

中国
社科

大学经典文库

房地产法理论与实务



孟咸美 孟 昕 俞崇坤 / 著

光明日报出版社

中国
社科

大学经典文库

房地产法理论与实务



孟咸美 孟 昕 俞崇坤 / 著

光明日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法理论与实务 / 孟咸美, 孟昕, 俞崇坤著.

--北京: 光明日报出版社, 2016. 11

ISBN 978-7-5194-2492-3

I. ①房… II. ①孟…②孟…③俞… III. ①房地产法—研究—中国 IV. ①D922.384

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 289640 号

房地产法理论与实务

著 者: 孟咸美 孟 昕 俞崇坤

责任编辑: 曹美娜

责任校对: 赵鸣鸣

封面设计: 中联学林

责任印制: 曹 诤

出版发行: 光明日报出版社

地 址: 北京市东城区珠市口东大街 5 号, 100062

电 话: 010-67078251 (咨询), 67078870 (发行), 67019571 (邮购)

传 真: 010-67078227, 67078255

网 址: <http://book.gmw.cn>

E - mail: gmcbbs@gmw.cn caomeina@gmw.cn

法律顾问: 北京德恒律师事务所龚柳方律师

印 刷: 北京天正元印务有限公司

装 订: 北京天正元印务有限公司

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社联系调换

开 本: 710×1000 1/16

字 数: 236 千字

印 张: 15

版 次: 2017 年 1 月第 1 版

印 次: 2017 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5194-2492-3

定 价: 68.00 元

版权所有 翻印必究

作者简介

孟咸美 1963年出生，江苏省泰州市人。1985年南京师大毕业分配至扬州师院工作，现任教于扬州大学法学院，主讲《房地产法》等多门课程，硕士研究生导师。兼任江苏省法学会房地产法研究会理事、扬州仲裁委员会仲裁员、江苏鉉云辰旭律师事务所律师、扬州市总工会“义工教授团”教授等学会职务及社会工作。

出版专著《你所关心的消费者权益法律问题》（江苏人民出版社2001年）、《竞争法研究》（中央文献出版社2006年）、《金融监管法律制度研究》（经济日报出版社2014年）。主编全国高职高专通用教材《经济法》、《物流法概论》（中国时代经济出版社2007年），参编法律硕士精品教材《金融法》（厦门大学出版社2012年），《房地产法学》（科学出版社2008年）等多部国家规划教材。在核心刊物及其他刊物发表学术论文五十多篇。1997年获江苏省普通高校教学成果奖二等奖，1999年《论合同的解释》获江苏省法学会优秀论文一等奖，2008年《竞争法研究》获江苏省高校第六届哲学社会科学优秀成果三等奖。

孟昕 女，1990年12月出生，江苏省扬州市人。现为扬州大学法学院研究生，研究方向经济法学。在《扬州大学学报》等刊物发表《论公民环境权》、《论商业银行强制性退市的法律监管》等论文三篇。兼任扬州市总工会“义工教授团”志愿者。

俞崇坤 1992年8月出生，江苏省扬州市人。现为扬州大学法学院研究生，主要从事经济法学研究。曾在全国干预家庭暴力理论与实务研讨会上发表论文《家庭暴力案件中证据问题的完善》。现就职于江苏鉉云辰旭律师事务所，兼任扬州市总工会“义工教授团”志愿者。

