

物权法专题精义

WU QUAN FA ZHUAN TI JING YI

争点与判例 **丛书**

JIAN ZHU WU QU FEN
SUO YOU QUAN

建筑物区分所有权

丛书审定:王利明

陈鑫
著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

[!\[\]\(50ba758255c5d7cec2761495a31c7c80_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(4991d58d1e01404b6cc46722865f5a5a_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(b6ce88be50d67e39efcfe8fe85b387cf_img.jpg\)](#)

Figure 1

建筑物区分所有权



100

100

物权法专题精义

WU QUAN FA ZHUAN TI JING YI

争点与判例 丛书

JIAN ZHU WU QU FEN
SUO YOU QUAN

建筑物区分所有权

丛书审定:王利明

陈鑫
著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：冯雨春

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑物区分所有权/陈鑫著. —北京：中国法制出版社，
2007.3

(物权法专题精义：争点与判例)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 866 - 1

I. 建… II. 陈… III. 建筑物 - 所有权 - 研究 - 中国
IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 035872 号

建筑物区分所有权

JIANZHUWU QUFEN SUOYOUQUAN

编著/陈 鑫

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/ 6.625 字数/ 125 千

版次/2007 年 4 月第 1 版

2007 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 866 - 1

定价：15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66010405

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

作者简介

陈鑫，女，1976年1月生，江苏盐城人。1994年至1998年就读于华东政法学院法律系，获法学学士学位；1998年至2004年就读于北京大学法学院，获法学硕士、法学博士学位。中国社会科学院法学研究所博士后，副研究员。主要研究领域：债法、房地产法。

序 言

“有恒产者有恒心”，两千多年前孟子道出了财产对于人生的意义。物权法是以确认和保护产权为宗旨的一部重要法律。《中华人民共和国物权法》自 1993 年启动制定工作以来，历经立法机关八次审议，创下了中国人大立法史上单部法律案审议次数之最，于 2007 年 3 月 16 日由十届人大五次会议高票通过。物权法的制订与颁行在我国法治进程中具有里程碑式的意义，将对我国经济、社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。

纵观物权法全文，从字里行间可以体会到，物权法是一部保护最广大人民利益的基本法律，是社会主义市场经济的基础规则，是构建社会主义和谐社会的重要保障。构建和谐社会的核心是以人为本。物权法始终以维护最广大人民群众根本利益为目的，对于涉及人民群众的问题，如征收补偿、房屋买卖中的预告登记、住宅土地使用权续期等问题都给予了特别关注。毫无疑问，它的颁布将更加坚定广大人民群众坚持改革开放、努力创造社会财富的信心。

“徒法不足以自行。”物权法需要进行广泛深入的推广，只有增进广大群众对物权法的理解，强化物权意识和保护财产权的观念，将物权法从“纸面上的法律”转为“现实中的法律”，才能够真正发挥物权法应有的作用。总体来说，

物权法颁布之后，有如下问题需要解决。

首先，总结物权法立法中的疑难问题和理论争议。物权立法的过程，伴随着理论上和实务中的一系列争论，这些争论从不同方面为物权法的完善起到了作用。只有把这些争点梳理清楚，才能有助于我们完整、准确地理解和适用物权法。

其次，完善物权法律制度的体系，如不动产登记法等配套法律、法规亟需出台，且物权法的具体制度在实践中也需要协调物权法与合同法、农村土地承包法等法律的关系，以实现逻辑和体系上的一贯性。

最后，梳理审判实践中可能出现的问题，通过对典型案例，特别是以往发生的疑难案件进行分析、归整，为未来由最高人民法院颁布司法解释提供必要的智力支持和理论准备。

结合上述的需要，该套丛书从学理、法条、立法争议和典型案例等视角，深入精到地剖析了与我们的生活密切相关的物权法制度。该套丛书的作者，长年从事物权法的教学、科研和实务工作，他们按照各自的专业特长和兴趣，分工合作，在深入研讨物权法的基础上，用法律的视角深入观察社会，用专业的语言解读法律，力求将社会与法律融为一体，实现无障碍的对接。通观全书，本套丛书有如下特点：

