

【章节提要】

从本章开始进入物权编的重点难点部分。所有权包括四大积极权能，即占有、使用、收益、处分，其中处分是所有权的核心。善意取得是本章最常考的内容，其属于所有权的原始取得，而不是继受取得；要注意善意取得的条件、法律后果、适用范围等。对于共有、建筑物区分所有权和相邻关系，正常学习即可。

一、单项选择题

1. 所有权人在其财产上为他人设立他物权后，虽然占有等权能与所有人发生分离，但所有权并不消灭，当他物权消灭后，所有权恢复到圆满状态。上述说法指的是所有权的（ ）
A. 全面性 B. 整体性
C. 弹力性 D. 恒久性
2. 下列关于不动产所有权与动产所有权的说法，不正确的是（ ）
A. 基于法律行为的不动产所有权的变动原则上以登记为生效要件
B. 基于法律行为的动产所有权的变动原则上以交付为生效要件
C. 先占的所有权取得方式只适用动产所有权
D. 动产所有权和不动产所有权均涉及相邻关系
3. 关于所有权原始取得中的先占，下列说法不正确的是（ ）
A. 先占的物须为无主物
B. 先占的物须为动产
C. 行为人须以所有的意思占有无主物
D. 我国《民法典》规定了先占需要具备的条件
4. 在我国，遗失物自发布招领公告之日起（ ）内无人认领的，归国家所有
A. 1个月 B. 3个月
C. 6个月 D. 1年
5. 在动产所有权的善意取得中，动产的交付方式不能是（ ）
A. 现实交付 B. 简易交付
C. 指示交付 D. 占有改定
6. 遗失物原则上不适用善意取得制度，权利人有权追回被他人占有的遗失物，权利人对无权占有人享有返还原物请求权的期间是（ ）
A. 自知道或应当知道受让人之日起1年内
B. 自标的物遗失之日起1年内
C. 自知道或应当知道受让人之日起2年内
D. 自标的物遗失之日起2年内
7. 引起所有权绝对消灭的原因是（ ）
A. 所有权的客体不复存在
B. 抛弃所有权
C. 国家机关依法采取强制措施
D. 所有权的主体消灭

8. 下列不属于所有权的继受取得方式的是 ()
- A. 买卖 B. 善意取得
C. 赠与 D. 互易
9. 下列关于共有的说法, 不正确的是 ()
- A. 共有是指两个以上的权利主体对同一项财产享有所有权
B. 在共有关系中, 共有人的权利是平等的
C. 共有是一种新的所有权类型
D. 共有关系的内容包括双重权利、双重义务
10. 关于按份共有弟列说法错误的是 ()
- A. 按份共有并不是将共有财产分割从而各自独享财产所有权
B. 按份共有人按照预先确定的比例、数量、标准享有权利
C. 按份共有人享有的权利以其在共有财产中的份额为依据
D. 按份共有的份额直接按照各共有人的出资额决定
11. 下列不属于建筑物区分所有权的特征的是 ()
- A. 复合性 B. 整体性
C. 成员权的主导性 D. 客体的多元性
- 12 关于相邻关系, 下列说法正确的是 ()
- A. 不动产所有权和使用权都可能涉及相邻关系
B. 相邻关系中的权利主体只能是不动产的使用人
C. 相邻关系可以在任意不动产的权利人之间设立
D. 相邻关系由毗邻不动产的权利人协议产生
13. 下列选项中不可能适用善意取得的是 ()
- A. 在分期付款的电脑买卖合同中, 未取得所有权的买家将电脑转卖给不知情的第三人
B. 在电脑租赁合同中, 承租人擅自以电脑为不知情的第三人设立担保物权
C. 质权人擅自将电脑转质给不知情的第三人
D. 受委托保管电脑的人将电脑赠与不知情的第三人
14. 甲把电脑交给乙保管, 乙擅自与知情的丙订立了电脑买卖合同, 并约定 3 天后交付。丁 (不知道乙是保管人) 听说后向乙提出以双倍的价格购买电脑, 乙当即答应并完成交付。下列选项正确的是 ()
- A. 电脑的所有权人是甲
B. 电脑的所有权人是丁
C. 乙和知情的丙之间的买卖合同效力待定
D. 甲有权向丁追回电脑
15. 甲把电脑借给乙使用, 乙擅自与不知情的第三人订立电脑买卖合同。由于乙还需要使用电脑, 遂与第三人约定在 1 周后再把电脑交给第三人。下列选项正确的是 ()
- A. 乙交付电脑的方式为简易交付
B. 第三人已取得电脑的所有权
C. 乙和第三人之间的买卖合同无效
D. 电脑的所有权人是甲
16. 李某不慎丢失一件古董, 被王某误以为是无主物而带回家中作为摆设。袁某看到这

