

高职高专物业管理专业系列教材

物业管理法规与 案例评析

刘湖北 岳 娜 胡万平 主编



中国建筑工业出版社

高职高专物业管理专业系列教材

物业管理法规与案例评析

刘湖北 岳 娜 胡万平 主编
王青兰 主审

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规与案例评析 / 刘湖北, 岳娜, 胡万平主编.

北京: 中国建筑工业出版社, 2007

(高职高专物业管理专业系列教材)

ISBN 978-7-112-09552-0

I. 物… II. ①刘…②岳…③胡… III. 物业管理—法
规—中国—高等学校: 技术学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 132778 号

本书全面、系统地介绍了物业管理实施过程中所涉及的法律、法规及相关条款的基本知识及其实务, 并穿插了大量的典型法律案例解析, 尽力反映目前最新的物业管理法规建设进展和司法精神。全书共分八章, 主要内容有: 物业管理法规概论、物业管理法律关系、物业管理法律规范、物业管理法律责任、物业管理常用法律规范解读、物业管理重要文件、物业管理合同法律制度、物业管理纠纷的法律解决等。每章后面均附有小结和复习思考题。复习思考题包括法律基本知识和案例分析题两类, 以便于读者对物业管理法律法规基本知识的理解、掌握和运用。书后还附有物业管理的相关法律法规文本。

本书主要作为高等院校的物业管理、房地产经营与管理等专业的教学用书, 也可供物业管理从业人员培训、学习、参考之用。同时本书对物业管理企业、业主、房地产开发商、物业管理行政主管部门、从事物业管理法律研究工作的人员及律师、法官具有参考价值。

* * *

责任编辑: 张 晶 王 跃

责任设计: 董建平

责任校对: 王 爽 刘 钰

高职高专物业管理专业系列教材

物业管理法规与案例评析

刘湖北 岳 娜 胡万平 主编

王青兰 主审

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京市铁成印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16 字数: 383 千字

2007 年 11 月第一版 2007 年 11 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 23.00 元

ISBN 978-7-112-09552-0

(16216)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

序 言

记得 20 世纪 90 年代初我在广州和深圳对物业管理发展现状进行调研时，一位物业公司老总明确地告诉我：“物业管理没理论”。他认为，物业管理是一个操作性很强的行业，根本无什么理论可言。但我认为：任何行业，如果没有理论的指导，这个行业很难走得很远。

2006 年底我在重庆讲学时，遇见了岳娜老师，那时她作为一名学员在听课。课后的交流，使我感到她是一名对物业管理理论研究有着热情和激情的学者。

随着物业管理行业的发展，有关物业管理理论研究和实务操作的书籍从空白到相继出版几十本。我们知道，市场经济是法制经济，它需要通过一系列的法制建设来规范经济运行的秩序。物业管理行业的蓬勃发展，客观上也要求用物业管理法制来加以规范。所以，物业管理的研究，不但要有理论的研究，更要在法制建设过程中对实务运作进行探讨。今天，拜读了刘湖北、岳娜和胡万平三位 20 世纪 60 年代出生的中青年学者编著出版的这本《物业管理法规与案例评析》，颇感受益。该书从物业管理法制建设的角度，系统地介绍了物业管理实施过程中所涉及的法律、法规及相关条款的基本知识及其实务，穿插了大量的典型案例解析，反映了最新的法律法规建设和司法精神，值得一读。

我一直坚持这样的想法：作为专业化的物业管理，它并非像人们想象的那么简单。它不是理念的产物，而是源于实践，又适用于实践的活的管理机体。它随实践的需要而产生，随实践的发展而演化。在这个发展和演化过程中，物业管理的法律法规也在不断完善。很荣幸能为该书作序，也非常高兴能把这本书推荐给物业管理行业的朋友们，并衷心地希望中国物业管理行业能在一个法制健全的环境中健康发展。

上海市物业管理行业协会 副秘书长 王青兰

前 言

物业管理业在我国属于一个新兴的行业，自 20 世纪 80 年代初开始发展，到今天只有二十几年的历史。它的发展与其他行业一样，有一个从不成熟向逐渐成熟发展的过程。随着我国物业管理业进一步的发展，我国规范物业管理业的法律、法规也逐渐地在健全和完善。依据这些法律、法规，建设部及各地房地产主管部门也相继出台了一些部门规章及规范性文件。但总的来说，我国目前物业管理方面的法律、法规还不像发达国家的房地产法律那样完善和健全。为了更好地解决现实中出现的大量物业管理的法律问题，需要我们在理论方面更多的去研究，去探讨。