“专”。以物权各主要制度为主题，独立成册而又协同一体，在内容上力图最大限度总结和反映近年来我国物权法研究的新进展和新成果。

“精”。突出重点，在每个“点”的整理中力争容纳最

大限度的信息量，追踪物权法的立法过程，梳理各版草案的变化，厘清争点、热点、疑难点，力图准确地反映和论述立法、立法解释的内容，对其理论缺陷及适用中的问题，也不回避。

“实”。理论联系实际。该书从现实生活中精选出真实的案例，虽然物权法刚刚出台，但该书通过新法梳理旧案，展现物权法对现实生活的影响。读者在研读理论的同时，可参看现实案例，以便融会贯通，学以致用。

民法理论博大精深，皓首难穷一经，书中错误缺漏之处在所难免。然而瑕不掩瑜，希望这套匠心独具的《物权法专题精义》丛书能够为我国物权法制建设增砖添瓦，帮助广大民众和实务工作者准确理解和运用物权法，从而将“纸面上的法律”转化为“现实中的法律”。

是为序。

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. A. 102' or similar, written in a cursive style.

目 录

第一章 绪 论	1
第一节 建筑物区分所有权的沿革	1
第二节 建筑物区分所有权的立法模式	5
第三节 我国建筑物区分所有权立法	9
[立法争点]	17
[典型案例]“广州物业维修基金第一案”	19
第二章 专有部分所有权	27
第一节 专有部分的界定	27
一、专有部分的客体与分类	27
二、停车位(库)	33
第二节 专有部分所有权的行使	44
一、基本权能	44
二、禁止专有部分所有权的滥用	45
三、营业性限制	53
四、单独转让之禁止	56
[立法争点]	58
[典型案例]之一“车位、天台花园赠送案”	60

[典型案例]之二“承重墙拆毁案”	64
第三章 共有持分权	67
第一节 共有部分的界定	67
一、共有部分的定义及特征	67
二、共有部分的分类	70
第二节 共有持分权的行使	72
一、共有持分权的行使	72
二、权利人共有关系的性质	76
第三节 对共有部分的义务	83
一、管理费用分担义务	83
二、维修资金筹集缴纳义务	98
[立法争点]	113
[典型案例]“上海热水供应案”	113
第四章 集体决策	116
第一节 业主大会	116
一、单幢建筑物与建筑物小区	116
二、业主大会	121
三、业主委员会	125
第二节 集体决策及其效力	130
一、议事规则与多数决原则	131
二、集体决策事项	137
三、决议的效力	141
[立法争点]	144

[典型案例]“业主委员会是否成立”	145
第五章 物业管理	153
第一节 自行管理与委托管理	153
一、自行管理与委托管理	153
二、前期物业管理与物业管理服务	155
三、包干制和酬金制	161
四、物业管理的内容	163
第二节 物业管理监督制度	164
一、行政监督	164
二、业主监督	168
[立法争点]	171
[典型案例]“物业服务转委托,业主 拒交物业费纠纷”	172
第六章 法律责任	177
第一节 业主违反义务的责任承担	177
第二节 拒付、积欠物业费的特殊规定	180
第三节 物业服务企业的义务及责任承担	186
[立法争点]	193
[典型案例]“业主失窃可否要求解除物业委托 管理合同”	193
主要参考书目	198

第一章

绪 论

第一节 建筑物区分所有权的沿革

建筑物区分所有权的出现与人类住房资源的紧缺密切联系,一般认为在罗马法中并不存在建筑物的区分所有问题,而日耳曼法承认建筑物区分所有权制度,固然与其团体本位主义有关,但中世纪一些新兴城市的出现毫无疑问也是建筑物区分所有权发展的重要催化剂。城市地少人多,伴随着人口数量的增加,可用土地资源日益紧张,住宅的供给不足也越来越成为问题。建筑物内的各个单元、地下室、客库、厩舍都可以成为独立的所有权客体,即形成所谓的“楼层所有权”(Stockwerkseigentum)^①。建筑物区分所有权在法国则一直被承认,从最早的 1804

