

2006年高频考点强化系列民法篇之十一 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/51/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E9_AB_98_c36_51748.htm [考点记忆] 一．按份共有：

（一）按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。（二）按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利（多个共有人时由转让人决定）。（三）共有人抛弃自己份额的，抛弃后归属其他共有人（按其他共有人原所占共有份额的比例进行分配）。二．共同共有：

（一）共同共有人对共有财产享有权利，承担义务。包括夫妻共有财产、家庭共有财产、共同继承的财产（未分割前）。（二）共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。（三）在共同共有关系终止时，对共有财产的分割，有协议的，按协议处理；没有协议的，应当根据等分原则处理，并且考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况。但分割夫妻共有财产，应当根据婚姻法的有关规定处理。（四）共同共有财产分割后，一个或者数个原共有人出卖自己分得的财产时，如果出卖财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人主张优先购买权的，应当予以支持。注意：基于物权产生的优先权 基于债权产生的优先权 [相关法条] 《民法通则》第七十八条 财产可以由

两个以上的公民、法人共有。共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。共同共有人对共有财产享有权利，承担义务。按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。

《民通意见》 88 . 对于共有财产，部分共有人主张按份共有，部分共有人主张共同共有，如果不能证明财产是按份共有的，应当认定为共同共有。 89 . 共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益；对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。 90 . 在共同共有关系终止时，对共有财产的分割，有协议的，按协议处理；没有协议的，应当根据等分原则处理，并且考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况。但分割夫妻共同财产，应当根据婚姻法的有关规定处理。 91 . 共有财产是特定物，而且不能分割或者分割有损其价值的，可以折价处理。 92 . 共同共有财产分割后，一个或者数个原共有人出卖自己分得的财产时，如果出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人主张优先购买权的，应当予以支持。

[配套练习] 1 . 甲、乙按20%和80%的份额共有1间房屋。二人将房屋出租给丙，丙取得甲和乙的同意后将该房屋转租给丁。现甲欲转让自己的份额。下列哪一项表述是正确的？ A . 乙、丙有优先购买权，丁无优先购买权 B . 乙、丁有优先购买权，丙无优先购买权 C . 乙、丙、丁都有优先购

买权 D . 丙、丁有优先购买权 , 乙无优先购买权 2 . 甲、乙各以 2 0 % 与 8 0 % 的份额共有一间房屋 , 出租给丙。现甲欲将自己的份额转让 , 请问下列表述中哪一说法是正确的 ? A . 乙有优先购买权 , 丙没有优先购买权 B . 丙有优先购买权 , 乙没有优先购买权 C . 乙、丙都有优先购买权 , 两人处于平等地位 D . 乙、丙都有优先购买权 , 乙的优先购买权优先于丙的优先购买权 [答案与解析] 1、 答案C 住房的共有人与承租人都享有优先购买权。本题中的丁虽为转租 , 但已获同意 , 该租赁合同拘束承租人和出租人 , 故基于租赁合同享有优先购买权。 2、 答案 : D 本题中甲、乙各以 2 0 % 与 8 0 % 的份额共有一间房屋 , 属于按份共有 , 又出租给了丙。因此 , 甲欲将自己的份额转让时 , 就存在两个优先购买权 , 即基于按份共有关系产生的优先购买权和基于租赁合同关系产生的优先购买权 , 但基于按份共有关系产生的优先购买权实际是基于财产所有权而产生的 , 根据 “ 物权优先于债权 ” 原则 , 效力优于基于租赁合同关系产生的优先购买权。故只有选项 D 为正确答案。 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