本书全面、系统地介绍了物业管理实施过程中所涉及的法律、法规及相关条款的基本知识及其实务，并穿插了大量的典型法律案例解析，尽力反映目前最新的物业管理法规建设进展和司法精神。主要内容有：物业管理法规概论、物业管理法律关系、物业管理法律规范、物业管理法律责任、物业管理常用法律规范解读、物业管理重要文件、物业管理合同法律制度、物业管理纠纷的法律解决等。每章后面均附有小结和复习思考题。复习思考题包括法律基本知识题和案例分析题两类，以便于读者对物业管理法律法规基本知识的理解、掌握和运用。书后还附有物业管理的相关法律法规文本。

本书主要作为高等院校的物业管理、房地产经营与管理等专业的教学用书，也可供物业管理从业人员培训、学习、参考之用。同时本书对物业管理企业、业主、房地产开发商、物业管理行政主管部门、从事物业管理法律研究工作的人员及律师、法官具有参考价值。

本书由南昌大学法学院公共管理学系刘湖北副教授、陕西佳佳物业管理有限公司总经理岳娜女士、江西省委党校胡万平先生联合撰写，最后由刘湖北统一修订、定稿。由上海市房地科学研究院副院长王青兰博士担任主审。本教材在编写过程中，我们参考了许多学者的著作、教材和论文，在此致以深深的谢意。同时，衷心感谢中国建筑工业出版社领导和编辑给予的指导和帮助。由于时间和编者水平所限，书中错误和不妥之处在所难免，恳请有关专家和广大读者批评指正。

目 录

第一章 物业管理法规概述	1
一、我国物业管理及其立法发展概况	1
二、物业管理法规的概念	3
三、建筑物区分所有权	3
(一) 建筑物区分所有权的概念和特征	4
(二) 专有所有权	4
(三) 共有所有权	7
(四) 成员权	8
四、物业管理法规的调整对象	9
五、物业管理法规的原则	10
(一) 当事人地位平等原则	10
(二) 保障物业合理使用原则	10
(三) 保护当事人合法权益原则	10
(四) 有利于物业管理业健康发展原则	11
六、物业管理法规的地位	11
七、物业管理法规的作用	11
小结	12
复习思考题	13
第二章 物业管理法律关系	14
一、物业管理法律关系的概念	14
二、物业管理法律关系的构成要素	15
(一) 物业管理法律关系的主体	15
(二) 物业管理法律关系的客体	17
(三) 物业管理法律关系的内容	18
三、物业管理法律关系的种类	20
(一) 物业管理民事法律关系	20
(二) 物业管理经济法律关系	21
(三) 物业管理行政法律关系	21
四、物业管理法律关系的特征	22
小结	25
复习思考题	25
阅读材料	25
第三章 物业管理法律规范	29
一、物业管理法律规范的概念	29

二、物业管理法律规范的意义	29
三、物业管理法律规范的结构	29
四、物业管理法律规范的类型	30
(一) 境位规范	30
(二) 权责规范	31
(三) 行为规范	32
(四) 技术规范	33
(五) 冲突规范	33
(六) 申明规范	34
五、物业管理法律规范的表现形式	34
小结	38
复习思考题	38
第四章 物业管理法律责任	39
一、物业管理法律责任的概念	39
二、物业管理法律责任的特征	39
三、物业管理法律责任的构成和归责类型	40
四、物业管理法律责任的种类	45
(一) 刑事责任	45
(二) 民事责任	46
(三) 行政责任	53
五、几种具体情况下的法律责任	57
(一) 关于物业权属方面的法律责任	57
(二) 关于物业使用方面的法律责任	57
(三) 关于物业交易方面的法律责任	58
(四) 关于物业管理方面的法律责任	59
小结	60
复习思考题	60
第五章 物业管理常用法律法规解读	61
一、《中华人民共和国民法通则》	61
二、《中华人民共和国合同法》	65
三、《中华人民共和国价格法》	69
四、《中华人民共和国消费者权益保护法》	72
五、《中华人民共和国物权法》	73
(一) 规定了建筑物区分所有权	74
(二) 规定了车位、车库规属权	76
(三) 规定了业主的共同决定权	77
(四) 规定了业主对物业管理方式的选择权	78
(五) 规定了业主的司法救济权	78
(六) 规定了相邻建筑物的阳光权	79
六、《物业管理条例》	79
(一) 10 项基本制度	80

