

2010年注册会计师经济法预习辅导：物权法(10)注册会计师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c45_645248.htm

相关链接：物权法(1) (2) (3) (4)

(5) (6) (7) (8) (9) 共有与相邻关系 共有 1、共有的概述 共有是两个或两个以上的人(公民或法人)对同一财产享有所有权。

但是多数人共有一物，并非有多个所有权，只有一个所有权由多人共同享有。共有分为按份共有和共同共有。共有的法律特征是：

(1)共有的主体是两个或两个以上的公民或法人。(2)共有物在共有关系存续期间不能分割，不能由各个共有人分别对某一部分共有物享有所有权。(3)在内容方面，共有人对共有物按照各自的份额享有权利并承担义务，或者平等地享有权利、承担义务。(4)共有法律关系的权利内容只能是所有权，对于用益物权、担保物权及其他权利的共有，称之为准共有，只能是参照共有制度的相关规定。

2、按份共有 按份共有，又称分别共有，是指两个或两个以上的共有人按照各自的份额分别对其有财产享有权利和承担义务。

(1)按份共有人按照预先确定的份额分别对共有财产享有占有、使用和收益的权利。但对共有财产的使用，应由全体共有人协商决定。按份共有人死亡以后，其份额可以作为遗产由继承人继承或受遗赠人获得。

(2)为防止某一按份共有人转让其份额造成对其他共有人的损害，共有人出售其份额时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。

3、共同共有 (1)共同共有的根据共同关系而产生，以共同关系的存在为前提。如因夫妻关系、家庭共同劳动而形成的夫妻财产共有关系和家庭财产共有的关系，还有继承开始以后，遗产分割前对遗产的

共同共有、合伙等。(2)在共同共有中，共有财产不分份额。对共有财产的收益，不是按比例分配，而是共同享用。对共有财产的处分，必须征得全体共有人的同意。(3)在司法实践中，应正确区分共同共有和按份共有，有利于共有纠纷的处理。根据《物权法》第103条的规定，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”

4、共有物的处分及分割

(1)共有物的处分 根据《物权法》第97条的规定，处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经“占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人”同意。一个或几个共有人未经占份额三分之二以上的按份共有人同意，擅自对共有财产进行处分的，对其他共有人不产生法律效力。如果其他共有人事后追认该行为，则该处分行为有效。如果转让的共有财产为动产，受让人取得该动产时出于善意，可以按善意取得的原则处理。

(2)费用的承担 对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定。没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

(3)共有财产的分割 对共有财产的分割可以采取三种方式：协议分割、实物分割、变价分割或作价补偿。

5、共有的对外关系

根据《物权法》第102条的规定，因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权，承担连带债务，但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。

相邻关系

相邻关系是指两个或两个以上相互毗邻的不动产的所有人或使用人，在行使不动产的所有权或使用权时，因相邻各方应当给予便利和接受限制而发生的权

利义务关系。相邻关系是因为主体所有或使用的不动产相邻而发生.主张相邻关系的当事人，即可以是不动产的所有人，也可以是不动产的使用人。相邻关系产生的原因很多，主要的相邻关系有：1、因通行而产生的相邻关系。2、因用水、排水产生的相邻关系。根据《物权法》第86条的规定，不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。3、因修建、施工、防险发生的相邻关系。4、因通风、采光而产生的相邻关系5、因不可量物产生的相邻关系。根据《物权法》第90条规定，不动产的权利人，不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。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