

民法讲义--共有及建筑物区分所有权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/47/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B0\\_91\\_E6\\_B3\\_95\\_E8\\_AE\\_B2\\_E4\\_c36\\_47053.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/47/2021_2022__E6_B0_91_E6_B3_95_E8_AE_B2_E4_c36_47053.htm)

第九章 共有及建筑物区分所有权

一、概念

1、共有，指两个或两个以上的民事主体对同一项财产共同享有所有权。特征：1、共有的主体必须是多数人，即必须是两个或两个以上民事主体对同一项财产共同享有权利、承担义务。集体所有制不是共有。集体所有制具有团体性，集体所有的财产是属于集体经济组织这一团体所有的，不是共有。家庭财产、个体工商户、农村承包经营户、个人合伙的财产才是共有的财产。

2、共有的客体是特定的、独立的物。

2、建筑物区分所有，包含三层涵义：1、享有的独立的一般意义上的所有权。2、对共同使用部分的共有权。3、对所有的共有部分、私人所有部分、对整个建筑物的管理包括对其的维修所享有的成员权。

二、共同共有与按份共有

(一) 共同共有

共同共有，是指全体共有人对共同财产平等的、不分份额的享有权利和承担义务。特征：1、共有总是基于某种共同关系而产生。其可以是根据法律的直接规定，如夫妻共有财产，法律规定凡是婚姻关系存续期间获得的财产，只要夫妻之间没有明确的约定，法律就推定为共同共有。其也可以根据合同法律关系，例如合伙的财产，合伙期间产生的收益是合伙人公共共有的财产。

2、共同共有是不确定份额的共有。只要共同共有关系存在，共有人就不能划分出自己的份额。只有在共同共有关系结束的时候，在对共有物进行分割的时候，才能确定各个共有人应当得到的份额。

3、共同共有的权利的行使不分份额、完全平等，即所有共有人

对整个共有财产享有占有、使用、收益、处分的权利。对共有物的处分特别是重大处分，必须经全体共有人的同意。4、共同共有人对外要承担连带责任。（二）按份共有按份共有，是指两个或两个以上的共有人按照预先确定的份额来对共有财产享有权利、承担义务。特点：1、应有份额是一个抽象的份额，是所有共有人对共有物享有权利的比例。2、应有份额既是共有人享有权利的基础，又是其承担义务的标准。应有份额大，则享有的权利就大，其承担的义务也大。3、按份共有人的权利不局限在自己的某一部分上，而是涉及整个共有物，所以全体共有人对全体共有物享有一个重大事务的一致决定权，和对一定范围内的法定事务和日常事务的法定代理权。在重大事务上一定要取得全体共有人至少是绝对多数以上的共有人的同意，例如对财产的处分问题、对财产的改良问题。保管行为就像合伙中的日常经营行为，每一个合伙人在维护大家利益的情况下，其行为就是全体合伙人的行为。对于合伙，从外部法律关系来看，法律明确规定合伙人对外承担无限连带责任，所以其是共同共有；从内部法律关系来看，合伙人按照预先确定的份额享有权利、承担义务，而且在对外承担了无限连带责任后，法律规定原来的共同共有关系即连带之债就转化为按份之债，所以合伙的内部是按份共有。（三）共同共有与按份共有的区别1、两者的根本区别在于成立的基础不同。共同共有要求以共有关系为基础，如婚姻关系、家庭关系是共同关系；而按份共有往往以合同为基础。2、是否存在应有份额不同。按份共有的最大特点就是存在应有份额，应有份额是享有权利的基础，也是承担义务的标准。共同共有无应有份额。3、分割请求权不同。除了协

议约定不能分割或约定了不能分割的期限，或物本身为不可分物，或者由于物的使用目的导致不可分以外，按份共有人都有权请求分割共有物，处分其份额，其他共有人在同等条件下享有优先购买权；而共同共有，只有在共有关系结束时才可能分割共有物。

4、共有物的管理不同。按份共有中，除了协议另有约定外，一般来说共有人可以单独进行共有物的保存行为，或者获得占一半以上共有份额的共有人的同意后进行改良行为。共同共有中，除了法律和协议另有约定外。共有物的管理必须经过全体共有人的同意，实际上就是合伙中的重大事务的一致决定权和日常事务的法定代理权。

### 三、相邻权与相邻关系

1、相邻权是指不动产的物权人对与其相邻的、属于他人所有的不动产所享有的直接支配并排除他人非法干涉的权利，有权利用他人的土地以提高自己的便利和经济效益。

2、地役权是双方当事人或民事主体依据合同的约定而产生的相邻权。地役权就是约定的相邻权，反之，相邻权就是法定的地役权。

3、相邻关系，是指相邻的不动产的物权人在行使自己的权利时，因相互毗邻的特点而要相互提供方便，即自己直接支配物并排除他人非法干涉的物权要自觉地接受一种限制，这种相邻的不动产的物权人之间的权利和义务关系称为相邻关系。

4、相邻权的法律特征 相邻权是以限制供役地的物权的权能为其基本内容的民事权利。 相邻权是以不作为为其内容的一种限制物权。 相邻权以需役地和供役地的相邻关系为其必要条件。 相邻权是从权利，是随着主动产的物权的变动而变动的。 相邻权中供役地的所有权人有得到一定补偿的权利。这是民法基本原则的体现。《最高人民法院关于贯彻执行 民法通则 若干问题的意见（试

行)》第103条至117条规定了相邻权，包括相邻防险权、邻地用水权、相邻管线安设权、邻地使用权、邻地通行权、相邻房屋的滴水问题、越界建筑物、相邻环保纠纷等。《环境保护法》是行政管理法律关系，其损害赔偿是民事法律关系，因此相邻环保关系中既有行政法律关系，又有民事法律关系的規定。《民法通则》第83条规定：“不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。” 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)