一、扬州大学出版基金资助成果

二、扬州大学出版基金资助成果

三、扬州大学出版基金资助成果

四、扬州大学出版基金资助成果

五、扬州大学出版基金资助成果

六、扬州大学出版基金资助成果

七、扬州大学出版基金资助成果

八、扬州大学出版基金资助成果

九、扬州大学出版基金资助成果

十、扬州大学出版基金资助成果

扬州大学出版基金资助成果

一、扬州大学出版基金资助成果

二、扬州大学出版基金资助成果

三、扬州大学出版基金资助成果

四、扬州大学出版基金资助成果

五、扬州大学出版基金资助成果

六、扬州大学出版基金资助成果

七、扬州大学出版基金资助成果

八、扬州大学出版基金资助成果

九、扬州大学出版基金资助成果

十、扬州大学出版基金资助成果

一、扬州大学出版基金资助成果

二、扬州大学出版基金资助成果

三、扬州大学出版基金资助成果

四、扬州大学出版基金资助成果

五、扬州大学出版基金资助成果

六、扬州大学出版基金资助成果

七、扬州大学出版基金资助成果

八、扬州大学出版基金资助成果

九、扬州大学出版基金资助成果

十、扬州大学出版基金资助成果

一、扬州大学出版基金资助成果

二、扬州大学出版基金资助成果

三、扬州大学出版基金资助成果

四、扬州大学出版基金资助成果

五、扬州大学出版基金资助成果

六、扬州大学出版基金资助成果

七、扬州大学出版基金资助成果

八、扬州大学出版基金资助成果

九、扬州大学出版基金资助成果

十、扬州大学出版基金资助成果

目 录

CONTENTS

第一章 房地产物权与房地产物权体系	1
基本理论 1	
一、房地产物权与体系 1	
二、房屋所有权 4	
三、房地产共有 11	
四、房地产相邻关系 14	
案例实务 19	
学术观点与制度借鉴 22	
第二章 房地产权属登记法律制度	28
基本理论 28	
一、房地产登记制度 28	
二、房地产预告登记 32	
三、房地产登记机构与责任承担 34	
案例实务 39	
学术观点与制度借鉴 40	
第三章 房地产开发法律制度	44
基本理论 44	

- 一、国有土地使用权的出让 44
- 二、国有土地使用权的划拨 45
- 三、国有土地上房屋征收与补偿 49

案例实务 55

学术观点与制度借鉴 62

第四章 房地产交易法律制度 73

基本理论 73

- 一、房地产转让分类 73
- 二、房地产转让合同的主要内容 73
- 三、商品房现售 78
- 四、商品房的计价方式与面积计算 79
- 五、商品房预售与相关制度的比较 80

案例实务 83

学术观点与制度借鉴 94

第五章 房地产抵押与按揭法律制度 119

基本理论 119

- 一、房地产抵押的形态 119
- 二、房地产抵押的标的物 120
- 三、房地产抵押权的效力 121
- 四、房地产抵押权人的权利 123
- 五、房地产抵押权的实现 126
- 六、房地产按揭 130

案例实务 132

学术观点与制度借鉴 142

第六章 农村房地产法律制度 161

基本理论 161

一、农村耕地的保护	161
二、农村建设用地	163
三、土地承包经营权	166
四、集体土地的征收	168
案例实务	171
学术观点与制度借鉴	177
第七章 物业管理与服务法律制度	188
基本理论	188
一、物业管理与服务概述	188
二、业主团体与责权	189
三、物业管理服务的项目	199
案例实务	200
学术观点与制度借鉴	213
参考文献	230
后 记	232

第一章

房地产物权与房地产物权体系

基本理论

一、房地产物权与体系

(一) 房地产与相近概念

1. 房地产与不动产

房地产包括土地、房屋及固着于土地、房屋上不可分离的部分。不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物、建筑物的固定附属设备。民法将物分为“动产”和“不动产”两类,正是从物的自然属性是否可以自由移动来进行区分。各国法律对不动产的界定不尽相同,有广义与狭义之分。狭义的不动产主要是指房地产,而广义的不动产不仅包括了房地产,还包括了其他不可移动或者一经移动即会丧失其极大价值的财产,如水和矿藏等自然资源。

事实上,房地产与不动产具有共同的属性,即不可移动性。只是房地产和不动产概念在不同的领域与语境中使用,使用时往往具有不同的倾向和侧重。房地产概念产生较晚,更倾向于表明这一财产是以房屋和土地为载体,以经营为手段的一种稀有资产或资源;不动产概念产生较早,在罗马法时代就已产生,其更侧重于表明财产不可移动这一特性,它是民法中惯用的术语。但两者往往指向的是同一对象——房屋、土地以及地上定着物等。

2. 房地产与房屋

房屋是人们日常生活中经常使用的词语,在许多语境和场合中,人们所使用房屋的含义与房地产是相同的。房屋是人们生活、生产的基本场所,是人类发展与进步的基础。但二者具有不同的含义。房屋的概念在人类生活的早期即已存在,指的是建筑物的自然形态。在经济学和法学中,房屋不能等同于房地产,也不能等同于房产,它无法表述建筑物的社会形态,至多是房地产中的一个方面的内容而已。而房地产概念是现代经济生活的产物,是商品经济和社会分工发展到一定阶段的产物。在法律上,房地产包括了房产和地产。房产的含义既包括了实体意义上的具有明确的权属关系的房屋,也包括了寓含在房屋上的权利,它是建筑物在社会经济视野下的反映。可见,房地产与房屋、房产与房屋是各不相同的概念,虽然它们有时可能指向同一个对象。