(二) 业主的 4 项权益	84
(三) 物业管理企业的 7 项权责	84
(四) 6 项禁止行为	88
(五) 2 项书面合同	90
(六) 授权 4 项规定	91
(七) 13 种情况下的法律责任	91
七、《物业服务收费管理办法》	93
八、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	94
九、《物业服务收费明码标价规定》	94
十、《物业管理企业资质管理办法》	95
(一) 资质等级标准	95
(二) 资质等级的管理	96
十一、《城市新建住宅小区管理办法》	97
十二、《业主大会规程》	98
十三、《房屋建筑工程质量保修办法》	99
十四、《住宅共用部分共用设施设备维修基金管理办法》	100
(一) 物业维修基金的概念	100
(二) 物业维修基金的来源	100
(三) 物业维修基金的管理	101
十五、《住宅室内装饰装修管理办法》	102
(一) 住宅室内装饰装修的概念	102
(二) 住宅室内装饰装修的一般规定	102
(三) 住宅室内装饰装修的开工申报与监督	103
(四) 住宅室内装饰装修的委托与承接	104
(五) 室内环境质量	104
(六) 竣工验收与保修	104
十六、《物业管理企业财务管理规定》	104
十七、《城市异产毗连房屋管理规定》	105
十八、《城市房屋租赁管理办法》	106
小结	108
复习思考题	109
第六章 物业服务合同法律制度	111
一、物业服务合同概述	111
(一) 物业服务合同的概念和特征	111
(二) 物业服务合同的种类	113
(三) 订立物业服务合同的基本原则	114
二、物业服务合同的订立与效力	115
(一) 物业服务合同的订立	115
(二) 物业服务合同的效力	118
三、物业服务合同的基本内容	119
(一) 合同的首部	120

(二) 合同的正文	120
(三) 合同的结尾	123
四、物业服务合同的履行、变更和终止	123
(一) 物业服务合同的履行	123
(二) 物业服务合同的变更	124
(三) 物业服务合同的终止	124
五、物业服务合同责任	125
(一) 缔约过失责任	125
(二) 违约责任	126
小结	127
复习思考题	127
阅读材料一	128
阅读材料二	132
阅读材料三	141
第七章 物业管理重要文件	147
一、业主公约	147
(一) 业主公约的概念	147
(二) 业主公约的法律依据	148
(三) 业主公约的特征	148
(四) 业主公约订立的原则	150
(五) 业主公约订立的程序	150
(六) 业主公约的生效需具备法定条件	150
(七) 业主公约的基本内容	151
(八) 违反业主公约的行为以及纠正违约行为的方法	153
(九) 业主临时公约	155
(十) 业主临时公约与业主公约的区别	156
二、业主委员会章程	156
(一) 业主委员会章程的概念和特征	156
(二) 业主委员会章程的记载事项	157
(三) 业主委员会章程的基本内容	158
三、物业管理公约	162
(一) 物业管理公约的概念	162
(二) 物业管理公约的特征	162
(三) 物业管理公约与业主公约的区别	163
(四) 物业管理公约的基本内容	164
四、业主大会议事规则	166
(一) 业主大会的议事方式	166
(二) 业主大会的表决程序	166
(三) 业主投票权确定办法	166
(四) 业主委员会的组成和委员任期	166
(五) 其他需要依法作出约定的事项	167
五、住户手册	167

小结	169
复习思考题	169
阅读材料	170
第八章 物业管理纠纷的法律解决	175
一、物业管理纠纷的概念和特征	175
二、物业管理纠纷的种类	176
(一) 按纠纷所属法律部门不同的法律关系性质差异, 可以将物业管理纠纷划分四大类	176
(二) 按纠纷与权益连带关系状态的不同, 可以将物业管理纠纷划分为两个方面	177
(三) 按纠纷中的基本权利性质和特点不同, 可以将物业管理纠纷划分为四大类	177
三、物业管理纠纷的起因及其特点	178
(一) 物业管理民事纠纷的起因和特点	178
(二) 物业管理行政纠纷的起因和特点	184
四、区分几种不同性质的物业管理纠纷时应注意的问题	185
五、物业管理纠纷的处理方式和程序	186
(一) 物业管理民事纠纷的处理方式和程序	186
(二) 物业管理行政纠纷的处理方式和程序	189
六、物业管理纠纷处理的原则	190
七、物业管理各阶段易发纠纷类型及处理	190
小结	201
复习思考题	201
附录: 相关的法律、物业管理行政法规、部门规章、有关文件	203
中华人民共和国物权法摘录	203
物业管理条例	207
物业服务收费管理办法	214
物业服务收费明码标价规定	217
前期物业管理招标投标管理暂行办法	218
业主大会规程	223
物业管理企业资质管理办法	227
房屋建筑工程质量保修办法	231
住宅室内装饰装修管理办法	233
物业管理企业财务管理规定	238
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	241
城市异产毗连房屋管理规定	243
参考文献	245

