



## 第二节 所有权

## 第二节 所有权

所有权的概念和法律特征

所有权的取得与消失

共有

业主的建筑物区分所有权

## 第二节 所有权

### 考点1 所有权的概念和法律特征

概念

是指所有人对自己的不动产或者动产依法享有的占有、使用、收益和处分的权利。

所有权包括

占有权

01

使用权

02

收益权

03

处分权

04

处分权是所有权内容的核心，是拥有所有权的根本标志。

## 第二节 所有权

### 考点1 所有权的概念和法律特征

#### 所有权的法律特征

独占性	实行一物一权主义，一物上只能有一个所有权
全面性	所有权是所有人法律规定的范围内对所有物加以全面支配的权利
单一性	所有权并非占有、使用、收益和处分四项权利的简单相加，而是一个整体的权利
存续性	一般而言，财产所有权一经合法获得，就可以永久存续
弹力性	所有权的各项权能可以通过法定的方式或合同约定的方式同作为整体的所有权相分离。而与所有权发生分离的权能在分离期限届满后，最终仍属于所有权人

## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 1. 所有权的取得：分为原始取得和继受取得

(1) 原始取得（原始取得的方式很多，主要有三大类）

①因物权首次产生而获得所有权，取得方式主要有生产和孳息

②因公法方式获得所有权，取得方式包括国有化和没收

③其他直接根据法律规定确定所有权归属的方式，包括先占、添附、发现埋藏物和隐藏物、拾得遗失物、善意取得等。

## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 生产和孳息

生产	民事主体通过自己的劳动创造出新的财产进而取得该财产的所有权
孳息	孳息是指由原物所产生的收益
	分为
	天然孳息：因物的自然属性而获得的收益。如果树结的果实、母畜生的幼畜 天然孳息由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得，当事人另有约定的，按照约定 法定孳息：因法律关系所获得的收益。如存款取得的利息，出租人根据租赁合同收取的租金等。法定孳息按约定取得；没有约定或约定不明确的，按交易习惯取得。

## 第二节 所有权

考点2 所有权的取得与消失

国有化和没收

国家采取强制措施将一定的财产收归国有的法律事实。

如，国家根据法律、法规采取强制手段，剥夺违法犯罪

分子的财产归国家所有

## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 其他直接根据法律规定确定所有权归属的方式

先占	民事主体以所有的意思占有无主动产而取得其所有权的法律事实 先占应具备的要件：标的须为无主物、标的须为动产；行为人须以所有的意思占有无主物
添附	不同所有人的物因一定的行为而结合在一起形成不可分割的物或具有新质的物。包括混合、附和和加工三种情形。
发现埋藏物、隐藏物	所有权人不明的埋藏物和隐藏物归国家所有。在该物上缴国家以后，接收单位应当对上缴的单位或者个人给予奖励
拾得遗失物	发现他人不慎丧失占有的动产而予以占有的法律事实，我国《民法通则》规定，拾得遗失物应当归还失主，拾得人不能取得遗失物的所有权。如果找不到失主，经法定程序，国家可获得物的所有权。



## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 其他直接根据法律规定确定所有权归属的方式

善意取得	定义：是指受让人以财产所有权转移为目的，善意、对价受让且占有该财产，即使出让人无转移所有权的权利，受让人仍取得其所有权
	善意取得的构成要件包括三个方面： 第一：受让人须是善意的：即受让人不知道出让人是无权处分人 第二：受让人必须支付了合理的价款； 第三：受让人已经占有了该财产：不动产的转让以办理登记为物权变动的标志，动产的转让以交付作为基本标志
	禁止或限制流通物不适用善意取得，如枪支弹药、黄金、麻醉品等
	适用：货币和不记名证券适用善意取得制度

## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 继受取得

#### 含义

继受取得是指通过一定的法律行为或基于法定事实从原所有人处取得所有权

所有权继受取得的原因主要包括：

- ①因一定的法律行为而取得所有权：如买卖合同、赠与和互易等
- ②法律行为以外的事实而取得所有权：如继承遗产
- ③因其他合法原因取得所有权：合作经济组织的成员通过合股集资的方式形成新的所有权形式

## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 【小结】所有权的取得

原始取得	<ul style="list-style-type: none"><li>①因物权首次产生而获得所有权（生产、孳息）</li><li>②因为公法方式获得所有权（国有化、没收）</li><li>③其他直接根据法律规定确定所有权归属的方式（5种）： 先占、添附、发现埋藏物和隐藏物、拾得遗失物、善意取得</li></ul>
继受取得	<ul style="list-style-type: none"><li>①因一定的法律行为而取得所有权：如买卖合同、赠与和互易等</li><li>②法律行为以外的事实而取得所有权：如继承遗产</li><li>③因其他合法原因取得所有权：如合作经济组织的成员通过合股集资的方式形成新的所有权形式</li></ul>

## 第二节 所有权

### 考点2 所有权的取得与消失

#### 2. 所有权的消灭

类型	原因	示例
(1) 所有权的相对消灭	因物权主体的原因而消灭	如权利人转让或抛售或作为权利人的公民死亡
(2) 所有权的绝对消灭	因所有权客体的原因而消灭	如标的物损毁或灭失导致原物权的终止

