房屋买卖合同》，约定以 80 万元购买老张的一套二手房，小王当场支付全款，老张交付房屋钥匙，双方未办理过户登记。1 个月后，老张因房价上涨，反悔并将房屋卖给不知情的小李，办理了过户登记。小王主张“自己已付全款并入住，房屋归自己”，能否得到支持？

拓展案例 2：电脑赠与的简易交付

小李是高职计算机专业学生，将自己的笔记本电脑借给同学小赵使用，使用期间，小李决定将电脑赠与小赵，口头告知小赵“电脑送给你了”，小赵表示同意。次日，小赵将电脑带回家。该赠与的物权变动何时生效？

拓展案例 3：二手车买卖未过户的对抗效力

小赵是高职汽修专业学生，从同学小孙处购买一辆二手电动车（价值 3000 元），双方签订买卖合同，小赵支付全款，小孙交付电动车，但未办理过户登记。后小孙因欠同学小陈钱，将该电动车抵押给小陈，签订抵押协议。小陈主张“电动车未过户，小孙仍有所有权，抵押有效”，该主张是否成立？

四、配套法律条文（条文 + 解读 + 案例对应）

《民法典》第 209 条【不动产登记生效】：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力；未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外。”解读：不动产（房子、土地）物权变动必须登记，仅签合同或交付钥匙不生物权变动。对应主案例 1：小王虽付全款

并入住，但未办理过户登记，房屋物权仍归老张；老张卖给小李并过户，小李取得物权，小王不能主张房屋归自己，仅能要求老张承担违约责任（如赔偿损失）。

《民法典》第 224 条【动产交付生效】：“动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但是法律另有规定的除外。”《民法典》第 226 条【简易交付】：“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。”解读：动产（电脑、手机、电动车）物权变动自交付时生效；简易交付（已占有动产）自双方达成合意时生效。对应拓展案例 2：小赵已占有电脑（借用），小李赠与合意达成时（口头告知并同意），物权即变动，小赵取得电脑所有权。

《民法典》第 225 条【特殊动产登记对抗】：“船舶、航空器和机动车等的物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。”解读：特殊动产（机动车、电动车、船舶）物权变动自交付时生效，登记仅为对抗善意第三人的效力。对应拓展案例 3：小赵购买电动车后，小孙已交付，小赵取得物权；小孙将电动车抵押给小陈，因小赵已取得所有权，抵押无效，小陈的主张不成立。

五、教学过程（45 分钟）

导入环节（5 分钟：生活场景 + 问题引入）

教师提问：“买电脑时，付了钱但商家没发货，电脑归你吗？买二手房时，签了合同付了钱，但没办过户，房子归你吗？买二手车时，交了车但没过户，别人能拿这车抵押吗？”

教师总结：“这些问题的核心是‘物权变动的生效时间’——今天我们就来学不动产看登记、动产看交付的规则，搞清楚物权什么时候才真正属于你。”

理论讲解环节（25 分钟：分类型规则拆解）

1. 不动产物权变动：登记生效（10 分钟）

核心规则：“登记是物权变动的唯一生效条件”，仅签合同、交付房屋、支付款项，均不发生物权变动。

关键场景：

买房：签买卖合同 + 办理过户登记 → 取得房屋所有权（如主案例 1，小李办理过户后才取得物权）。

赠与房屋：签赠与合同 + 过户登记 → 受赠人取得所有权（未过户，赠与人可反悔）。

区分“合同生效”与“物权变动”：

合同生效：签合同即生效（如小王与老张的房屋买卖合同有效）。

物权变动：仅登记后生效（小王未登记，物权未变动）。

2. 动产物权变动：交付生效（10 分钟）

核心规则：“交付是物权变动的生效条件”，动产（电脑、手机、文具）自交付时起，物权转移给受让人。

交付的 3 种形式（结合学生场景）：

现实交付：直接转移占有（如商家把电脑交给你，你拿到手即交付）。

简易交付：已占有动产（如借用、租赁），双方达成合意即交付（如拓展案例 2，小赵已借用电脑，赠与合意达成即生效）。

占有改定：出卖人继续占有动产（如你买了电脑，约定商家暂时保管 3 天，3 天后交付，物权自约定时生效）。

学生场景：买二手手机，对方交付手机时，你取得所有权；即使没签书面合同，只要交付，物权就变动。

3. 特殊动产物权变动：登记对抗（5 分钟）

适用对象：机动车、电动车、船舶、航空器（价值较大，需登记管理）。

核心规则：

物权变动：交付时生效（如买二手车，对方交车后，你取得所有权）。

登记对抗：未登记，不得对抗善意第三人（如未过户，原车主再抵押，善意第三人可主张抵押有效；已过户，可对抗）。

学生场景：买二手电动车，尽量办理过户登记，避免原车主擅自抵押或再次出售。

案例分析环节（10 分钟：师生互动 + 规则应用）

分析主案例 1：

教师提问：“小王已付全款并入住，为什么不能取得房屋所有权？小李办理过户后，谁是房屋的合法所有权人？小王该如何维权？”

教师总结：“因房屋是不动产，物权变动需登记，小王未办理过户，物权仍归老张；小李办理过户后，取得所有权；小王可依据有效合同，要求老张承担违约责任（如返还房款、赔偿房价上涨损失）。”

分析拓展案例 2：

教师提问：“该赠与的物权变动何时生效？是小李口头告知时，还是小赵带回家时？为什么？”

教师总结：“生效时间是小李口头告知并得到小赵同意时（合意达成时）；因小赵已占有电脑（借用），属于简易交付，物权自合意达成时变动，无需再实际交付（带回家），依据《民法典》第 226 条。”

分析拓展案例 3:

教师提问：“小赵购买电动车后未过户，是否取得所有权？小孙将电动车抵押给小陈的行为是否有效？为什么？”

教师总结：“小赵已取得所有权（电动车是特殊动产，交付即生效）；小孙的抵押行为无效，因小孙已无所有权，无权抵押；小陈作为善意第三人，因未登记无法对抗小赵的所有权，依据《民法典》第 225 条。”

小结环节（5 分钟：记忆口诀 + 实践提示）

记忆口诀：“不动产物权看登记，登记之后才生效；动产物权看交付，三种形式要记清；特殊动产交付生，登记才能对抗人。”

实践提示：“① 买房、买土地，务必及时办理过户登记，避免原房主反悔或二次出售；② 买电脑、手机等动产，务必当场验货并取得占有（交付），避免付了钱拿不到货；③ 买二手车、电动车，尽量办理过户登记，降低原车主再次处分的风险。”