3. 房地产与物业

“物业”这一术语在我国香港地区使用较广泛,是房地产领域中“单元性”的房地产概念的别称。在我国内地,“物业”一词主要是与物业管理联系在一起的,是指房屋及配套的设施设备和相关场地。房地产概念与物业概念在某些方面可通用,从财产的角度说,二者都是不动产。但二者的含义与范围是不同的:物业一般仅仅是指建设用地范围内的房地产,更多地强调“单元性”与“空间环境性”。物业的单元性是指人们可根据经济上或管理上的需要,将有特定四至范围的建设用地和房屋及其固定附着物确定为一宗独立(单独、个别化)财产,以便确权、交易、使用或管理。“空间环境性”主要是指特定四至范围的建设用地和房屋及其固定附着物范围可构成特定的空间环境,人们在其中从事生活、生产等活动,是物业业主权益维系的重要对象与场所。因此,物业是指一定建设用地范围内具有特定四至界限的各类房屋等建筑物及相配套的固定附属设备、公用设施、公共场地和其他定着物,以及该房屋土地范围构成的空间环境。房地产概念更多的是指宏观层面的房产和地产。因此,房地产概念的外延要大于物业概念。房地产概念不仅包括静态的房产、地产以及房地产权利,而且还可以涵盖房地产的投资开发、建造、销售、售后服务以及交易、使用、出租、抵押等动态过程和行为。两者既有宏观与微观之别,又有外延范围上的差异。

(二)物权的词源

早在罗马法上,即已确认所有权等诸多具体的物权形式,并已形成物权与债权相区分的理念。但是,具有抽象概括性的物权及他物权的名词,罗马法中并未出现,它们是中世纪注释法学派在研究、诠释罗马法时创造的。

1811年《奥地利民法典》首次对物权的概念做出了规定。该法第307条规定:“物权,是属于个人的财产上的权利,可以对抗任何人。”1896年颁布的《德国民法典》中,首次将“物权”作为民法典分则的独立一编,对物权制度作了系统、完整的规定。其后,物权概念为多数国家的立法所接受,物权法也成为了现今各国民法的重要组成部分。我国《物权法》第2条第3款规定:“本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、房地产用益物权和房地产担保物权。”英美法系国家法律中没有物权的概念,与之相近的词汇是“财产”或“财产权”(property)。但应注意的是,英美法中的这一用语与大陆法中的“物权”实际上并非对等的概念。

(三)房地产物权及其体系

我国《物权法》上的物,包括不动产和动产。根据标的物的种类的不同,物权可以分为不动产物权、动产物权等。在我国,不动产物权主要是指房地产物权。所谓房地产物权就是将“房地产”这一不动产作为客体。房地产权利人依照国家法律对其所有的房地产享有直接管理支配并享受其利益以及排除他人干涉的权利。房地产物权概念,不仅能准确地概括房地产所有权和由所有权派生出来的其他房地产物权的现象,而且能科学地反映房地产各种权利间的相互关系及其本质。因此,建立与完善法律形式上的房地产物权制度,尤其是房地产他物权制度也就具有了十分重要的意义。

我国房地产物权体系随着《物权法》的颁布而系统化:房地产物权包括房地产所有权和房地产他物权。房地产他物权又可分为房地产用益物权与房地产担保物权。房地产所有权、房地产用益物权与房地产担保物权构成了房地产物权体系。

二、房屋所有权

(一)房屋所有权概述

1. 房屋所有权的概念和种类

房屋所有权是指房屋所有权人对自己的房屋依法享有的占有、使用、收益、处分的权利。

在我国,房屋所有权的种类很多,主要可以分为四类:

(1)城镇房屋所有权与农村房屋所有权

根据房屋的坐落位置,房屋所有权可以分为城镇房屋所有权与农村房屋所有权。

城镇房屋所有权是以城镇房屋为权利客体的所有权,农村房屋所有权是以农村房屋为客体的所有权。这两类房屋所有权在取得方式、交易原则、管理制度上存在着不同。例如,对于城镇房屋所有权,法律上一般没有主体资格的限制;但对农村房屋所有权而言,法律上对其主体资格有一定的限制。例如,按目前法律规定,城镇居民不能基于买卖而成为农村房屋所有权的主体。

