

## 第二节 所有权

### 二、共有（★★★）

#### （一）共有物的有关规定

##### 1. 共有形态

（1）按份共有。按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

（2）共同共有。共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

**【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. 共有份额

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。

##### 3. 处分、重大修缮共有物

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2/3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（约定→≥2/3以上份额按份共有人全体共同共有人）。**

##### 4. 因共有物产生的债权债务

（1）对外：共有人享有连带债权、承担连带债务，但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外

（2）对内：除共有人另有约定外，**按份共有人按照份额享有债权、承担债务**，共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿

##### 5. 分割共有物

（1）共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，**以维持共有关系的，应当按照约定**，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割。

（2）没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割（共同共有关系存续期间，共同共有人原则上无权请求分割共有物请求权，也无优先购买权）。

（3）共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

##### 6. 设定担保

按份共有人可在其份额上设定担保物权。

#### （二）按份共有的特别规定

1. 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. “同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。

3. 优先购买权的行使期间，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. 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人**根据法律、司法解释规定**，请求按照同等条件优先购买该共有份额的，**应予支持**。其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：

（1）未在约定或法定的期间内主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求；

（2）以其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。

5. 按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人主张依据规定**优先购买**的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

6. 两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

**【例题-单选题】**甲、乙、丙三人共有一套房屋，分别持 1/3 份额。为提高房屋的价值，甲主张将该房屋地面铺上实木地板，乙表示赞同，但丙反对。根据物权法律制度的规定，下列关于本案是否可以铺实木地板的说法中，正确的是（ ）。

- A. 未经全体共有人同意，甲、乙不得铺实木地板
- B. 因甲、乙所占份额合计为 2/3，故甲、乙可以铺实木地板
- C. 甲、乙只能在自己的应有部分之上铺实木地板
- D. 若甲、乙坚持铺实木地板，则须先分割共有房屋

**答案：B**

**解析：**根据规定，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。本题中，甲、乙、丙分别持有 1/3 的份额，甲、乙同意，份额达到了 2/3，因此可以将该房屋铺上实木地板（进行重大修缮）。

**【例题-多选题】**根据民法上的共有理论，下列有关共有的说法中，正确的有（ ）。

- A. 按份共有可以存在于不动产之上，不能存在于动产之上
- B. 按份共有的共有人可在其份额上设定担保物权
- C. 在共同共有关系存续期间，共有人可随时请求分割共有物
- D. 共有是两个以上的人对同一个物拥有数个所有权，它是所有权排他性的一个例外
- E. 共有是数人享有同一个所有权

**答案：BE**

**解析：**

- （1）选项 A：动产和不动产上均可以成立共有（不论是按份共有，还是共同共有）；
- （2）选项 C：在共同共有关系存续期间，共同共有人原则上无权请求分割共有物；
- （3）选项 DE：共有是同一个所有权由多人享有，共有的所有权是一个而不是多个，仍然遵守“一物一权”原则，并不违背所有权的排他性。

### 三、业主的建筑物区分所有权（★★）

#### （一）概念

建筑物区分所有权，是指由区分所有建筑物的专有部分所有权、共有部分共有权以及对建筑物进行共同管理的成员权三者构成的特别不动产所有权。

《民法典》第 271 条规定：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。

#### （二）特征

- 1. 复合性：三项权利构成的特别不动产所有权。
- 2. 专有部分所有权的主导性：
  - （1）区分所有人取得专有部分所有权，即取得共有部分共有权及成员权
  - （2）专有部分所有权的大小决定共有权、成员权大小
  - （3）区分所有权成立登记时，只登记专有部分所有权，共有权、成员权不单独登记
- 3. 一体性：构成建筑物区分所有权的三要素具有一体性，不可分离。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。
- 4. 主体身份多重性：集所有权人、共有人、成员三重身份于一身
- 5. 客体是兼有独立用途部分和必要共同设施的建筑物

#### （三）建筑物区分所有权内容

##### 1. 专有部分所有权

区分所有权人对专有部分占有、使用、收益及处分的权利。

**【注意】**专有部分，是指具有构造上的独立性，能明确区分，具有利用上的独立性，可以排他使用的建筑物

部分包括房屋、车位、**摊位等特定空间**。该部分能够登记成为特定业主所有权的客体。

## 2. 共有部分共有权

建筑物区分所有权人依照法律或者管理规约的规定，对区分所有建筑物之共有部分所享有的占有、使用及收益的权利

- (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
- 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务

## 3. 成员权

成员权，是指建筑物区分所有权人（业主）基于一栋建筑物的构造、权利归属及使用上的密切关系而形成的、作为建筑物管理团体之一成员所享有的权利。

业主共同决定事项制定：

- (1) 制定和修改**业主大会议事规则**；
- (2) 制定和修改管理规约；
- (3) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (4) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (5) 使用建筑物及其附属设施的**维修资金**；
- (6) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (7) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (8) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (9) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

### 【决议】

参与表决：专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主。

决议规则：第（6）~（8）项，经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意；其他事项，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意

**【例题-单选题】**下列选项中，关于建筑物区分所有权，说法正确的是（ ）。

- A. 建筑区划内的物业服务用房，属于物业公司和业主共有
- B. 占用业主共有的道路用于停放汽车的车位，属于业主共有
- C. 建筑区划内的公共道路，属于业主共有
- D. 建筑区划内的公共绿地，属于业主共有

**答案：B**

**解析：**本题考核业主的建筑物区分所有权。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。所以选项 A 错误。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。所以选项 B 正确。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。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。所以选项 CD 错误。