

第二节 所有权

一、所有权的取得和消灭（★★★）

（一）所有权的取得

1. 取得方式

（1）原始取得。

指非依他人既存的权利而是基于法律规定直接取得所有权。包括先占、生产、收取孳息、添附、无主物和罚没物的法定归属、善意取得、没收等方式。

（2）继受取得。

指基于他人既存的权利而取得所有权。如买卖、赠与、接受遗赠等。

2. 不动产所有权取得的法律原因

（1）依民事法律行为而取得。

①双方民事法律行为。

基于**买卖、赠与、互易等原因而受让不动产所有权**。

②单方民事法律行为。

如因受遗赠而取得不动产所有权。

（2）依民事法律行为以外的法律事实而取得。

继承；建造；法院判决、强制执行；公用征收、没收等行政行为；善意取得。

3. 动产所有权取得的法律原因

（1）依民事法律行为而取得。

①双方民事法律行为。

基于买卖、赠与、互易等原因而受让动产所有权。

②单方民事法律行为。

如因受遗赠而取得不动产所有权。

（2）依民事法律行为以外的法律事实而取得。

继承；**法院判决、强制执行**；公用征收、没收、罚款；收取孳息；**无主物的法定归属**；先占；添附；善意取得。

【注意 1】埋藏物、**隐藏物、遗失物**、漂流物自发布招领公告之日起 1 年内无人认领的，归国家所有（不适用先占）。

【注意 2】无人继承又无人受遗赠的遗产，**归国家所有**，用于公益事业；死者生前是集体所有制组织成员的，归所在集体所有制组织所有。

【注意 3】因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，**按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定**。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。

【例题-单选题】下列物权取得方式中，属于继受取得的是（ ）。

- A. 甲因建造而取得自建房屋所有权
- B. 乙取得其从海中垂钓所得石斑鱼的所有权
- C. 丙自土地承包经营权人处受让土地经营权
- D. 丁基于添附而取得添附物的所有权

答案：C

解析：

（1）选项 ABD：物权的原始取得，是指权利人不依赖他人既有的权利和意志，而是基于法律规定的特定法律事实而取得物权。

（2）选项 C：物权的继受取得，是指基于他人既有的权利而取得物权。

【例题-多选题】原始取得所有权的方式包括（ ）。

- A. 动产的善意取得
- B. 继承
- C. 受遗赠
- D. 先占
- E. 罚没物的法定归属

答案：ADE

解析：选项 BC：属于继受取得。

（二）所有权的消灭

1. 所有权因民事法律行为而消灭

（1）单方法律行为。所有权抛弃。

（2）双方法律行为。所有权出让，如基于赠与、买卖、互易等合同而出让所有权。

2. 所有权因民事法律行为以外的法律事实而消灭

（1）作为所有权人的自然人死亡或者法人终止。

（2）标的物灭失。

（3）判决、强制执行、罚款、没收、纳税等。

（4）添附。

【例题-单选题】根据民事法律制度的规定，下列导致所有权消灭的法律事实中，属于民事法律行为的是（ ）。

- A. 抛弃所有权
- B. 自然人死亡
- C. 纳税
- D. 标的物灭失

答案：A

解析：

（1）选项 A：所有权因法律行为而消灭，包括所有权的抛弃和出让（如赠与、买卖、互易）；

（2）选项 BCD：所有权因法律行为以外的法律事实而消灭，包括作为所有权人的自然人死亡或法人终止，标的物灭失，判决、强制执行、罚款、没收、纳税等。

（三）善意取得

1. 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：

（1）受让人受让该不动产或者动产时是善意；

（2）以合理的价格转让；

（3）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给受让人。

受让人依据前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求损害赔偿。

2. 善意取得的适用规则

（1）关于善意的认定

受让人受让不动产或者动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失的，应当认定受让人为善意。

真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。

（2）知道无权处分的认定

具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权：

①登记簿上存在有效的异议登记；

②预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；

③登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制不动产权利的有关事项；

④受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；

⑤受让人知道他人已经依法享有不动产权。

(3) 重大过失的认定

真实权利人有证据证明不动产受让人应当知道转让人无处分权的，应当认定受让人具有重大过失。

受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。

(4) “受让时”的认定

善意取得法定条件所称的“**受让人受让该不动产或者动产时**”，是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

当事人以简易交付方式交付动产的，转让动产法律行为生效时为动产交付之时；当事人以指示交付方式交付动产的，转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。

(5) 合理价格的认定

善意取得法定条件所称“**合理的价格**”，应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。

(6) 特殊动产**善意取得构成要件**

转让人将船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合善意取得法定条件中的“不需要登记的已经交付给受让人”这一条件。

(7) 合同效力对善意取得的影响

具有下列情形之一，**受让人主张根据善意取得制度取得所有权的**，不予支持：

① 转让合同因违反我国民事法律相关规定被认定无效；

② 转让合同因受让人存在欺诈、胁迫或者乘人之危等法定事由被撤销。