

建筑物区分所有权研究

法学学术·物权法

陈华彬 著

建筑物区分所有权研究

陈华彬 著

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

建筑物区分所有权研究/陈华彬著. —北京:法律出版社, 2007. 6

ISBN 978-7-5036-7334-4

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075649号

© 法律出版社·中国

建筑物区分所有权研究

陈华彬 著

责任编辑 徐雨衡

刘伟俊

装帧设计 乔智炜

开本 A5

版本 2007年7月第1版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

印张 16.75 字数 436千

印次 2007年7月第1次印刷

编辑统筹 法学学术出版分社

经销 新华书店

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

苏州公司/0512-65193110

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5036-7334-4

定价:36.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序 言

本书所论述的问题,是建筑物区分所有权制度。

建筑物区分所有权制度,无论古代还是现代、东方还是西方,俱为民法上一项十分重要的制度。于立法上,自 19 世纪初期直至 20 世纪 60 年代,它已普遍为大陆法系的德意志法圈国家、法国法圈国家以及英美法系的主要国家的民事立法所确立,并因此成为各国家和地区民法体系上的一项重要制度。我国的《物权法》也规定了此项制度,称为“业主的建筑物区分所有权”。但《物权法》关于此项制度的规定过于简略,不足以规范和调整所有的建筑物区分所有权关系,因此在适当的时候,我国所面临的任务是制定建筑物区分所有权法。正是基于这一愿景,遂决定仍不揣简陋,将本书再次印出。本书立足于比较法与法解释学研究方法,按由远及近、由抽象而具体以及由一般而个别的逻辑思维方法,就建筑

物区分所有权的发展历程、建筑物区分所有权的概念构成、因建筑物区分所有而产生的诸问题、区分所有建筑物的管理以及关于制定我国建筑物区分所有权法的若干问题等作了比较细致的考察、分析与研究。在此基础上,提出了我国建筑物区分所有权法的基本条文及立法理由等若干构想。全书除序言、附录、后记外,共12章。

本书的初稿,是我在1994年5月于中国社会科学院研究生院攻读博士学位期间向答辩委员会提交的博士学位论文。1995年3月法律出版社出版了它,距今已经12年。12年来,坊间早已售罄,但不断有同学和其他读者来探询,或请代购,也有一些出版社来商谈过再版事宜,可见社会上对它还有一定需要。现在法律出版社决定再版,趁此机会将它翻检一遍,并作若干修正、补充。在做完这些工作后,顺便附上几句赘言。

12年不是一个短时间。照理说,现在建筑物区分所有权制度的研究情况,比之以前应有很大的进展。但是,情况并不如此。事实是,现今关于建筑物区分所有权制度的研究较之12年前,并未取得多大的进步。学说上,公开发表于报刊的文章少而又少;司法判例虽有关于停车位、物业管理费等方面的判例,但正式采用建筑物区分所有权理论裁判案件者几乎为零;立法上,尽管刚刚通过的《物权法》确立了建筑物区分所有权制度,但其内容十分简略、原则,远不足以规范现代复杂的建筑物区分所有权关系,更何况有些规定甚至制度的名称都还值得研究!^① 距现今发达国家和地区关于建筑物区分所有权的立法何其远矣,概可想见!本着对科学、完善的建筑物区分所有权法之追求,本书的再版,一方面,可以为我国《物权法》规定的简陋的建筑物区分所有权制度从学理上提供解释论,并作为评价、检讨、完善它的参照;另一方面,也可为各级法院民事法官裁判案件提供参考以及为学习、研究、讲授建筑物区分所有权的学生、学

^① 详情参阅本书附录(七):“业主的建筑物区分所有权”一文。

者、教员提供参考!