第一章 物业管理法规概述

要 点

- ◆ 物业管理法规的概念
- ◆ 建筑物区分所有权
- ◆ 物业管理法规的调整对象
- ◆ 物业管理法规的原则和地位

一、我国物业管理及其立法发展概况

诞生于 1981 年的中国物业管理行业,在经过了 20 多年风风雨雨的发展后,走出了一条辉煌之路。20 多年的物业管理及其立法发展大致经历了四个阶段:

1. 探索和起步阶段(1981 年 3 月至 1994 年 3 月)。1981 年 3 月 10 日全国第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司的成立,在我国率先对计划经济条件下形成的传统房产管理体制进行了改革,开始了对物业管理新体制的探索和实践,拉开了我国物业管理的帷幕,标志着我国物业管理的诞生。走在全国物业管理前列的深圳市创下了数个第一:第一个对商业写字楼实行物业管理;第一个完成房管所向物业管理企业的改制;第一个进行物业管理规范化试点;第一个开展物业管理培训,实行持证上岗;第一个开始通过招投标选聘物业管理公司;第一个实行内部物业管理招投标;第一个对物业管理员工实行淘汰制;第一个成立物业管理协会。

2. 规模化发展阶段(1994 年 4 月至 1999 年 4 月)。以 1994 年 3 月 23 日建设部 33 号令《城市新建住宅小区管理办法》的颁布和实施为标志(该办法 1994 年 4 月 1 日施行)。这个建国以来颁布的全国第一个有关物业管理方面的法规规定:“住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式。由物业管理公司统一实施专业化管理。其特点:一是物业管理立法明显加快。国家有关部门制定了一系列有关物业管理的规章和规范性文件,如《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998] 23 号)、《城市新建住宅小区管理办法》(建设部令第 33 号)、《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》(国家计划委员会、建设部计价费[1996] 266 号)、《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建设部、财政部建住房[1998] 213 号)、《物业管理企业财务管理规定》(财政部财基字[1998] 7 号)、《物业管理企业资质管理试行办法》(建设部建住房[1999] 261 号)、《物业管理委托合同示范文本》(建设部、国家工商行政管理局建住房[1997] 263 号)、《前期物业管理服务协议示范文本》(建设部建住房[1999] 246 号)等。与此同时,各地在物业管理立法方面也进行了积极的探索。上海、天津、重庆、广东、广西、海南、湖南、江西、河南、陕西等 20 多个省市自治区制定了物业管理条例,其他省市自治区也普遍颁布了物业管理办法。上述法规、规章和规范性文件对于指导各地物业管理实践起

到了良好的作用，也为国家《物业管理条例》的起草提供了条件。二是物业管理队伍迅速壮大。到1998年底全国物业管理企业12000余家，从业人员150万人(截至2002年底，全国物业管理的覆盖面已占物业总量的38%，经济发达的城市已达50%以上，深圳等城市已超过95%；物业管理企业总数超过2万家，从业人员超过230万人)。三是建设部组织召开了三次重要的会议。1995年8月30日，建设部在青岛召开了全国物业管理工作会议座谈会；同年12月3日建设部在人民大会堂召开了全国城市物业管理优秀住宅小区总结表彰大会；1997年6月7~9日，建设部在大连召开了全国物业管理工作会议现场会。四是地方物业管理立法步伐加快。《深圳经济特区住宅区物业管理条例》(全国第一部地方性物业管理法规)首开全国物业管理地方立法之先河，使物业管理尽快走上依法管理的轨道起到了至关重要的作用。五是物业管理协会相继成立。1993年6月，深圳市物业管理协会的成立是全国第一家，以后各地相继成立，为国家物业管理协会的创建奠定了基础。六是出版了一大批著作和期刊。

3. 物业管理市场形成与发展阶段(1999年5月至2003年8月)。1993年，深圳积极探索物业管理招投标问题，以加速推进物业管理竞争机制。首先，深圳市住宅局建造的一个大型住宅区——“莲花北村”物业管理权进行了招投标的尝试。1994年1月10日，对中国物业管理发展有着重大影响的决标成功，深圳市万厦居业物业管理有限公司中标，获得该项目的物业管理权。1995年，在全国物业管理优秀示范住宅小区(大厦、工业区)评比中，“莲花北村”获得总分第一名。1999年5月23日，建设部在深圳市召开了全国物业管理工作会议，中心议题是在全国推广物业管理招投标。该次工作会议使我国物业管理市场培育步伐加快，物业管理招投标项目明显增多，各项配套政策进一步完善。深圳市长城物业公司中标北京回龙观是全国规模最大的一次，万科物业公司接管建设部机关大院为国家机关实行物业管理起了带头作用。

