

北京安通学校法律硕士民法学知识点大串讲(22) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/233/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8C\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_E5\\_AE\\_89\\_E9\\_c80\\_233641.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/233/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_AE_89_E9_c80_233641.htm) 民法第八部分 十一、

土地所有权 应掌握土地所有权的范围：从横的方面来讲，以地界为限；从纵的方面来讲，包括地面、地下、地上。地上和地下都是指可利用的空间，而不是指上至太空下至地心。在我国应当区分开土地所有权、矿藏所有权。在我国为国家所有，所以土地所有权不包括矿藏所有权。根据《民法通则》、《土地管理法》、《水法》、《矿藏资源管理法》等规定，土地所有权受到法律的限制，如矿藏、水流（而不是水面，水面的所有权可能属于国家也可能属于集体）为国家所有。同时，土地所有权人应容忍他人对土地的合法利用，如在地下铺设管道。例：某块河滩地曾属甲村所有，因洪水将该地的表层浮土卷走，只剩下裸露的岩石而被甲村撂荒。乙村经多年培土，使该地变为良田。现甲村和乙村均主张对该块土地的所有权。应如何处理（ ） A. 应支持甲村对该块地的所有权，但甲村应给乙村相应的补偿 B. 应支持乙村对该块地的所有权，但乙村应给甲村相应的补偿 C. 由甲村和乙村按份共有 D. 由甲村和乙村共同共有 这里涉及到土地所有权的问题，土地所有权不仅指表层浮土，因此表层浮土被洪水卷走，甲村并不丧失土地所有权，同时在我国土地所有权的变动必须依照法定程序，如国家因公共利益的需要，而征用土地，而不能以其他方式转让。乙村的行为是一种添附行为，这种添附行为使甲村受益，甲村应给乙村相应的补偿。答案A.

十二、集体土地所有权 应当明确我国对农村集体经济组织所

享有的集体土地所有权，它包括三类：村农民集体所有、村民小组农民集体所有、乡镇农民集体所有。要根据历史根据情况分别确认，对此国土资源部有专门文件予以确认。例：对于集体土地所有权的权利主体，下列表述正确的是（ ） A. 只能归乡镇农民集体所有 B. 只能归村农民集体所有 C. 只能归村民小组农民集体所有 D. 根据情况确定归乡镇农民集体所有，或村农民集体所有，或村民小组农民集体所有。 答案D。

十三、房屋所有权 应掌握房屋所有权的转移，是以登记转移。例：1996年甲将自己的三间私房作价2万元转让给乙，乙略加修缮后，居住一年后以4万元的价格转让给丙，丙居住一年后以5万元的价格转让给丁。以上几次转让均未办理私房过户手续。在丁居住期间，房屋所在地被该城市规划为对外经济开发区，该房屋价格涨至20万元，甲乙丙丁就房屋所有权发生争议。该房屋所有权应属于（ ） A. 甲 B. 乙 C. 丙 D. 丁 本题的核心问题是：房屋所有权的转移以登记为生效要件。本题中“几次转让均未办理私房过户手续”，所以房屋所有权并未发生转移。甲乙之间的买卖合同有效，根据《合同法》117条的规定，甲未将房屋的所有权转让给乙，要承担违约责任（包括实际履行、支付违约金和其他补救措施），房屋买卖合同中的实际履行，包括请求人民法院强制办理过户登记手续，这是一种债权请求权，要受到诉讼时效的限制，根据题中的内容，乙丧失了请求人民法院强制甲办理过户登记手续。丙和丁无权要求甲将房屋转让给自己，因为根据合同的相对性原则，他们与甲之间不存在合同关系。乙修缮了房屋使房屋增值，乙可以以不当得利为由请求甲返还不当得利。答案A. 在房屋的区分所有问题中，主要针对公寓楼。大家

应明确住户对房屋享有专有权、共有权、承担权。对房屋专有权，是指对自己的房屋享有所有权，专有权其范围目前采用墙心说而不是墙根说。房屋的共有权，是指住户对电梯、公用管线、过道享有共有权。如果在外墙做广告，其收益归整个楼的住户。曾有这样一个案例，某开发商将整个楼卖出，但将房顶租给苗圃商，苗圃商在给花浇水使楼房被浸泡。此案中，房顶属于住户共有的，开发商无权将房顶租给苗圃商，开发商与苗圃商之间的合同不是有效合同，开发商是一种侵权行为，由这种侵权行为造成的损失，由开发商和苗圃商负连带责任，这是共同侵权而不是相邻关系。住户对地下室的权力，有约定的依照约定，如果没有约定，取决地下室建设费用是否摊入到购房款中。区分所有的承担权涉及到业主委员会的问题，即楼房由谁享有管理权的问题，现在我国已经通过《物主委员会条例》：业主享有管理权，物业管理公司与住户之间是雇佣关系。

#### 十四、相邻关系

应明确相邻关系是指不动产相邻各方对各自所有或占有的不动产，行使所有权或占有权时发生的权利义务关系。相邻关系的本质是指相邻不动产的所有人或占有人行使权利的一种延伸和限制。大家应学会辨认什么是相邻关系。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)