

第八章

物权法律制度

【知识点】物权变动（可能有案例题小问）

物权变动包括物权取得、变更与消灭三种基本形态。

物权变动	取得	原始取得	1. 基于法律规定而由国家取得无人认领的遗失物、漂流物、埋藏物或者隐藏物的所有权； 2. 添附 3. 先占 4. 善意取得
		继受取得	是指基于他人既有的权利而取得物权，包括移转型继受取得和创设型继受取得； 物权取得人须承受先前权利上存在的一切负担。
	原因	基于法律行为	如买卖、互易、赠与等
		非基于法律行为	法律行为之外的法律事实：先占、添附、天然孳息的收取、标的物的灭失及混同等
			公法上的原因：征收、没收、罚款

基于法律行为的物权变动	不动产登记	转移登记（过户登记）	
		变动登记	
		更正登记	
		异议登记	异议抗辩登记
			异议登记是一种临时性保护措施，其并不限制登记簿记载的名义权利人对不动产的处分权
			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
		预告登记 （防止一房二卖）	保全将来发生的不动产物权变动
			未经预告登记权利人同意，物权变动不发生效力
			预告登记后，债权消灭或自能登记日起 90 日未申请登记，预告登记失效
			可以认定“债权消灭”情形：买卖不动产物权的协议被认定无效；协议被撤销；权利人放弃债权

基于法律行为的物权变动	动产交付	现实交付	
		观念交付	简易交付：两方，买方先用后买，买的合同生效物权转移
			占有改定：两方，卖方先卖后用，用的合同生效物权转移
			指示交付：三方，卖方指示占有方交付给买方，买方取得返还原物请求权合同生效时物权转移

非基于法律行为的物权变动	国家所有的自然资源可以不登记	未经登记,不得对抗善意第三人
	因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。	
	(事件)因继承取得物权的,自继承开始时发生效力	
	(事实行为)因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或消灭物权的,自事实行为成就时发生效力	

【知识点】所有权的取得和消灭（可能有案例题小问）

（一）所有权的取得

1. 不动产所有权取得的法律原因

依民事法律行为而取得	双方法律行为	基于买卖、赠与、互易等原因而受让不动产所有权
	单方法律行为	因受遗赠而取得不动产所有权
依民事法律行为以外的法律事实而取得	①继承	遗嘱继承、法定继承
	②建造	房屋的建造、围海造田
	③法院判决、强制执行	
	④公用征收、没收等行政行为	
	⑤善意取得	前手无权处分+善意+合理的转让价格+依法已登记

2. 动产所有权取得的法律原因

依民事法律行为而取得	双方法律行为	基于买卖、赠与、互易等原因而受让动产所有权
	单方法律行为	因受遗赠而取得动产所有权

依民事法律行为以外的法律事实而取得	①继承		遗嘱继承、法定继承
	②法院判决、强制执行		
	③公用征收、没收、罚款等行政行为		
	④收取孳息	天 然 孳息	约定→用益物权人→所有权人
		法定 孳息	约定→按交易习惯取得
	⑤无主物的法定归属	遗失物、漂流物、埋藏物、隐藏物自发布招领公告之日起 1 年内无人认领的，归国家所有	
		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	
	⑥先占	以所有的意思，先于他人占有无主动产而取得其所有权的法律事实	
	⑦添附	不同所有人的物因附合、混合或者加工而形成不可分割的物或者具有新质的物，从而引起所有权变动的法律事实	
⑧善意取	前手无权处分+善意+合理的转让价格+依法已交付		

（二）所有权的消灭

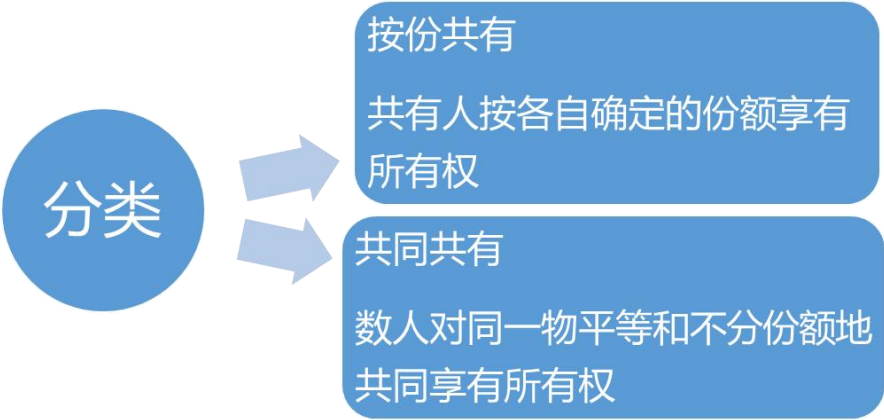
所有权的消灭，是指所有权与特定主体相分离。



所有权消灭的原因

因民事法律行为而消灭	单方民事法律行为	抛弃所有权
	双方民事法律行为	所有权出让，如赠与、买卖、互易
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	动产因添附于他人的不动产或者动产，而依法由他人取得所有权，原所有权即消灭。（甲的瓷砖被乙拿去铺地面）

