

土地登记代理人丛书土地登记相关法律知识(九) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/293/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E7\\_99\\_BB\\_E8\\_c67\\_293274.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/293/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_293274.htm) 第九章所有权第一节

所有权的概念我国《民法通则》第71条规定，“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。”我国《民法通则》以列举的方式定义了所有权。

民事权利上的所有权具有以下法律特征：一、所有权的主体是所有人 and 除所有人以外的义务人所有权的权利主体即所有权人是特定的。对所有权人来说，所有权人无需其他任何人的协助便可实现其对财产的占有、使用、收益和处分的权利。所有权的义务主体是不特定的，即所有权法律关系中的义务人是除所有人以外的任何不特定的民事主体。所有权的义务人负有不作为的义务；未经所有权人同意，不得对所有权人的财产进行占有、使用、收益和处分。从这个意义上说，所有权是对世权。二、所有权的客体仅限于有体物、特定物和独立物所有权的客体仅限于财物，而且该财物必须是有体物、特定物和独立物。智力成果是知识产权的客体，权利人可以依法对智力成果享有占有、使用、收益和处分的权利；智力成果不是所有权的客体。另外，有价证券所代表的权利在实质上是所有权，但却不能说有价证券是所有权的客体。三、所有权的内容具有全面性和整体性所有权包括占有、使用、收益和处分等各项权能。在这个意义上说，所有权是完全物权。与所有权相比，所有权以外的其他物权只具有所有权的一部分权能，因而属于定限物权。虽然所有权对其客体具有占有、使用、收益和处分等各种支配权，但所有权并不

是各种所有权的集合，而是由各种权能所派生的整体性权利。所有权和定限物权归属于同一人时，定限物权因混同而消灭。所有人将所有权的权能分离出去而由非所有人享有时，其实际掌握的所有权权能是不完整的，但所有人的所有权是完整的。

#### 四、所有权具有永久性

所有权随标的物的存在而存续，不得预定所有权的存续期间。在这个意义上说，所有权是永久支配标的物的物权。所有人将所有权转让他人或抛弃而丧失所有权，是所有人行使所有权的结果。所有权具有永久性是与预定一定期限的定限物权相比较而言的。所有权可因标的物灭失和他人的取得时效而消灭。

#### 第二节所有权的权能

所有权是所有人对所有物全面支配的权利。这种支配权常常表现为若干具体的形式；这些形式即为所有权的权能。所有权的权能包括积极权能和消极权能。所有权的积极权能包括占有、使用、收益和处分；所有权的消极权能是指排除他人的干涉。《民法通则》第七十一条是对所有权积极权能的规定。

#### 一、占有

占有是指特定的所有人对标的物进行管领的事实。所有人对标的物的占有是行使物的支配权的基础和条件。所有权观念的变化使得这一权能失其原有的重要性，但不能因此而否定占有权是所有权最基本的权能。由于占有的情况十分复杂，为保护所有人和占有人的利益，民法理论和司法实践将占有作了以下分类：

（一）所有人占有和非所有人占有

以占有的主体为标准，可将占有分为所有人占有和非所有人占有。所有人占有是指由所有人占有属于自己的标的物；非所有人占有是指由所有人以外的人占有标的物。

（二）有权占有和无权占有

以占有人是否有权占有标的物，可将占有分为有权占有和无权占有。有权占有，是指根据法律规

定或合同约定而占有某标的物的权利。在此情况下对标的物进行占有的权利，称为本权。如所有权和用益物权。在有本权情况下的占有，即为有权占有。无权占有，是指无本权的占有。（三）善意占有和恶意占有以非法占有人对占有的善意或恶意为标准，可以将占有分为善意占有和恶意占有。善意占有是指非法占有人在占有标的物时，不知道或不应当知道其占有是非法的。恶意占有是指非法占有人在占有标的物时，已经知道或应当知道其占有是非法的。区分善意占有和恶意占有的意义体现在以下几个方面：1）占有人在购买他人无权处分的财产时是善意的，其占有该财产也是善意的，占有人可依善意取得制度取得该财产的所有权；2）占有人基于将财产据为己有的意思，经过法定的占有时效期间，其可依占有时效制度取得该财产的所有权；3）在不当得利的返还上，善意占有人一般只返还现存的利益，不返还已灭失的利益，而恶意占有人则应负赔偿的责任；4）在返还原物时，善意占有人可请求所有人返还其为保管、保存标的物所支付的费用，不返还在标的物上所获得的孳息，恶意占有人无权请求所有人返还其支付的费用，但有返还在标的物上所获孳息的费用义务。

二、使用使用，是指根据所有物的性质和用途，在不损毁所有物或变更其性质的情况下，为满足生产和生活的需要而对所有物加以利用。例如，以房屋供自己居住，衣服供自己穿着。使用只为事实上的作用，而不涉及收取天然孳息。使用权可以和所有权发生分离；非所有人可依法律规定或与所有人的约定取得物的使用权；如果使用人因使用不当而致使用物毁损灭失时，则要承担损害赔偿责任。应当注意，要将作为所有权权能之一的使用权与作为他物权的使

用权（如我国的国有土地使用权）区别开来。三、收益收益是指收取由原物产生出来的物质利益。所谓由原物产生出来的物质利益，是指天然孳息和法定孳息。天然孳息，是指因自然规律而由原物生产出来的或者以物的用途而收获的物质利益。天然孳息也可以是人工的，但由人工产生的物质利益不是产生于对出产物的改造加工。法定孳息，是依法由法律关系产生的物质利益，如房屋租金、借贷利息。应当注意，法定孳息是由他人使用原物而产生的，自己利用财产获得的收益和劳务报酬不属于法定孳息。天然孳息未与原物分离之前，只能由原物所有人所有。天然孳息和法定孳息产生以后，如果法律或合同没有特别规定，由原物所有人所有。如果原物已移转占有，根据法律或合同的规定，孳息也可以由产生孳息时的合法占有人所有。 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)