4. 规范化发展阶段(2003年9月至今)。以国务院第379号令的《物业管理条例》的实施为标志。一系列修订的或新的法律法规相继出台，如表1-1所示。

已出台的物业管理法规、规章和规范性文件

表 1-1

法 律 法 规	文件号、实施时间
《物业管理条例》	国务院令 第379号, 2003.9.1
《物业服务收费管理办法》	发改价格[2003]1864号, 2004.1.1
《城市新建住宅小区管理办法》	建设部令 第33号, 1994.4.1
《全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及评分细则》	建住房物第008号文, 2000.5.25
《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》	中物协[2004]1号, 2004.1.6
《物业管理企业资质管理办法》	建设部令 第125号, 2004.5.1
《关于加强住宅质量管理的若干意见》	建质[2004]18号, 2004.1.30
《物业服务收费明码标价规定》	发改价检[2004]1428号, 2004.10.1
《前期物业管理招投标管理暂行办法》	建住房[2003]130号, 2003.9.1
《业主大会规程》	建住房[2003]131号, 2003.6.26
《城市危险房屋管理规定》	建设部令 第129号, 2004.7.20
《住宅室内装饰装修管理办法》	建设部令 第110号, 2002.5.1

二、物业管理法规的概念

物业管理法规有广义与狭义之分。广义的物业管理法规,是指调整物业管理关系的法律规范的总和,包括了对物业管理关系进行调整的所有法律规范,比如包括宪法规范、民法规范、经济法规范、行政法规范、刑法规范等,还包括国务院以及中央各部委颁布的条例、规章、规定等,甚至还包括各地方人大和政府颁布的地方性法规与地方规章等。狭义的物业管理法规,人们一般理解为规范物业管理的某一个具体法律文件,如1994年3月建设部颁布的《城市新建住宅小区管理办法》、2003年6月国务院颁布的《物业管理条例》。本书采用的是广义的物业管理法规,可以从以下两个方面来理解广义的物业管理法规:一是物业管理关系复杂,涉及面很广,迄今为止我国乃至世界各国还没有出现一部大而全的、以“物业管理法规”命名的法律;二是调整物业管理关系的这些法律规范分布于多项法律、法规、规章之中。

三、建筑物区分所有权

[案例 1-1]

许新和张亮是上下楼邻居,分别拥有对所住房屋的所有权。2003年许新的家人感到卫生间太小不方便,就想把紧邻卫生间的厨房改为浴室。不久,许未经他人同意,擅自改动了单元楼内的下水管道。由于施工不当,许新的浴室在使用时有渗漏现象,渗漏的水不仅影响了楼下张亮家厨房的使用,而且也破坏了厨房的装潢。张亮和许新多次协商未果,遂向人民法院提起诉讼。

这是一起有关建筑物区分所有权方面的纠纷案。

现代社会,世界人口的快速增长、工业化进程的推进、经济的迅猛发展、大批农村人口涌向城市,出现城市人口剧增,因建筑面积增长需求无限性和城市土地有限性的矛盾导致城市土地利用日趋立体化,建筑物不断向多层、高空发展,每栋建筑物本身也出现纵横分割现象,即高层建筑物单元化、套房化。城市里出现了大量的小区公寓住房、单体公寓住房、商务写字楼、商务公寓等建筑物。随之出现了一种普遍社会现象,如一栋住宅高楼被分割为不同部分而为众多住户所有,但是该住宅高楼安装的防火、防盗报警系统装置、电梯、电、燃气、自来水的公用线路和管道;电视公用天线的线路以及建筑物公用部分(如走廊、楼梯、协议共用的业主会客室)不可能属于任何其中的一个业主。这样就产生了一种新型的权利,这种权利被多数国家的法律称之为建筑物区分所有权。

建筑物区分所有权,在德国被称为“住宅所有权”,在法国被称为“住宅分层所有权”,在瑞士则被称为“楼层所有权”。我国民法理论界乃是采用日本法的称谓,叫“建筑物区分所有权”。建筑物区分所有权最早起源于法国民法典的规定,随后被各大陆法系国家以民法典或单行法的形式规定下来。经过长期的时间及理论探索,关于建筑物区分所有权的概念,主要形成了以下几种学说:第一,一元论说。此说认为,建筑物区分所有权即区分所有人对其专有部分的所有权。一元论说是由法国学者为解释法国民法典第664条所提出的观点,并为以后制定的日本建筑物区分所有权法所继受,该法第二条规定:“本法所称区分所有权,指依以前条所规定的建筑物部分(专有部分)为标的的所有权。”第二,二元论说。此说最初为法国学者针对一元论说的缺漏而提出的补正性观点,认为建筑物区