【知识点】共有



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。

约定→家庭关系等→按份共有



共同共有



按份共有

(一) 按份共有

项目	内容
定义	共有人按各自确定的份额享有所有权的共有形态
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

项目	内容		
对内效力	共有物管理	有约按约，无约共有人都有管理的权利和义务	
	共有物的处分、重大修缮和性质、用途变更	有约按约，无约应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意	
	共有份额处分	按份共有，没有特别约定，可以分割、抛弃、在份额上设定担保	优先购买权期限：有约定按约→通知载明期间；有通知未载明期间或载明期间短于 15 日，到送达之日起 15 日→未通知，自知或应知起 15 日，最长为转移之日起 6 个月
		转让 对外转让，同等条件下有优先购买权。多人主张行使优先购买权的，先协商，协商不成按份额比例 对内转让、继承、遗赠，无优先购买权，另有约定除外	

项目	内容
对外效力	按份共有人对外享有连带债权、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 【提示】内部关系：除另有约定外，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

（二）共同共有



共同共有	数人对同一物平等和不分份额地共同享有所有权的共有形态	
	以共同关系的存在为前提。如家庭关系、夫妻关系	
	效力	对共有的不动产或者动产进行处分、作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经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→全体
		在共同共有关系存续期间，共同共有人原则上无分割请求权，也无优先购买权。仅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
		共同共有人对外享有连带债权、承担连带债务（对外与按份共有一致，但是没有对内追偿）

【提示】共有用益物权、担保物权，称为“准共有”，参照共有的规则处理

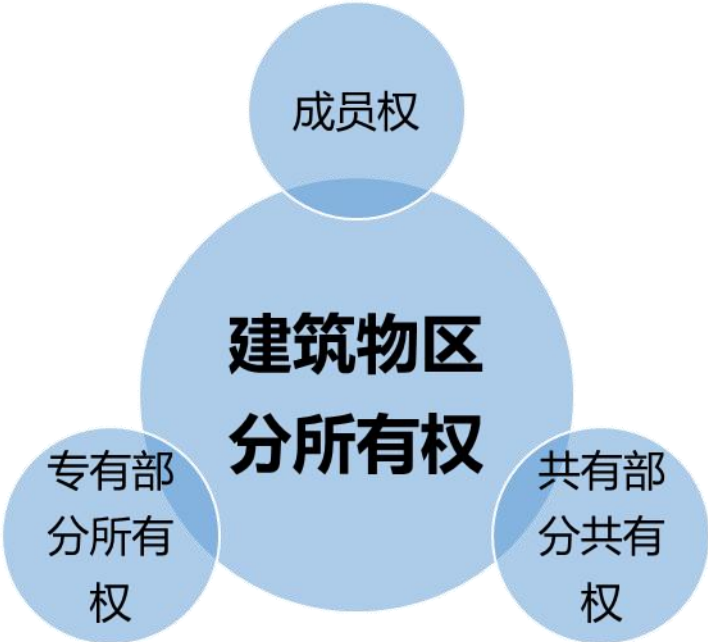
按份共有VS共同共有

	按份共有	共同共有
共有基础	-----	夫妻关系、家庭关系等
重大修缮、变更性质或用途、处分共有物	约定→份额 2/3 以上	约定→全体同意
约定→分割	随时请求分割	共有的基础丧失、有重大理由需要份额，才可以请求分割
债务对外连带	√ 除非法律规定或者第三人知道不具有连带债权债务关系	
债务对内追偿	√	×
份额转让	无须其他共有人同意	-----
		（不分份额，一致处分）
	对外，有优先购买权，多人行使先协商，不成按份额	无优先购买权
	对内，遗赠、继承、无约则没有优先购买权	

【知识点】业主的建筑物区分所有权

（一）建筑物区分所有权的概念和特征

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。



其法律特征如下：

复合性	是由三项权利构成的特别不动产所有权，有别于单一的不动产所有权
专有部分所有权的主导性	区分所有权成立登记时，只登记专有部分所有权，而共有权及成员权并不单独登记
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。在发生权利变动时，须一体变动。 【注意】一体变动，一并转让
主体身份多重性	建筑物区分所有权人集所有权人、共有人、成员三重身份于一身
客体多重性	建筑物区分所有权的客体是兼有独立用途部分和必要共同设施的建筑物

（二）建筑物区分所有权的内容

专有部分所有权	属于空间所有权，是指区分所有权人对专有部分的占有、使用、收益及处分的权利
	专有部分，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

共有部分共有	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
	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
	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
成员权	业主可以设立业主大会，选举业主委员会。成员权通过业主大会行使，包括表决权、参与订定规约权、选聘和解聘管理者的权利等

（三）业主共同决定事项

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决。	1. 制定和修改业主大会议事规则	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
	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. 有关共有和共同管理权利的其他重大事项	

	7. 筹集建筑物及其附属设施的维修资金	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
	8. 改建、重建建筑物及其附属设施	
	9. 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动	