件古董后十分喜欢，遂以市场价从王某手中购买。李某得知古董的下落后，向袁某索要古董。

下列选项正确的是（ ）

- A. 古董的所有权人是袁某
- B. 古董属于无主物，王某可以取得所有权
- C. 古董是遗失物，不适用善意取得制度
- D. 李某有权请求袁某返还古董，但要支付袁某之前所付的费用

17. 甲公司依照法定程序取得了某块土地的建设用地使用权后，在其上兴建房屋。下列选项正确的是（ ）

- A. 甲公司在办理房屋登记前，不能取得房屋所有权
- B. 甲公司因享有建设用地使用权而取得房屋所有权
- C. 甲公司因事实行为而取得房屋所有权
- D. 甲公司因公法上的原因取得房屋所有权

18. 甲遗失一块手表，乙捡到该手表后以 2000 元的市场价格卖给了不知情的丙。两年后，甲发现丙所戴的手表正是自己的那块。下列说法正确的是（ ）

- A. 甲有权要求丙返还手表，但需要向丙支付 2000 元
- B. 甲有权要求丙返还手表，且无须向丙支付 2000 元
- C. 甲无权要求丙返还手表，因为手表已经丢失了两年
- D. 甲无权要求丙返还手表，因为丙善意取得该手机

19. 处分按份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（ ）以上的按份共有人同意，共有人之间另有约定的除外

- A. 1/2
- B. 2/3
- C. 3/4
- D. 4/5

20. 甲有两头牛（一公一母）要出售，乙有意购买，并与甲达成 1 个月的试用协议。在试用期限内，母牛产下小牛一头。小牛的所有权归（ ）

- A. 甲
- B. 乙
- C. 甲、乙按份共有
- D. 甲、乙共同共有

21. 无居民海岛（ ）

- A. 属于国家所有
- B. 属于集体所有
- C. 属于国家和集体共有
- D. 属于开发者所有

22. 光明小区的物业公司在小区电梯中张贴广告，收取广告费 1 万元。下列说法正确的是（ ）

- A. 广告费归物业公司所有
- B. 广告费归开发商所有
- C. 全部广告费归业主共有
- D. 广告费扣除合理成本后，归业主共有

二、多项选择题

1. 所有权的积极权能包括（ ）

- A. 占有
- B. 使用
- C. 收益
- D. 处分

2. 下列关于建筑物及附属设施维修资金的表述，正确的是（ ）

天任考研

- A. 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有
- B. 经业主共同决定，维修资金可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造
- C. 经 1/2 以上的业主决定，维修资金可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造
- D. 紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金
3. 除了受让人出于善意以外，动产所有权的善意取得还需要具备的条件包括（ ）
- A. 标的物须为占有委托物且为非禁止流通物
- B. 让与人系无权处分人
- C. 受让人以合理的价格受让
- D. 已完成交付
4. 下列关于按份共有人转让份额的说法，正确的是（ ）
- A. 按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人
- B. 两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例
- C. 协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权
- D. 协商不成的，按照共有产生时各自的共有份额比例行使优先购买权
5. 引起所有权相对消灭的原因是（ ）
- A. 转让所有权
- B. 抛弃所有权
- C. 国家机关依法采取强制措施
- D. 所有权主体消灭
6. 下列选项中，享有优先购买（受让）权的是（ ）
- A. 按份共有人
- B. 租赁合同中的承租人
- C. 技术委托开发合同中的委托人
- D. 技术合作开发合同中的当事人
7. 相邻关系的处理原则是（ ）
- A. 有利生产 B. 方便生活
- C. 团结互助 D. 公平合理
8. 叶某将自有房屋卖给沈某，在交房和过户之前，沈某擅自撬门装修，施工导致邻居赵某经常失眠。下列表述正确的是（ ）
- A. 赵某有权要求叶某排除妨害
- B. 赵某有权要求沈某排除妨害
- C. 赵某请求排除妨害不受诉讼时效的限制
- D. 赵某可主张精神损害赔偿
9. 下列情形属于共同共有的是（ ）
- A. 夫妻财产共有
- B. 家庭财产共有