本书结合各国家和地区建筑物区分所有权制度晚近以来的最新发展,增加了若干新内容,并提出了制定我国建筑物区分所有权的设想和蓝图(包括立法思想、条文、立法理由)。考虑到我国民法学界对先进国家和地区建筑物区分所有权立法资料之掌握的阙如,本书末章之后附有日本、德国、奥地利、瑞士、美国和我国台湾地区的区分所有权立法资料,以及本人应《中外法学》之约而做的《业主的建筑物区分所有权》一文。这些俱可为我国民事法官裁判案件、法科学生和学者之研习建筑物区分所有权以及教员之讲授建筑物区分所有权提供参考!另外,原书的一些遣词用句,也带有过去思想影响的痕迹,今天已不太合适。此次修订亦作了改变。此一点,于此一并加以说明。

以上数言,是为序。

陈华彬
2007年1月9日

目 录

第一章 建筑物区分所有权的萌芽、形成及发展 /1

第一节 建筑物区分所有权的萌芽与形成 /1

一、人类住宅之起源 /1

二、建筑物区分所有权的萌芽与初步形成 /2

三、建筑物区分所有权的正式形成 /5

第二节 建筑物区分所有权的发展 /7

一、1918 ~ 1947 年期间：建筑物区分所有权发展的第一阶段 /7

二、1947 ~ 1965 年期间：建筑物区分所有权发展的第二阶段 /12

第二章 各国建筑物区分所有权基本立法状况分析(一) /16

第一节 法国 /16

一、概说 /16

二、法国《民法典》第 664 条分析 /18

三、《有关区分各阶层不动产共有之法律》(1938 年 6 月 28 日) /22

四、法国《住宅分层所有权法》(1965 年 7 月 10 日) /24

第二节 日本 /27

一、立法沿革 /27

二、昭和 37 年法律 /30

三、昭和 58 年法律(1983 年 5 月 20 日) /32

第三节 意大利 /35

一、概说 /35

二、基本内容 /36

第四节 奥地利 /38

一、概述 /38

二、1948 年 7 月 8 日《区分所有权法》/38

三、1975 年 7 月 1 日《区分所有权法》/39

第五节 德国 /40

一、立法前史 /40

二、德国《住宅所有权法》(1951 年 3 月 15 日) /43

三、德国《住宅所有权法》的修改 /48

第六节 瑞士 /51

一、立法沿革 /51

二、基本内容 /53

第七节 中南美洲各国 /55

第三章 各国建筑物区分所有权基本立法状况分析(二) /57

第一节 美国 /57

一、立法前史与基本立法状况 /57

二、基本内容 /61	
第二节 英国 /63	
一、立法前史与立法状况 /63	
二、基本内容 /65	
第三节 我国香港 /66	
一、立法基础 /66	
二、《多层大厦(业主立案法团)条例》(1970年6月19日) /67	
第四节 我国澳门 /68	
第五节 我国台湾 /70	
一、我国台湾“民法典”上的规定 /71	
二、“土地登记规则”上的规定 /72	
三、“公寓大厦及社区安全管理办法” /73	
四、“公寓大厦管理条例” /74	
第四章 建筑物区分所有权概述 /79	
第一节 各国法上的建筑物区分所有权名称:比较与选择 /79	
第二节 建筑物区分所有权的概念 /83	
一、各种学说之分析 /83	
二、各种学说的衡量比较与选择 /93	
三、建筑物区分所有权的意义 /99	
第三节 建筑物区分所有权的客体 /100	
一、建筑物区分所有权与“一物一权主义” /100	
二、空间为民法上一种重要的物,得成为权利客体 /102	
第四节 建筑物区分所有权的性质、特征及种类 /113	
一、建筑物区分所有权的性质 /113	
二、建筑物区分所有权的特征 /114	
三、建筑物区分所有权的类型 /116	