^① [德] 鲍尔·施蒂尔纳:《德国物权法》(上册),张双根译,法律出版社 2004 年版,第 635 页。

年《法国民法典》到 1967 年《住宅分层所有权法》的修正，比较完整地设立了一套建筑物区分所有权制度。18 世纪，建筑物区分所有制度在英格兰、苏格兰地区也已经成形，最早的业主大会（POA）即成立于 1743 年的英格兰，1946 年英国住宅法制定，并于 1980 年进行了大规模的修正。^①

建筑物区分所有权制度真正引起人们的重视却是在 20 世纪。两次世界大战后都发生了“住宅危机”、住宅需求增大，建筑技术的突飞猛进，使得人们对土地的利用方式、居住方式等均发生重大变化。居住改变法律，建筑物区分所有权也逐渐出现在法律关注领域之中。而在这数百年间，建筑物区分所有“事实”存在于社会生活中，却被立法者、法律所刻意忽略。原因无他，一个社会中最早被迫与他人共享资源者，必定是穷人，而这种区分所有建筑由于居住密度大，对生活配套的要求较高难以做到等往往成为“纠纷之窝”，自然不受讲求规范的法律所喜。物权法定原则之下，一个未被法律所承认的物权，其实是无任何意义的。

二战之后，美国建筑物区分所有制度开始了引人注目的发展。区分所有建筑物的大量出现，由于受传统的自下而上的草根民主、草根政治的影响，导致各种类型的业主协会和组织纷纷出现，种类繁多。有“棒棒糖区分所有协会”（Lollipop condominiums，以棒棒糖形象地描述有电梯贯穿整个

^① Warren Freedman & Jonathan B. Alter, The Law of Condominium and Property Owners' Associations, Greenwood publishing Group, Inc./Quorum Books, 1992. P3.

大楼的建筑)、“共同居住协会”(RCA: residential community association)、“码头共有协会”(Dockominia, 指对码头的共有, condominiums marinas, 包括河滨权——riparian rights)等等^①, 逐渐出现了所谓的共同利益社区(common interest development)的扩张, 这种扩张导致了社团组织(communitary organization)、地方政府、土地利用控制、邻里关系(neighbor relations)等众多领域的变革。共同利益社区是私人财产所有的一种复杂形态, 它产生了业主团体(homeowners community)。这个团体的基础是共同的财产利益(common property interests), 人们在享有专有所有的同时分享共同财产利益。^② 共同利益社区下的类型大同小异——包括建筑物区分所有权(condominiums)、计划性发展、以及住房合作(housing cooperatives)等。美国法律实践中的这些概念, 更多地被理解为一种生活范式而不再是其本身被定义的那种复杂的财产所有的概念。^③ 在立法上, 美国的建筑物区分所有权制度得到了全面的发展, 1969年佛蒙特州承认建筑物区分所有权制度标志着该制度在全美各州都得到确认。^④

① Warren Freedman, Jonathan B. Alter: *The Law of Condominiums and Property Owners' Associations*, P5-6.

② Stephen E. Barton, Carol J. Silverman, *COMMON INTEREST COMMUNITIES: Private Governments and the Public Interest*. Institute of Governmental Studies Press University of California, Berkeley 1994.

③ 陈鑫:《业主自治:以建筑物区分所有权为基础》, 北京大学出版社2007年3月版, 第134-135页。

④ 王利明:《物权法论》, 中国政法大学出版社2003年版, 第356页。

综上，以 19 世纪工业革命为分水岭，人类之前对于土地的利用，一般以地表平面利用为主，建筑物区分所有的状态并没有引起实务和理论界的重视。随后出现的建筑技术的发展，使得人类对土地的空间利用成为可能。二战后，城市房屋建筑遭受严重破坏，都市住宅重建，真正促成建筑物区分所有权立法的重大契机。中高层建筑物的大量出现以及普及，单独自然人以自己的资金取得完全所有权几无可能，同时由于土地住房资源的紧张，居住的高密化成为大部分人必须承受的资源分配结果。这种高密度的居住状况，正是建筑物区分所有权制度能够发展的重要前提。