C. 遗产分割前的共有

D. 合伙企业中的共有

10. 下列情形既属于继受取得又属于基于民事法律行为取得所有权的是 ()

A. 买卖 B. 赠与

C. 互易 D. 继承

11. 根据法律规定, 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的, ()

A. 应当由专有部分面积占比 1/2 以上的业主且人数占比 1/2 以上的业主参与表决

B. 应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决

C. 应当经参与表决专有部分面积 1/2 以上的业主且参与表决人数 1/2 以上的业主同意

D. 应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意

12. 关于添附, 下列说法正确的是 ()

A. 因加工、附合、混合而产生的物的归属, 有约定的, 按照约定

B. 没有约定或者约定不明确的, 依照法律规定

C. 法律没有规定的, 按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定

D. 因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的, 应当给予赔偿或者补偿

三、简答题

1. 简述所有权的积极权能。

2. 简述不动产善意取得的适用条件。

3. 简述共有的特征。

4. 简述所有权行使的限制。

四、案例分析题

1. 李某和王某是同村农民, 李某因家里盖房的需要向王某提出欲收购其所有的三根木料。双方约定, 李某以 600 元价款购买王某所有的三根木料。李某当场向王某支付了 300 元, 并说明, 等到第二天将余款 300 元带来付清, 并将三根木料拉走。不料, 天有不测风云, 当天晚上山洪暴发, 将存放于王某院内的三根木料冲走。第二天, 李某带着 300 元到王某家中要求其交出木料, 王某则说, 昨天买卖已经成交了, 而且你已经给了 300 元, 木料已归你了。为此双方发生纠纷, 李某诉至人民法院, 要求王某交付木料。

请根据上述材料回答下列问题并说明理由:

(1) 本案中木料的所有权是否已经发生转移?

(2) 本案中木料损失的风险应由谁负担?

2. 甲继承其父乙遗留的小提琴。后甲将小提琴出卖于丙, 约定 3 月 1 日交琴。3 月 1 日甲交琴时, 向丙表示, 欲借用 5 天, 丙表示同意, 并支付价金。甲于 3 月 3 日又将小提琴卖给善意的丁, 并交付。

请根据上述材料回答下列问题并说明理由:

(1) 试逐一分析小提琴所有权变动的性质及其法律事实。

(2) 甲、丙、丁之间的法律关系如何?

3. 吴某和李某共有一套房屋, 所有权登记在吴某名下。2 月 1 日, 法院判决吴某和李某离婚, 并且判决房屋归李某所有, 但是双方并未办理房屋所有权变更登记。3 月 1 日, 李某将该房屋出卖给张某, 双方于当日签订了买卖合同, 张某基于对判决书的信赖支付了 50 万

元价款，并入住了该房屋。4月1日，吴某又就该房屋和王某签订了买卖合同，王某在查阅了房屋登记簿确认房屋归吴某所有后，支付了50万元价款，并于5月10日办理了所有权变更登记手续。

请根据上述材料回答下列问题并说明理由：

- (1) 李某自何时起取得该房屋的所有权？
- (2) 张某是否取得了该房屋的所有权，
- (3) 李某与张某之间的房屋买卖合同是否已经生效？
- (4) 5月10日，王某是否取得了该房屋的所有权？

【第十一章习题参考答案及解析】

一、单项选择题

1. 【参考答案】 C

【解析】 所有权的特征是全面性、整体性、弹力性、排他性、恒久性。其中，整体性又称为单一性，所有权并非占有、使用、收益、处分等各种权能的简单相加，而是一个整体的权利，所有人对于标的物有统一的支配力。弹力性又称为归一性，所有权人在其所有的财产上为他人设定他物权后，虽然占有等权能与所有权人发生分离，但所有权并不消灭，当所有物上设定的其他权利消灭，所有权的负担除去以后，所有权恢复其圆满的状态。因此，本题的答案为C。

2. 【参考答案】 D

【解析】 相邻关系只发生在毗邻的不动产所有人或使用人之间，是所有权的延伸。因此，本题的答案为D。

3. 【参考答案】 D

【解析】 先占是指以所有的意思占有无主动产而取得其所有权的法律事实。先占应具备以下构成要件：(1) 须为无主物；(2) 须为动产；(3) 须以所有的意思占有无主物。目前，我国《民法典》并没有规定先占的条件。因此，本题的答案为D。

4. 【参考答案】 D

【解析】 《民法典》第318条规定：“遗失物自发布招领公告之日起一年内无人认领的，归国家所有。”因此，本题的答案为D。《民法典》修改了《物权法》对于无人认领时间的规定，《物权法》规定无人认领的时间是6个月，《民法典》修改成1年。