分所有权是由对专有部分的所有权和共用部分的持分权所构成的一项权利。第三，三元论说。此说又称为“最广义区分所有权说”，认为建筑物区分所有权系由专有部分所有权、共用部分持分权及因共同关系所生的成员权构成。此说也为德国 1965 年《住宅所有权法》所采用。

(一) 建筑物区分所有权的概念和特征

建筑物的区分所有权，是指由若干独立单元构成的建筑物为不同主体(即人们通常所说的业主)所有而形成的复合权利，它包括三方面的权利：其一，每一独立单元的所有人就该独立单元享有的单独的所有权(亦称为专有部分的所有权)；其二，对于该建筑物及其附属物的共有部分，除当事人另有约定外，由业主按其专有部分占整个建筑物的比例享有不可分割的共有所有权；其三，业主的成员权。值得注意的是，建筑物的区分所有权虽然是复合性权利，但该权利是以业主对建筑物中的独立单元享有的单独的所有权为基础的权利，其他两项权利是从属于该专有所有权的。因此，区分所有权人取得专有所有权，自然就取得共有所有权和成员权。区分所有权人转让其专有部分时，共有所有权和成员权被认为一并转让。总之，这三项权能不可分割，如果作为继承或处分的标的，应将三者视为一体。

建筑物区分所有权的特征是：

1. 复合性：由概念可以得知，建筑物区分所有权是由三方面权利组成的，是一种复合权利。

2. 专有所有权为主导：区分所有权人取得专有所有权的同时即取得共有所有权和成员权，区分所有人的专有部分的大小决定他的共有所有权和成员权的大小；在登记区分所有权时，共有所有权随同专有所有权登记，成员权无需登记。

3. 一体性：建筑物区分所有权的三方面权利紧密连接，不可分割，不能进行单独的转让、抵押、继承和抛弃。所以说，建筑物区分所有权是一种整合性权利，它的几个方面只是在认识上具有相对的独立性，在实践中并不是独立的。

4. 权利主体身份的多重性：建筑物区分所有权人(业主)同时是专有部分的专有人、共有部分的共有所有权人和管理建筑物的成员权人。而一般不动产所有权，其权利主体之身份只能是单一的，要么作为所有权人，要么作为共有权人，而不得同时具有所有权人和共有权人的双重身份。

(二) 专有所有权

1. 专有所有权的客体

专有所有权是指建筑物区分所有人对专有部分享有的占有、使用、收益和处分的权利。

作为专有所有权的客体应符合两个标准：一是构造上的独立性；二是使用上的独立性。

构造上具有独立性，又称为物理上具有独立性，是指在建筑物的构造上可以被区分开，可与建筑物其他部分完全隔离，专有人可以排他地独占地予以使用的建筑物部分。对此，我国还未立法明确规定。日本判例认为区分所有权的客体必须四壁有确定的遮闭性，一栋建筑物内部若无墙壁间隔不能成为区分所有权的客体。至于间隔，无论是木材、砖块、涂板等都可以，但屏风、桌椅等不行，因为它们不具有固定性、确定性。所以，未以

墙壁间隔的零售市场、摊位等，不得成为区分所有权的客体。在法律上应当明确规定如何判断建筑物构造上具有独立性，因为只有这样才能确定权利客体的范围，而权利范围的确定有赖于客体范围的确定，如果各个权利的客体都不能区分开，那么很难对该权利进行保护。

使用上的独立性，又称为机能上的独立性，即建筑物被区分的各部分，可以为居住、工作或其他的目的而使用。一般讲，主要看是否有独立的出入口和符合建筑物使用的内部专用设备。例如供居住的建筑物，则不仅要有独立出入的门户，而且应具备厨房、卫生间、上下水管道等必需设备。这与现代建筑物追求居住的舒适、方便和对个人隐私的最大保护是一致的。试想，一个建筑物各部分若没有独立的出入口，出行都要与他人共用一个门户，方便与隐私自然无从谈起；若不具备厨房、卫生间及上下水管道等基本的生活设施，何来舒适？明确专有部分在使用上应当具有独立性，在现实生活中有重要意义。我国许多地方，尤其是大城市中仍然大量存在着筒子楼和几户合住一套单元房的情况，卫生间、厨房等均系共用，此时，住户对其单独使用的居室则不能主张建筑物区分所有权。