第五章 专有所有权研究 /119

第一节 专有所有权的意义与性质 /119

第二节 专有所有权的客体——专有部分 /120

一、专有部分的要件 /120

二、专有部分的范围 /130

三、专有部分类型 /135

第三节 专有所有权的内容 /137

一、区分所有权人作为专有所有权人所享有的权利 /137

二、区分所有权人作为专有所有权人所承担的义务 /139

第四节 区分所有权人作为专有所有权人的法律责任 /143

一、停止侵害、排除妨害 /143

二、损害赔偿 /144

三、区分所有权的剥夺(将区分所有人从专有部分中驱逐) /144

第五节 专有所有权的变动 /146

一、专有所有权的设定 /146

二、专有所有权的取得 /148

三、专有所有权的变更 /149

四、专有所有权的消灭 /150

第六章 共有所有权研究 /152

第一节 共有所有权的意义和特征 /152

第二节 共有所有权的客体——共用部分 /154

一、共用部分的范围 /154

二、共用部分的法律性质 /162

三、共用部分的法律地位 /171

第三节 共有所有权的内容 /172

一、区分所有权人作为共有所有权人的权利 /173

二、区分所有权人作为共有所有权人的义务 /175

第四节 建筑物区分所有权人作为共有所有权人的法律责任 /178

第七章 若干重要问题研究 /180

第一节 区分所有建筑物的基地问题 /180

- 一、基地的概念和分类 /180
- 二、区分所有建筑物与基地的关系 /181
- 三、区分所有建筑物基地利用权的诸形态 /184
- 四、建筑物区分所有权与基地利用权的一体性问题 /190

第二节 区分所有建筑物共用部分的专用使用权 /193

- 一、概述 /193
- 二、专用使用权的客体 /194
- 三、共用部分专用使用权的法律性质 /195
- 四、专用使用权的设定方式 /198
- 五、专用使用权的消灭 /201