5. 【参考答案】 D

【解析】 占有改定是指出让人在转让物权后，仍需要继续占有出让的动产的，由出让人与受让人订立合同，使受让人由原来的所有人的占有改变为非所有人的占有，而受让人已取得物权只是将占有权交给受让人行使一定时间，在约定期限届满时，出让人再按约定将该动产交还受让人直接占有。在占有改定的情形下，无权处分人仍然占有动产，因此所有权人更容易追回被无权处分的动产，不适用善意取得。因此，本题的答案为D。

6. 【参考答案】 C

【解析】 《民法典》第312条规定：“所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物；但是，受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营人购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向

受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。”因此，本题的答案为C。

7. 【参考答案】 A

【解析】 所有权的绝对消灭是指因一定法律事实的发生使所有权的客体不复存在。所有权的相对消灭是指因一定法律事实的发生导致原所有人丧失所有权，但原物依然存在，只是更换了新的所有人。引起所有权相对消灭的原因主要是：（1）转让所有权；（2）抛弃所有权；（3）国家机关依法采取强制措施；（4）所有权主体消灭。因此，本题的答案为A。

8. 【参考答案】 B

【解析】 所有权继受取得的主要方式包括买卖、互易、赠与、继承与遗赠等。所有权原始取得的主要方式包括生产、先占、添附、拾得遗失物、发现埋藏物或者隐藏物、善意取得。因此，本题的答案为B。

9. 【参考答案】 C

【解析】 共有，指两个以上的权利主体对同一项财产都享有所有权。其特征包括：共有关系的主体总是两个以上；共有关系的客体总是同一项财产；共有关系的内容包括双重权利、义务关系；共有关系的形成基于公民或法人共同的生产经营目的或生活需要。因此，本题的答案为C。

10. 【参考答案】 D

【解析】 按份共有，是指两个以上的共有人，对同一项财产按照确定的各自份额，对共有财产分享权利、分担义务的一种共有关系。这种共有关系通常发生在联营、合伙、共同购置生产资料、共同兴建工程等情况下，其发生的根据是法律规定或当事人的协议。按份共有不是分割共有财产、各自独享财产所有权，而是每个共有人按照预先确定的比例、数量、标准对共有财产分享权利，分担义务。按份共有的基本特征是：共有人在共有关系中应当享有的权利和承担的义务，是其在共有财产中占有的一定份额为依据的。例如，合伙经营积累的财产，通常是按照合伙人各自提供的资金、实物、技术和劳务，确定共有财产中的比例份额，并依此享有权利、分担义务和清偿债务。综上所述，出资额并非确定共有份额的唯一依据。本题的答案为D。

11. 【参考答案】 C

【解析】 在构成建筑物区分所有权的三要素中，专有权具有主导性：（1）区分所有人取得专有部分所有权即取得共有部分共有权及成员权；（2）专有部分所有权的大小决定共有权及成员权的大小；（3）区分所有权成立登记时，只登记专有部分所有权，而共有权及成员权并不单独登记。因此，本题的答案为C。

12. 【参考答案】 A

【解析】 相邻关系，指相互毗邻的不动产的所有人或使用人因对不动产行使所有权或使用权而发生的权利义务关系。相邻关系具有如下特征：（1）相邻关系总是发生在两个以上权利主体之间；（2）相邻关系的内容是相邻人间的权利、义务；（3）相邻关系是在不动产毗邻或相近的特定条件下因对财产的使用而发生的。因此，本题的答案为A。

13. 【参考答案】 D

【解析】 善意取得的目的是保护正常市场交易中善意第三人的利益，其条件之一就是必须支付合理对价，赠与行为绝对不适用善意取得。因此，本题的答案为D。

14. 【参考答案】 B

【解析】 乙和知情的丙之间肯定不适用善意取得制度，但是根据法律规定，无权处分

的买卖合同是有效的。C选项错误。丁通过善意取得获得电脑的所有权后，原所有权人甲无权追回。AD选项错误，B选项正确。因此，本题的答案为B。

15. 【参考答案】 D

【解析】 善意取得的条件之一是善意取得的财产应该登记的已经登记，应该交付的已经交付，但占有改定的交付方式不适用善意取得。因此，本题的答案为D。

16. 【参考答案】 C

【解析】 《民法典》第312条规定：“所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物；但是，受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营人购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。” 遗失物不适用善意取得。C选项正确，A选项错误。古董不是无主物，而是遗失物。B选项错误。李某无须支付袁某之前所付的费用，因为袁某不是通过拍卖或者向具有经营资格的经营人购买该遗失物。D选项错误。因此，本题的答案为C。

