

第二节 所有权

2. 所有权的消灭

(1) 所有权的相对消灭

相对消灭是指因物权主体的原因而消灭，如权利人转让或抛弃物权或作为权利人的公民死亡等，所有权的客体并未消失，只是其权利主体发生了变更。

(2) 所有权的绝对消灭

绝对消灭是指因所有权客体的原因而消灭，如标的物毁损或灭失导致原物权的终止。

【2022 年·单选】下列情形中，属于所有权的绝对消灭的是（ ）。

- A. 乙的房屋被焚毁
- B. 甲去世后其房产被继承
- C. 丙将其房屋卖掉
- D. 丁将其房屋出租

答案：A

解析：所有权的绝对消灭。这是指因所有权客体的原因而消灭，如标的物毁损或灭失导致原物权的终止。由于物本身的灭失，使原来建立在这一权利客体上的物权失去了存在的基础而彻底消灭。故此题正确答案为 A。

(三) 共有★

1. 按份共有

2. 共同共有

1. 按份共有（分别共有）

两个或两个以上的共有人按照各自的份额分别对共有财产享有权利和承担义务的一种共有关系。

(1) 应有部分的确定：约定；法律规定；推定应有部分均等。

(2) 权利范畴：按份共有人依据其应有部分，对共有物的全部享有使用和收益权，但该用益权的行使不能损害其他共有人的权利。

(3) 共有财产的转让：按份共有中的共有人不需经过其他共有人的同意而出卖自己的应有部分，在同等条件下，其他共有人有优先购买权。

(4) 共有财产的处分与修缮：处分按份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，另有约定的除外。

2. 共同共有

共同共有是指根据一定原因成立共同关系的数人，共享一物的所有权。

(1) **前提条件**：共同共有以共同共有人之间存在**共同关系**为前提。如**夫妻关系、家庭关系**等。

(2) **份额的确认**

- ① 在共同共有关系存续期间，共同共有人不能对共同共有财产确定份额。
- ② 各共同共有人对整个共有财产享有平等的占有、使用、收益和处分的权利，同时对整个共有财产平等地承担义务。

(3) **财产的处分**

一般情况下，共同共有财产的处分应经**全体共同共有人的同意**，另有约定的除外。

区别	按份共有	共同共有
成立原因	不需以共同关系的存在为前提。	以 共同关系 的存在为前提,该共同关系是人的结合关系。
权利享有	共有人对 应有部分 享有处分权，共有人之间的彼此限制相对较小。	共有人的权利及于共有物的全部,因此原则上应得到 全体共有人的同意 后,方可行使对共有物的使用、收益等权利。
管理	对共有物的处分和重大修缮需获得占份额 2/3 以上 共有人的同意，另有约定的除外。	对共有物的处分和重大修缮应获得 全体共有人的同意 ,另有约定的除外。

区别	按份共有	共同共有
第三人	各共有人基于其应有部分可以向第三人行使权利（如份额转让给第三人，向第三人要求支付款项等),也可为了全体共有人的利益就共有物的全部对第三人行使请求权（如请求排除对共有物的妨害等）。	除非征得 全体共有人 同意,共有人不得擅自处分共有财产,也没有对第三人转让其共有份额的可能。
分割限制	除因共有物的使用目的不能分割或有协议约定不得分割的期限外,可 随时 请求分割共有物。	各共同共有人 不得请求 分割共有物。

【2024 年·单选】除法律规定或当事人另有约定外,, 处分按份共有的不动产, 应当经（ ）共有人同意。

- A. 实际占有不动产的
- B. 全体

- C. 占份额三分之二以上
- D. 占份额二分之一以上

答案：C

解析：除法律规定或当事人另有约定外，处分按份共有的不动产，应当经占份额三分之二以上共有人同意。

（四）业主的建筑物区分所有权★

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。

1. 专有部分权利的行使（完全的占有、使用、收益和处分的权利）

- （1）不得危及建筑物的安全；
- （2）不得损害其他业主的合法权益；
- （3）不得违反法律、法规及管理规约，将住宅改变为经营性用房。

2. 共有部分权利的行使

共有部分其范围包括建筑物的基本构造部分（如支柱、屋顶、外墙或地下室等），建筑物的共有部分及附属物（如楼梯、消防设备、走廊、水塔、自来水管等）。业主对共有部分享有共有的权利及共同管理的权利

注意

- （1）建筑区划内的道路，属于业主共有，但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，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。
- （3）建筑物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。

规定

- （1）业主不得以放弃权利为由不履行义务。
- （2）业主对共有部分享有的共有和共同管理的权利随着业主对专有部分所有权的转让而一并转让。

【2025 年·单选】关于业主权利的说法，错误的是（ ）。

- A. 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
- B. 建筑物区划内的物业服务用房属于物业公司所有
- C. 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外
- D. 建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外

答案：B

解析：物业服务用房属于业主共有，故 B 选项错误。

