



第二节 所有权

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 ，共有关系终止或重大理由需要分割时可以分割，但共有人另有约定除外。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。 【注意】但法律另有规定或第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。



第二节 所有权

【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



第二节 所有权

【例-多选题】赵某、钱某和孙某共有一套四合院，份额分别为30%、30%和40%。三人约定轮流使用该房屋。对其他事项未作约定。在赵某居住期间，该四合院屋顶瓦片脱落砸伤路人李某，李某请求赔偿，下列关于赔偿责任承担的表述中，正确的有（ ）。

- A. 若赵某承担了全部赔偿责任，可向钱某和孙某追偿超过其应当承担份额部分的赔偿款
- B. 李某只能请求赵某、钱某和孙某按各自份额承担赔偿责任
- C. 李某只能请求赵某承担全部赔偿责任，无权请求钱某和孙某承担赔偿责任
- D. 赵某、钱某和孙某应对李某所受损害承担连带责任



第二节 所有权

答案：AD

解析：根据《民法典》第三百零七条的规定，因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务（选项D正确），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。在共有人内部关系上，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。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（选项A正确）。



第二节 所有权

【例-单选题】 张某和陈某分别出资50%，共同购买了一套商业用房。双方约定按照出资额按份共有，但对其他事项未作约定。下列关于相关当事人权利义务的表述中，正确的是（ ）

- A. 未经张某同意，陈某有权将该整套商业用房抵押给银行
- B. 未经张某同意，陈某有权将该整套商业用房出售给第三人
- C. 若陈某放弃优先购买权，张某可以向第三人转让其共有份额
- D. 若张某去世，只有陈某放弃优先购买权，张某的法定继承人才可以继承其份额



第二节 所有权

答案：C

解析：关于共有份额的转让，《民法典》第三百零五条规定按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。因此C正确。



第二节 所有权

【例-单选题】李某和王某以5：2按份共有买了一头耕牛，在王某使用耕牛的期间，因打雷牛受到惊吓，撞伤了路人孙某。下列说法中正确的是（ ）。

- A. 孙某只能要求李某和王某按份额赔偿
- B. 孙某既可以要求李某赔偿，也可以要求王某赔偿
- C. 孙某只能要求王某承担赔偿责任
- D. 孙某只能要求李某承担赔偿责任



第二节 所有权

答案：B

解析：根据《民法典》第三百零七条的规定，因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，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。



第二节 所有权

【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



第二节 所有权

答案：C

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。



第二节 所有权

【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



第二节 所有权

答案：A

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 $\frac{2}{3}$ 以上（ $\geq \frac{2}{3}$ ）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 $6 \times \frac{2}{3} = 4$ 人。



第二节 所有权

【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



第二节 所有权

答案：D

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”；



第二节 所有权

答案：D

解析：（2）选项BC：对共有的不动产作重大修缮的，应当经占份额 $\frac{2}{3}$ 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，应当按照各自的出资额确定，即甲享有60%

（ $90 \div 150$ ）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 $\frac{2}{3}$ 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。



第二节 所有权

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。



第二节 所有权

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。



第二节 所有权

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。



第二节 所有权

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。



第二节 所有权

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。