17. 【参考答案】 C

【解析】 通过事实行为、继承以及公法上的原因而取得（注意仅是取得）不动产所有权的，不需要经过登记。因此，本题的答案为C。

18. 【参考答案】 B

【解析】 《民法典》第312条规定：“所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物；但是，受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营人购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。” 本题中的情形是拾得人转让遗失物，对第三人而言，为了平衡所有人与第三人的利益，同时维护交易安全，对所有人物权的追及力有所限制。具体本题案情，虽然时间是2年后，但是根据《民法典》的规定，权利人救济的2年时间的起算点是“自知道或者应当知道受让人之日”，故B选项为本题的正确答案。

19. 【参考答案】 B

【解析】 《民法典》第301条规定：“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、变更性质或者用途的，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，但是共有人之间另有约定的除外。” 因此，本题的答案为B。

20. 【参考答案】 A

【解析】 根据我国现行法律的规定，天然孳息由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。甲是牛的所有权人，同时并不存在用益物权人，因此天然孳息（小牛）归甲所有。本题的答案为A。

21. 【参考答案】 A

【解析】 《民法典》第248条规定，无居民海岛属于国家所有，国务院代表国家行使无居民海岛所有权。” 因此，本题的答案为A。

22. 【参考答案】 D

【解析】 《民法典》第282条规定：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。” 因此，本题的答案为

D。

二、多项选择题

1. 【参考答案】 ABCD

【解析】 所有权的积极权能包括四项：（1）占有权是对所有物加以实际管领或控制的权利，占有权可与所有人发生分离。（2）使用权是在不损毁所有物或改变其性质的前提下按照物的性能和用途加以利用的权利。（3）收益权是收取所有物所生利益（孳息）的权利。（4）处分权是对所有物依法予以处分的权利。处分权能是所有权内容的核心和拥有所有权的根本标志，其通常只能由所有人自己行使。因此，本题的答案为 ABCD。

2. 【参考答案】 ABD

【解析】 《民法典》第 281 条规定：“建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。”因此 ABD 项正确。

3. 【参考答案】 ABCD

【解析】 动产所有权的善意取得包括：标的物须为占有委托物且为非禁止流通物、让与人系无权处分人、受让人以合理的价格受让、已完成交付（占有改定除外）、受让人系出于善意。因此，本题的答案为 ABCD。

4. 【参考答案】 ABC

【解析】 《民法典》第 306 条规定：“按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。”因此，本题的答案为 ABC。

5. 【参考答案】 ABCD

【解析】 所有权的相对消灭是指因一定法律事实的发生导致原所有人丧失所有权，但原物依然存在，只是更换了新的所有人。引起所有权相对消灭的原因主要是：（1）转让所有权；（2）抛弃所有权；（3）国家机关依法采取强制措施；（4）所有权主体消灭。因此，本题的答案为 ABCD。

6. 【参考答案】 ACD

【解析】 技术委托开发合同中的委托人和技术合作开发合同中的当事人享有优先受让权的依据分别是《民法典》的第 859 条和第 860 条。CD 选项均正确。只有房屋租赁合同的承租人才享有优先购买权。B 选项错误。因此，本题的答案为 ACD。

7. 【参考答案】 ABCD

【解析】 相邻关系的处理原则包括四项：有利生产、方便生活、团结互助、公平合理。因此，本题的答案为 ABCD

8. 【参考答案】 ABC

【解析】 《民法典》第 236 条规定：“妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。”本案中，赵某的邻居叶某房屋施工给赵某的生活带来了重大妨害，赵某基于物权以及相邻关系的有关规定，可以请求排除妨碍。至于请求的对象，由于房屋尚未过户，所有权人仍然是叶某，因此赵某可以向叶某提出请求。同时，由于沈某直接造成了

妨害的产生，赵某可以向沈某提出请求。AB选项正确。排除妨害是一种物权请求权，只要妨害存在，就可以提出，不受诉讼时效的限制。C选项正确。《民法典》第1183条第1款规定：“侵害自然人人身权益造成严重精神损害的，被侵权人有权请求精神损害赔偿。”本案中，虽然施工导致了赵某失眠，但并没有给他造成严重的精神损害，不可以主张精神损害赔偿。D选项错误。

