



【考点】物权的变动

1. 物权变动的原因

民事法律行为	如基于买卖、互易、赠与、遗赠等受让物权，抛弃物权及设定或者变更、终止他物权的各种法律行为。
民事法律行为之外的法律事实	如房屋建造、先占、添附、继承、无主物的法定取得、天然孳息收取、标的物消费、标的物灭失及混同等。
公法上的原因	如公用征收、没收、罚款等。



【考点】物权的变动

2. 物权变动的原则

公示原则	物权变动须以法定公示方式进行方能生效的原则。 ①动产物权——交付标的物； ②不动产物权——登记。但法律另有规定的除外
公信原则 (善意取得制度 建立的基础)	指物权变动公示的，即取得法律上的公信力。 ①动产物权：占有人转让动产物权，受让人不知道且无义务知道其无处分权的，取得了标的物的占有，就取得了物权。 ②不动产物权：经登记转让的，受让人不知道且无义务知道登记有瑕疵的，办理完登记手续就取得了物权。



【考点】不动产登记

不动产登记是不动产物权因法律行为而变动的特别生效要件。

1. 变动登记。

登记机关就不动产物权的变动（设立、变更、转让和消灭）所进行的登记。



【考点】不动产登记

2. 更正登记

(1) 更正登记是对**原登记权利**的**涂销登记**，同时是对**真正权利**的**初始登记**。

(2) 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。



【考点】不动产登记

3. 异议登记

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起**15日**内不提起诉讼的，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向**申请人**请求损害赔偿。



【考点】不动产登记

4. 预告登记

(1) 当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，**未经预告登记的权利人同意**，处分该不动产的，**不发生物权效力**。

【注意】未经预告登记的权利人同意，转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照民法典的规定，认定其不发生物权效力。



【考点】不动产登记

(2) 预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起**90日内**未申请登记的，预告登记失效。

【注意】可以认定为“债权消灭”的情形主要有：

- ①预告登记的买卖不动产物权的协议被认定**无效**；
- ②预告登记的买卖不动产物权的协议**被撤销**；
- ③预告登记的权利人**放弃债权**。



【考点】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。



【考点】所有权的取得和消灭

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。



【考点】所有权的取得和消灭

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。



【考点】所有权的取得和消灭

【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。



【考点】所有权的取得和消灭

（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。



【考点】所有权的取得和消灭

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。



【考点】所有权的取得和消灭

（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。



【考点】所有权的取得和消灭

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。



【考点】所有权的取得和消灭

(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物权。



【考点】所有权的取得和消灭

(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。



【考点】所有权的取得和消灭

(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。



【考点】所有权的取得和消灭

(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。



【考点】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**。



【考点】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→ $\geq 2/3$ 以上份额按份共有人全体共同共有人）。



【考点】共有

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**



【考点】共有

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）。



【考点】共有

(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。



【考点】共有

6. 设定担保

按份共有人可在其**份额上设定**担保物权。



【考点】共有

（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。



【考点】共有

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**。



【考点】共有

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**



【考点】共有

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。