

二、所有权

考点 1 所有权的概念和法律特征

考点 2 所有权的取得与消失

考点 3 共有

考点 4 业主的建筑物区分所有权

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、使用权、收益权、处分权

处分权是所有权内容的核心，是拥有所有权的根本标志。

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
弹性性	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

(2022)所有权的特征包括()。

- A. 独占性
- B. 单一性
- C. 全面性
- D. 期限性
- E. 弹性性

答案：ABCE

解析：(1) 所有权特征包括独占性：排斥他人的非法干涉，不允许其他任何人加以妨碍或侵害。(2) 全面性：所有人对所有物享有占有、使用、收益和处分的完整权利，是最完整、全面的一种物权形式。(3) 单一性：所有权并非占有、使用、收益和处分四项权能的简单相加，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。(4) 弹性性：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权相分离。

(2021)关于所有权的说法,错误的是()。

- A. 所有权不允许任何人妨碍,即在法律上不会受到任何的限制
- B. 所有权内容的核心是处分权
- C. 所有权包括占有、使用、收益和处分四种权能
- D. 所有权是最完美最全面的物权形式

答案：A

解析：所有权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。(C 正确)处分权是所有权内核心,是所有权的根本标志。(B 正确)。所有权是一种独占的支配权,所有人对其财产享有的所有权,可以依法排斥他人的非法干涉,不允许其他任何人加以妨碍或者侵害。当所有权受到不法侵害时,财产所有人有权请求返还原物、停止侵害、排除妨碍或赔偿损失。(A 错误)。所有人对所有物享有占有、使用、收益和处分的完整权利,是最完整、全面的一种物权形式。(D 正确)。

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。	
(1) 原始取得——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。
(1) 原始取得——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	
(1) 原始取得——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。
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