9. 【参考答案】 ABC

【解析】 共同共有是指两个以上的所有人，根据共同关系对共有财产不分份额地共同享有权利并承担义务的共有关系。ABC选项均是常见的共同共有，发生在联营、合伙、共同购置生产资料、共同兴建工程等情况一般是按份共有。D选项错误。

10. 【参考答案】 ABC

【解析】 本题考查所有权取得的方式。关于所有权取得的分类，依据是否基于意思行为，分为原始取得和继受取得；依据产生的法律事实不同，分为基于法律行为的取得和非基于法律行为的取得。本题中，继承属于继受取得，但不属于基于法律行为的取得。本题的答案为ABC。

11. 【参考答案】 BD

【解析】 《民法典》第278条规定：“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”因此，本题的答案为BD。

12. 【参考答案】 ABCD

【解析】 《民法典》第322条规定：“因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。”因此，本题ABCD全选。

三、简答题

1. 【参考答案】 （1）占有权能，是对所有权加以实际管领或控制的权利。

（2）使用权能，是在不损毁所有物或改变其性质的前提下，依照物的性能和用途加以利用的权利。

（3）收益权能，是收取所有物所生利益（孳息）的权利。

（4）处分权能，是对所有物依法予以处置的权利。

2. 【参考答案】 （1）认与人系无权处分人但具有权利外观；

（2）受让人受让该不动产是善意。

（3）受让人以合理的价格受让。

（4）已经办理了登记。

3. 【参考答案】 (1) 共有关系的主体总是两个以上；
(2) 共有关系的客体总是同一项财产；
(3) 共有关系的内容包括双重权利、义务关系；
(4) 共有关系的形成基于公民或法人共同的生产经营目的或生活需要。

4. 【参考答案】 (1) 行使所有权不得违反法律规定；
(2) 行使所有权不得妨害他人的合法权益；
(3) 行使所有权必须注意保护环境、自然资源和生态平衡；
(4) 根据公共利益的需要，国家可以依法对集体土地实行征用，或将其他财产收归国有。

四、案例分析题

1. 【参考答案】 (1) 木料的所有权应当认定尚未发生转移。《民法典》第 224 条规定：“动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但是法律另有规定的除外。”本案涉及动产所有权的转移或按照《民法典》的规定，动产所有权的转移应自交付时起转移。本案中，尽管李某和王某已经就财产的转让达成协议，但由于木料仍在王某的占有之下，并未交付给李某，因此应认定所有权尚未转移。

(2) 本案中双方买卖的木料因洪灾而灭失，由此造成的损失由何方承担就是风险负担的问题。《民法典》第 604 条第 1 款规定：“标的物毁损、灭失的风险，在标的物交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”由于木料尚未由王某交付给李某，因此木料毁损、灭失的风险理应由王某承担。

2. 【参考答案】 (1) 甲继承其父乙遗留的小提琴，属于继受取得，法律事实为其父的死亡，甲取得小提琴的所有权。甲将小提琴出卖于丙，约定 3 月 1 日交琴并顺利完成交付，法律行为是买卖行为，所有权从甲转移到了丙。甲于 3 月 3 日又将小提琴买给善的丁并顺利交付，属于无权处分的民事法律行为，根据我国现行立法，善意取得受到法律保护，因此丁取得小提琴的所有权。

(2) 甲与丙之间的法律关系：甲将小提琴出卖于丙，构成买卖合同关系；甲问丙借用小提琴 5 天，丙同意，构成借用合同关系，如甲到期不归还小提琴，丙可基于其所有权向甲主张权利。甲与丁之间的法律关系：甲于 3 月 3 日又将小提琴卖给善意的丁并顺利交付，构成买卖合同关系。

3. 【参考答案】 (1) 李某自 2 月 1 日起取得该房屋的所有权。根据法律规定，因人民法院的法律文书，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书生效时发生法律效力。本题中，李某基于人民法院的判决书，自 2 月 1 日起取得该房屋的所有权。

(2) 张某未取得该房屋的所有权。根据《民法典》的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。本题中，张某未经登记，不能取得该房屋的所有权。

(3) 李某与张某之间的房屋买卖合同已经生效。根据规定，当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

(4) 王某取得了该房屋的所有权。根据规定，王某基于善意取得制度依法取得该房屋的所有权。本题中，4 月 1 日吴某将该房屋卖给王某时，吴某属于无权处分，但王某基于善意取得制度依法取得该房屋的所有权，李某则丧失了所有权。