第三节 区分所有建筑物的停车场问题 /202

- 一、各国法上的停车场问题 /202
- 二、比较分析结论 /215

第四节 区分所有建筑物的增建问题 /216

- 一、概述 /216
- 二、法国的学说、判例与立法 /216
- 三、日本的判例与学说 /220
- 四、结论 /222

第五节 区分所有建筑物的重建与修复 /222

- 一、概述 /222
- 二、各国立法、判例与学说的基本状况分析 /223
- 三、比较分析结论 /233

第八章 成员权研究 /235

第一节 建筑物区分所有权人成员权的概念、特征及形成基础 /235

一、成员权的概念和特征 /235

二、成员权的形成基础 /237

第二节 成员权的内容 /240

一、区分所有权人作为成员权人所享有的权利 /240

二、区分所有权人作为成员权人所承担的义务 /242

第三节 成员权的变动 /243

一、建筑物区分所有权人的成员权的取得 /243

二、建筑物区分所有权人的成员权的消灭 /244

第九章 区分所有建筑物的管理制度研究(一) /246

第一节 概述 /246

第二节 管理内容 /248

一、物的管理 /249

二、人的管理 /251

第三节 管理方式 /253

一、自主管理方式与委托管理方式 /253

二、管理人方式与非管理人方式 /258

三、法人与非法人管理方式 /259

第四节 管理规约 /259

一、管理规约的概念 /259

二、管理规约的法性质 /260

三、管理规约的设定、变更及废止 /262

四、规约事项 /265

五、管理规约的效力 /271

六、管理规约的保管及阅览 /272

第五节 区分所有权人管理团体研究 /272

一、区分所有权人管理团体的形成 /272

二、区分所有权人管理团体法性质的比较法分析 /273

三、比较法上的分析结论 /283

第十章 区分所有建筑物的管理制度研究(二) /289

第一节 区分所有权人管理团体的管理机关 /289

一、概述 /289

二、各国法上管理机关类型的比较法分析 /290

三、小结 /300

第二节 若干问题研究(一) /301

一、管理者型与理事会型 /301

二、意思机关——区分所有权人大会(集会、总会) /303

第三节 若干问题研究(二) /313

一、执行机关——管理者 /313

二、监督、咨询机关 /321

第十一章 区分所有建筑物管理的文化与社会性上的 问题研究 /325

第一节 爱畜的饲育问题 /326

一、各国及地区的比较分析考察 /326

二、结论 /329

第二节 区分所有权人之不在的问题 /331

一、各国及地区的比较分析考察 /331

二、结论 /333

第三节 管理费分担金的滞纳与迟延 /333

一、新加坡 /334

二、日本 /335

三、美国夏威夷 /335

四、我国台湾地区 /336

第四节 因乐器演奏所生噪音问题 /337

第十二章 关于制定我国建筑物区分所有权法的研究 /339

第一节 对我国解决城市(镇)居民住宅问题的基本政策

和制度的考察 /339

一、1949年至1978年期间:住房公有化、福利型制度的形成、完善和发展时期 /340

二、改革时期(1978年至今):住房商品化 /343

第二节 制定我国建筑物区分所有权法的必要性分析 /348

一、制定建筑物区分所有权法,是我国城市(镇)公有化、福利型住房制度转入商品化住房制度的客观要求 /348

二、我国城市化进程的加速,迫切要求制定建筑物区分所有权法 /351

三、区分所有建筑物(集合住宅)是解决城市(镇)居民取得住宅的最佳途径 /353

四、以区分所有建筑物解决城市(镇)居民的居住问题,具有经济性 /353

五、物权法关于建筑物区分所有权制度的规定,不足以规范区分所有权的所有法律关系,需要制定建筑物区分所有权法加以规范 /354

第三节 制定我国建筑物区分所有权法的设想 /354

一、立法思想 /354

二、我国的建筑物区分所有权法:条文、说明、理由及立法例 /355

附录(一) 日本《有关建筑物区分所有等之法律》/400

附录(二) 德国《住宅所有权暨永久居住权法》中的
《住宅所有权法》(第1~30条) /423

附录(三) 奥地利《有关住宅和店铺(营业场所)所有权之
联邦法》(简称《住宅所有权法》,WEG) /436

附录(四) 瑞士民法典第712条之一至二十有关
“分层建筑物所有权”(建筑物区分
所有权)的规定 /440

附录(五)	美国各州区分所有权法一览表 /447
附录(六)	我国台湾地区“公寓大厦管理条例” /456
附录(七)	业主的建筑物区分所有权 /478
附录(八)	主要参考文献 /504
后 记	/517

第一章 建筑物区分所有权的 萌芽、形成及发展

第一节 建筑物区分所有权的萌芽与形成

一、人类住宅之起源

现代考古学揭示,距今二三百万年前,在我们这颗星球上开始产生了人类。^①人类伊始(即人类蒙昧时代的低级阶段),^②即以热带、亚热带

① 列宁说:“最可靠、最必要、最重要的就是不能忘记基本的历史联系,考察每个问题都要看某种现象在历史上怎样产生,在发展中经过了哪些主要阶段,并根据它的这种发展去考虑这一事物现在是怎样的。”参见《列宁选集》第4卷,第43页。

② 山西省古建筑保护研究所编:《中国古建筑学术讲座文集》,中国展望出版社1986年版,第7页。

的茂密的森林为栖身之所。^① 迄至蒙昧时代的高级阶段,由于火和石斧的使用,终于促成人类能够借助树木构筑一个简陋的窝棚或摹拟自然在黄土断崖上用木棍、石器掏挖一个人工横穴。^② 此即人类最早的“住宅”——“巢”和“穴”。往后,在经历近一万年的时间后,随着磨制石器和制陶技术为人类所掌握和应用,至新石器时代,人类开始以村落的形式定居下来,并逐渐由采集生活和渔猎生活向原始畜牧业和原始农业过渡。^③ 伴随着生产力的发展,原始畜牧业和农业逐渐代替了狩猎经济,人类开始转向较为稳定的宅居生活。^④ 正是从这时候起,人类才开始建筑能够在较长时期内居住的、真正可以称得上住宅的房屋。^⑤ 显而易见,自人类伊始迄至人类能够建造称得上真正住宅的房屋的漫长原始社会中,是绝未有建筑物区分所有权制度及其观念的。

二、建筑物区分所有权的萌芽与初步形成

现代建筑物区分所有权观念之萌芽,发轫于人类文明社会之初——奴隶社会。奴隶社会时期,由于手工业和交换的日益发展,“造成新的力量和新的观念、造成新的交往方式、新的需要和新的语言”,且“聚集着社会的历史动力”^⑥的城市开始出现。城市的形成,引起工商业的进一步发展,并使人口集中于城市。为满足住家和营

① 山西省古建筑保护研究所编:《中国古建筑学术讲座文集》,中国展望出版社1986年版,第7页。

② 山西省古建筑保护研究所编:《中国古建筑学术讲座文集》,中国展望出版社1986年版,第8页。

③ 孙志诚主编:《住宅经济学》,四川大学出版社1992年版,第17页。

④ 孙志诚主编:《住宅经济学》,四川大学出版社1992年版,第18页。

⑤ 孙志诚主编:《住宅经济学》,四川大学出版社1992年版,第17页。

⑥ 《马克思恩格斯全集》第46卷(上),人民出版社1979年版,第499页。