2. 专有部分的范围

确定专有部分的范围也就是对专有所有权的客体进行量化。在理论上有四种学说。(1)壁心说，认为专有部分的范围达到墙壁、柱、地板和顶棚厚度的中心。(2)空间说，该学说认为专有部分的范围仅限于由墙壁、地板、顶棚所围成的空间部分。(3)最后粉刷表层说，在空间说的基础上将专有部分延伸至界壁的最后粉刷表层。(4)壁心和最后粉刷表层说，此说是对上述三种学说的综合折中，认为，在区分所有人之间，尤其是有关建筑物的维护、管理关系上，使用最后粉刷表层说，在对第三人的关系(如买卖、保险、纳税)上，则使用壁心说。

第四种学说兼顾了区分所有建筑物内部关系和外部关系的需要，是比较合理的。在内部关系上，将专有部分的范围划定至界壁等的最后粉刷表层，一方面使得专所有人可以放心大胆地对房屋内墙进行装潢，如粉刷涂料、悬挂物品，而不必担心侵犯其他所有人的权利。否则依据空间说，作为界壁的墙壁和地板、顶棚等均属共用部分，则专所有人在对位于自己房间内的界壁进行装饰时，须事先征得其他共用人的同意，这在现实操作中是不大可能的。另一方面，由于现代建筑物的墙壁内预先敷设有大量维持建筑物正常使用所必需的各种管线，采用最后粉刷表层说也避免了壁心说带来的弊端。因为按照壁心说，至墙壁等的中心部分皆属专有部分，则区分所有人可以对其任意使用或变更，这样做明显不利于整体建筑物的维护和管理。在外部关系上，比如为购买房屋而计算房屋面积时，计算的便是至墙壁中心的面积，这样，仅以最后粉刷表层为界有违一般以壁心为界限的交易习惯。

3. 区分所有权人对其专有部分的权利和义务

区分所有权人对其专有部分享有排他的所有权，可以对其进行使用、收益和处分，既可以直接占有和使用，也可以将其出租或他人租用。

除此之外，区分所有权人还享有相邻使用权这一与专有部分所有权密切相关的权利。所谓相邻使用权，是指区分所有人，为了维护或改良其专有部分，不得利用其他区分所有人的独立单元，则可请求使用其他区分所有人的区分所有权。例如，当下一层的顶棚漏水，必须从上一层的地板入手才能进行维修时，居住在上一层的业主有容忍居住在下一层

的业主利用自己的专有部分进行建筑物的维修的义务。换句话说，区分所有人为了保证房屋的正常用途，在必须使用其他区分所有人的独立单元时，他有权请求使用他人的专有部分，他人不得拒绝。当然，权利人因上述行为造成其他区分所有人的损失的，应给予相应的赔偿。

业主在行使专有部分所有权时，应承担相应的义务。各区分所有权人的权利客体共同存在于同一栋建筑物之中，关系非常紧密，即使区分所有人对自己的专有部分行使权利，也可能违反共同利益，或者损害其他区分所有人的利益。因而各区分所有人都应承担维护整栋建筑物的安全，以及合理地使用专有部分的义务。例如，区分所有权人在自己专有部分改建或增建，或进行不良装修，造成对建筑物不当的毁损；未按专有部分本来的用途和目的使用专有部分；或在自己专有部分堆放危险品等都属于违反义务的行为。

4. 专有部分占有人的权利义务

有时，建筑物的所有权人并不自己居住或使用该建筑物，而将其出租给他人，此时，所有权并未转移，但建筑物的实际占有人并不是区分所有权人，我们将其称为专有部分占有人。专有部分占有人除不得处分该建筑物外，应当享有与区分所有权人完全相同的权利义务，包括共有部分的使用收益权和成员权。但另有约定的除外。

[案例 1-2]

相邻业主因通风问题产生纠纷怎么办？

[案情介绍]

原告王某住在西城区一个临街巷内，住房是一砖木结构的民房，与王某相邻的刘某因为要开一家粤菜饭馆，他便安装了一个大型抽油烟机，其排烟口设置在自己的房顶上。王某的住房一侧窗户恰好与刘某安装抽油烟机的墙体相邻，两者相距约有 1m，中间形成一条窄道，虽不走人，但一直是王某家一层住房主要的通风通道。