## 第二节 所有权

【多选题】下列财产所有权的取得方式中，属于原始取得的有（ ）。

- A. 继承房产
- B. 财产收归国有
- C. 没收非法所得
- D. 生产产品
- E. 接受赠与

网校答案：BCD

## 第二节 所有权

【单选题】下列财产中，可以使用善意取得制度的是（ ）。

- A. 黄金
- B. 不记名证券
- C. 枪支弹药
- D. 麻醉药

网校答案：B

网校解析：禁止或限制流通物不适用善意取得，如枪支弹药、黄金、麻醉品等

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

共有是指两个或两个以上的权利主体就同一财产共同享有所有权的法律制度，共有只有一个所有权，只不过是由多人享有。

### 包括形式

按份共有

共同共有

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

按份共有

又称为分别共有，指两个或两个以上的共有人按照各自的份额分别对共有财产享有权利和承担义务的一种共有关系。

(1) 应有部分的确定：

- ①如基于当事人的意思而发生的按份共有，则按当事人的意思确定应有部分的比例
- ②如果是根据法律规定而发生的按份共有的，则按照法律规定确定应有部分的比例
- ③如果根据上述两种方法不能确定应有部分比例时，则应推定为各共有人的应有部分均等



## 第二节 所有权

### 考点3 共有

(2) 收益权：按份共有人依据其应有部分，对于共有物的全部享有使用收益权，而不是对共有物按应有部分比例享有一定部分的用益权。

(3) 转让份额：按份共有中的共有人不需经过其他共有人的同意而出卖自己的应有部分，在同等条件下，其他共有人有优先购买权。

(4) 共有物的处分和重大修缮，须得到绝大多数共有人的同意。《民法典》规定，处分按份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的，应当经占份额三分之二的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

共同  
共有

是指根据一定原因成立共同关系的数人，共享一物的所有权。

- (1) 共同共有的发生以共同共有人之间存在共同关系为前提。共同关系如夫妻关系、家庭关系等。
- (2) 在共同共有关系存续期间，共同共有人不能对共同共有财产确定份额。只有在共同共有关系终止、共有财产分割以后，才能确定各共同共有人的份额
- (3) 一般情况下共同共有财产的处分应经全体共有人的同意，但共有人间另有约定的除外
- (4) 共同共有的形式主要包括三种：
  - ①夫妻共同财产
  - ②家庭共有财产
  - ③遗产分割前的共有

## 第二节 所有权

【单选题】一般情况下，共同共有财产的处分应经（ ）共有人的同意，但共有人之间另有约定的除外。

- A. 全体
- B. 占份额二分之一以上的
- C. 占份额三分之二以上的
- D. 占人数三分之二以上的

网校答案：A

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

#### 共同共有和按份共有的区别

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外，视为按份共有

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

按份共有和共同共有的区别主要体现在以下几个方面：

	按份共有	共同共有
①成立的原因不同	不需以共同关系的存在为前提	以共同关系的存在为前提，该共同关系是人的结合关系
②权利的享有不同	共有人对应有部分享有所有权，共有人彼此限制相对较小	共有人的权利及于共同共有物的全部，并不是按照应有部分享有所有权，应得到全体共有人的同意后，方可行使对共有物的使用、收益等权利

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

按份共有和共同共有的区别主要体现在以下几个方面：

	按份共有	共同共有
③对共有物的管理不同	共有人除另有约定之外，对共有物的处分和重大修缮行为需获得占份额三分之二以上共有人的同意，而对共有物的一般保存行为和简易修缮，则可以单独进行	除法律规定或者当事人另有约定之外，对共有物的处分和重大修缮应获得全体共有人的同意

## 第二节 所有权

### 考点3 共有

按份共有和共同共有的区别主要体现在以下几个方面：

	按份共有	共同共有
④对第三人行使权利的不同	各共有人基于其应有部分可以向第三人行使权利（如份额转让给第三人，向第三人要求支付款项等），也可以为了全体共有人的利益就共有物的全部对第三人行使请求权（如请求除去对共有物的妨碍等）	除非征得全体共有人同意，共有人不得擅自处分共同财产，也没有对第三人转让其共有份额的可能
⑤分割共有物的限制不同	除特殊情况外可随时请求分割共有物	在共同共有关系存续期间，各共同共有人不得请求分割共有物

## 第二节 所有权

### 考点4 业主的建筑物区分所有权

1、业主的建筑物区分所有权是指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。

即业主的建筑物区分所有权由专用权和共有权构成。

2、专有部分专用权的规定：

《民法典》规定，业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意



## 第二节 所有权

### 考点4 业主的建筑物区分所有权

#### 3、共有部分共有权的规定：

共有人对共有部分享有的权利包括共有权和共同管理权。业主有权对共有部分与共用设备设施的使用、收益、维护等事项行使管理的权利，同时对共有部分也负有相应的义务。

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

4、由于专有部分和共有部分的一体性，业主对共有部分享有的共有和共同管理的权利随着业主对专有部分所有权的转让而一并转让。

## 第二节 所有权

【单选题】根据《民法典》，业主将住宅改为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，还应当经过（ ）同意。

A. 有利害关系的业主

B. 物业管理公司

C. 业主委员会

D. 小区全体业主

网校答案：A