中级会计职称
经济法
教材精讲班

第二节　所有权

考点 5：共有（★★★）

共有，是指两个以上的人对于同一物的共同所有。

【注意】共有的产生或基于法律规定，如夫妻共有财产，或基于当事人的约定。

1、共有形态

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或共同共有。

【注意】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。

2、按份共有

份额确定	约定→出资额确定→等额
份额处分	自由转让，其他共有人在同等条件下享有优先购买权。
重大修缮、转让	约定→“占份额 2/3 以上”。
管理费用	约定→按其份额负担
共有物分割	约定→随时请求分割
	因分割对其他共有人造成损害的，应予赔偿。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

【注意】共有人的优先购买权：

（1）优先购买权以交易为前提。

共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

（2）优先购买权需在同等条件下行使。

判断是否构成“同等条件”时，应当综合考虑共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。非同等条件下，按份共有人并没有优先购买权。

（3）优先购买权需在期限内行使

按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

①转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；

②通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起 15 日的，为 15 日；

③转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起 15 日；

④转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起 6 个月。

（4）数人主张优先购买的处理

两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，按照转让时各自共有份额比例行使优先购买权。

（5）优先购买权不具有排他的物权效力

其他按份共有人以优先购买权受到侵害为由，仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效的，不予支持。

3、共同共有

情形	夫妻共有、家庭共有。
重大修缮、转让	约定→全体共有人同意
管理费用	约定→共同负担
共有物分割	原则上禁止分割，共有基础丧失或重大理由需要分割时可以分割。
	原共有人出卖自己分得的财产时，如果该财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人享有优先购买权。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

【总结】

	按份共有	共同共有
重大修缮、转让	约定→份额 2/3 以上	约定→全体共有人同意
分割情形	约定→随时	禁止→基础丧失或有重大理由
内部负担	约定→份额负担	约定→共同负担
对外债权债务	连带债权、连带债务	连带债权、连带债务

【例-单选题】甲、乙、丙、丁按份共有一栋房屋，份额相同。为提高该房屋使用价值，甲向乙、丙、丁提议拆旧翻新。在共有人之间未就该事项做出明确约定的情况下，下列表述中，符合物权法律制度规定的是（　　）。

A.即使乙、丙、丁不同意，甲仍可以拆旧翻新

B.只要乙、丙、丁中有一人同意，甲就可以拆旧翻新

C.只要乙、丙、丁中有二人同意，甲就可以拆旧翻新

D.只有乙、丙、丁均同意，甲才可以拆旧翻新

网校答案：C

网校解析：对共有的不动产进行重大修缮（拆旧翻新）的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

【例-单选题】朋友 6 人共同出资购买一辆小汽车，未约定共有形式，且每人的出资额也不能确定。部分共有人欲对外转让该车。为避免该转让成为无权处分，在没有其他约定的情况下，根据物权法律制度的规定，同意转让的共有人至少应当达到的人数是（　　）。

A.4 人

B.3 人

C.6 人

D.5 人

网校答案：A

网校解析：（1）共有人对共有的不动产没有约定为按份共有或者共同共有，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有；按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，可以约定；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；

（2）按份共有中，处分共有的不动产或者动产，当经占份额 2/3 以上（≥2/3）的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。本题中，朋友 6 人等额享有该汽车，故同意转让的共有人至少应当达到的人数是 6×2/3=4 人。

【例-单选题】甲、乙系多年同窗，二人共同购买了一套住房。甲出资 90 万元，乙出资 60 万元，双方未约定共有事项。一年后，甲利用乙出差之机，请丙装修公司对房屋重新装修，并告知丙，该房屋由自己与乙共有，但装修费用由乙一

人承担。乙获悉装修事宜后，表示反对，并拒绝向丙付款。后乙欲将（整个）房屋所有权（全部）转让给丁。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（　　）。

A.甲、乙对该套房屋形成共同共有关系

B.甲对房屋重新装修，不必征得乙的同意

C.对于丙公司的付款请求，乙无权拒绝

D.乙转让房屋所有权，须征得甲的同意

网校答案：D

网校解析：

（1）选项 A：共有人对共有的不动产没有约定为按份共有或者共同共有，除共有人具有家庭关系等外，视为“按份共有”；

（2）选项 BC：对共有的不动产作重大修缮的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外；在本题中，甲、乙按份共有该房屋，但未约定各自享有的份额，应按照各自的出资额确定，即甲享有 60%（90÷150）的份额。因此，甲重新装修房屋应当取得乙的同意，未取得乙的同意且乙事后亦未追认的，甲、丙之间的装修合同对乙不具有约束力，对于丙公司的付款请求，乙有权予以拒绝；

（3）选项 D：处分共有物的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

考点 6：建筑物区分所有权（★）

1、业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

2、共有权

（1）建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。

（2）建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。

（3）建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

（4）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

3、建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

考点 7：相邻关系（★）

1、相邻关系，又称不动产相邻关系，是指相邻各方在对各自所有或者使用的不动产行使所有权或者使用权时，因相互间依法应当给予对方方便或者接受限制而发生的权利义务关系。

2、不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

3、相邻关系具体包括：

（1）避免邻地地基动摇或者其他危险的相邻关系；

（2）相邻用水与排水关系；

（3）相邻必要通行关系；

（4）相邻管线铺设关系；

（5）因建造建筑物利用邻地的关系；

（6）不得影响相邻方通风、采光、日照的关系；

（7）固体污染物、不可量物不得侵入的相邻关系等。