刘某的粤菜饭馆正式营业后，王某发现二层房间里总有股油烟味，且一旦开窗通风，油烟味更大。查找原因，王某发现原来是刘某的粤菜饭馆厨房的油烟排放口离自己家二层窗口太近，只要抽油烟机一开，就会有油烟窜进王某的房间里。王某找刘某商量解决油烟排放问题，刘某置之不理。不得已，王某只好向法院起诉，要求刘某改建抽油烟机的排放口，赔偿精神损失人民币 500 元。

[法院审理]

某区人民法院受理此案后先主持双方进行调解但因双方分歧较大，调解无效，人民法院判决如下：

被告刘某的粤菜饭馆排放废气的行为已构成对原告王某合法权的损害。根据《中华人民共和国民法通则》第 83 条的规定：“不动产的相邻各方，应当按照有利生产，方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害、排除妨碍、赔偿损失”。法院要求被告刘某，停止使用粤菜饭馆的空调器、抽油烟机，直到进行相应处理、不影响原告通风为止。

判决宣告后，双方当事人都表示服从该判决。

[法理分析]

本案涉及到相邻关系中的几个方面的不同问题。相邻关系，从权利的角度可称为相邻

权。所谓相邻权，是指两个或两个以上的不动产所有人或占有人、使用人、收益人，因一方对自己所有或占有、使用、收益的不动产行使所有权或占有、使用、收益时，享有的要求对方给予必要便利的权利。

正确的处理相邻关系，必须遵守《民法通则》第83条规定的“有利生产、方便生活、团结互助、公平合理”的原则。这些原则，既是相邻各方正确行使相邻权、妥善处理相邻关系的原则，同时也是人民法院正确处理相邻纠纷的原则。

本案中主要涉及相邻关系的下列几个方面：

1. 相邻通风

相邻通风权是指房屋的所有人或使用人所享有通过门窗保证其室内与室外空气的流通和正常开关窗户进行室内外空气交换的权利。在实践中，相邻一方的下列行为应视为是对他方通风权的侵犯：

(1) 因相邻一方建造房屋或其他设施时未与相邻他方的窗户保证适当距离、相距太近而使相邻他方室内空气通风不畅；或阻挡了相邻他方之窗户而使其无法通风的。

(2) 因相邻一方的树枝等延伸到相邻他方窗前，阻碍相邻他方室内空气流通的。

(3) 因相邻一方长期存在的原因而迫使相邻他方无法正常开启窗户，如相邻一方在靠近相邻他方窗户处修厕所，设置畜栏或在他方窗下堆放垃圾等；或相邻一方不断制造异味，排放污浊空气、冷气、热气、有害气体，致使他方只好紧闭窗户。此类情况如相邻一方的行为超过国家规定标准，则可按环保问题引起的相邻关系纠纷处理，如不够国家规定标准的相邻一方的不良行为，可按侵犯相邻他方通风权来处理。

2. 相邻关系的相邻环保关系

相邻环保关系中的相邻双方因环境问题发生的权利、义务关系，即相邻一方在自己疆界内经营工业或行使其他权利时，则对另一方负有采取必要的防止污染周围环境、危害人身、财产安全措施的义务；而另一方对其疆界外的人则享有可请求其采取必要的防止污染环境措施的权利。通常业主、住户个人因相邻而发生的纠纷，主要是由于噪声、油烟、有毒物、放射物，修建厕所、畜栏等散发的臭气引起的，我国对于相邻环保关系没有具体规定，但在《民法通则》中有对于环境保护问题民事责任的规定。

物业管理公司在处理相邻关系时具有协调、调解的义务和责任，物业管理协调、调解不成的，应该由当事人向政府主管部门请求行政处理或直接按照法律程序诉讼或仲裁。

(三) 共有所有权

1. 共有所有权的客体

建筑物区分所有权人依照法律规定或约定，对建筑物的共有部分所享有的占有、使用及收益的权利就是共有所有权。

共有部分，指区分所有建筑物，除专有部分以外的其他部分及不属于专有部分的附属物。共有部分既包括供全体区分所有权人使用的全体共有部分，如建筑物的大门、通道、电梯等；也包括仅供部分区分所有权人使用的部分共有部分或一部共有部分，如几户共同使用的墙壁、楼地板等。此外，共用部分也可划分为法定共有部分和约定共有部分。前者构造上、利用上没有独立性的部分，如共用出入口、梁柱、楼顶等建筑物的躯体部分；后者指某些构造上和使用上具有独立性的专用部分，根据当事人之间的约定而成为共有部分。对共有部分的类型进行划分的意义在于明确不同区分所有权人因共有不同的部分而享