这种区分所有的中高层建筑物，其设计与建筑本来就与分户出售的目的紧密相连。各个区分所有权人拥有在结构上和使用上具备独立性的房屋空间，但对于整个建筑物的主体结构、共用土地或配套设施设备而言，却是共同所有。可以说，区分所有建筑物的功能，就是将从物理意义而言本属“一物”的大楼分成了独立的、由不同的权利人排他支配的若干个物。以最大程度地满足资源稀缺背景下，物理上一物的最大使用价值。从这个角度而言，建筑物区分所有权制度使得物理上的一物，可以分成若干个独立的，可分别公示登记的民法上的“物”。

由此，建筑物区分所有权是一种特殊的所有权类型，指的是一栋建筑物在构造上可以被分为数个部分，这些部分因为在结构和使用上具有独立性，因而可以被不同的人所有，这种所有形态称为“区分所有”。这种所有权为一种复合型权利，与区分所有相依相存的，是权利人对共用土地、共用

设施设备、配套设施等的共有、共用、共同管理的权利。

另外，还必须强调建筑物区分所有制度和相邻关系间的差别。由于传统的相邻关系“乃法律上当然而生之最小限度的利用之调节，仍未出所有权之范围”^①，其所解决的采光、噪音、排水、通风等问题，侧重于以单一住户（不动产所有权人）的角度处理问题。在新的紧凑型居住形态中，建筑物为多数住户共同居住，而且建筑物的任何支撑部分与全体住户都有利害关系，故全体住户已经形成了一个利害共同体，同时建筑物整体成为全体住户权利的客体。这显然比相邻关系所侧重的单一的相邻不动产所有权人之间关系更为复杂。因此，“公寓化住宅中的共同关系已经无法由原来相邻关系来处理。故在法律上必须首先建立住户整体的权利义务关系，强调单一住户对整体利益的服从义务”。^②

第二节 建筑物区分所有权的立法模式

现代各国纷纷选择以成文法模式对区分所有建筑物及建筑物小区法律关系进行规定，调整高密度居住状态下的建筑物区分所有形态，规制区分所有建筑物上的权利义务关系，以求最大程度地合理应用建筑物、维护区分所有权人的居家生活品质。

相关的立法模式主要有三种：

① 郑玉波：《民法物权》，台北三民书局1988年版，第182页。

② 孙宪忠：《争议与思考——物权立法笔记》，中国人民大学出版社2006年版，第599页。

一是在民法典中加以规定，在所有权部分明确建筑物区分所有权类型与内容；

二是在民法典之外的特别法模式加以规定，专门制定建筑物区分所有权的单行法；

三是将建筑物区分所有权以及其他发生于住宅领域的法律关系一并纳入专门单行法中进行调整，建筑物区分所有权成为该单行法的内容之一。主要以德国 1951 年《住宅所有权及长期居住法》（Gesetz über das Wohnungseigentumsgesetz und Dauerwohnrecht, 1951，以下简称 WEG）为代表。

下表是部分国家或地区的立法例：

法域	法律规范	时间
法国	《民法典》第 664 条	1804 年制定，1938 年 6 月 28 日废止
	《有关区分各阶层不动产共有之法律》	1938 年颁布生效，1965 年 7 月 10 日修正
	《住宅分层所有权法》	1967 年，由上列 1965 年修正法律与 1967 年 3 月 17 日对该修正的补充命令构成
日本	旧《民法》财产编第 40 条	明治 23 年（1890 年）
	现行《民法》第 208 条	明治 29 年（1896 年）沿用旧《民法》第 40 条规定，1962 年该条被废除
	《关于建筑物区分所有等之法律》	昭和 37 年（1962）年制定，经 1983、1988、2002 年修订改正 ^①
比利时	《建筑物区分所有权特别法》	1924 年 7 月 8 日

① 2002 年（平成 14 年）12 月，日本《关于建筑物区分所有等之法律》与《顺利进行公寓重建的有关法律》（2002）一起被大幅修改，后者规定了公寓重建组合的设立等。参见：[日] 近江幸治：《民法讲义（Ⅱ）物权法》，王茵译，北京大学出版社 2006 年版，第 183 页。