(2)公有房屋所有权与非公有房屋所有权

根据房屋的归属关系,房屋所有权可以分为公有房屋所有权与非公有房屋所有权。

(3)生活用房所有权、生产用房所有权与办公用房所有权

根据房屋的用途,房屋所有权可以分为生活用房所有权、生产用房所有权与办公用房所有权。

生活用房所有权是自然人对作为生活资料的房屋所享有的所有权,其目的在于满足自然人的生活需要;生产用房所有权是企业对作为生产资料的房屋所享有的所有权;办公用房所有权是国家机关、企事业单位、社会团体等对用于办公所用的房屋所享有的所有权。国家根据房屋的不同用途,实行不同的管理制度。

(4)单独房屋所有权、共有房屋所有权与区分房屋所有权

2. 房屋所有权的取得

房屋所有权的取得是指某一民事主体取得对房屋的所有权。房屋所有权的取得方式包括原始取得与继受取得两种。原始取得又称固有取得,是指民事主体

非依据他人的权利及意思而是直接依据法律规定取得房屋所有权。例如,通过建造、善意取得而取得房屋所有权的,均为原始取得;继受取得又称传来取得,是指基于他人的权利及意思而取得房屋所有权。例如,通过买卖、互易、赠与等取得房屋所有权的,均为继受取得。一般地说,房屋所有权的取得原因主要包括如下几种:

(1) 建造

民事主体依法经批准在国有土地或集体土地上建造房屋的,建造人即可取得房屋所有权。《物权法》第142条规定:“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人;但有相反证据证明的除外。”第152条规定:“宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利,有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。”因建造而取得房屋所有权的,自房屋建造完成时就发生法律效力,不以登记为房屋所有权的取得条件。对此,《物权法》第30条规定:“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生法律效力。”依照《物权法》第31条的规定,权利人处分因建造而取得的房屋所有权时,若未经登记的,不发生物权效力。

(2) 买卖、互易、赠与

买卖、互易、赠与都是通过交易的方式而取得房屋所有权。在房屋买卖中,买受人从出卖人处取得房屋所有权,而出卖人丧失房屋所有权。在房屋互易中,互易双方均从对方处取得房屋所有权,而丧失对原房屋的所有权。在房屋赠与中,受赠人从赠与人处取得房屋所有权,赠与人丧失房屋所有权。因买卖、互易、赠与而取得房屋所有权的,应当依法办理登记手续。未经登记的,不发生房屋所有权变动的效力。

(3) 继承、接受遗赠

继承、接受遗赠是继承人、受继承人从被继承人、遗赠人处取得房屋所有权。在继承法上,当被继承人死亡时,继承人有权依法定继承或遗嘱继承而取得房屋所有权,受遗赠人有权依遗嘱而取得遗赠房屋的所有权。因继承、接受遗赠而取得房屋所有权的,自继承或受遗赠开始时发生法律效力,不以登记为房屋所有权的取得条件。对此,《物权法》第29条规定:“因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。”依照《物权法》第31条的规定,权利人处分因继承、接

受遗赠而取得的房屋所有权时,若未经登记的,不发生物权效力。

(4) 善意取得^①

善意取得是指无权处分他人不动产或动产的人,将不动产或动产非法转让于第三人时,如果第三人取得该不动产或动产时出于善意,则取得该不动产或动产的所有权。可见,善意取得既适用于动产,也适用于不动产。

依照《物权法》第106条的规定,房屋所有权的善意取得须具备如下条件:(1)受让人受让房屋时是善意的。所谓善意,是指受让人不知道或者不应知道转让人没有转让房屋的权利。(2)以合理的价格转让。受让人受让房屋须支付了合理的价格,若受让人未支付对价的,则不发生善意取得。只有受让人办理了房屋所有权过户登记手续,才能构成善意取得。法释[2016]5号《物权法司法解释(一)》第十五条规定:“受让人受让不动产或动产时不知道转让人无处分权,且无重大过失的,应当认定受让人为善意。真实权利人主张受让人不构成善意的,应当承担举证证明责任。”结合该司法解释第十六、第十七条规定受让人应查询登记簿证明自己不知道转让人无处分权同时应遵循交易习惯无重大过失才能认定为善意。

善意取得成立后,善意第三人即取得受让房屋的所有权,而原房屋所有权人即丧失房屋所有权。当然,原房屋所有权人丧失所有权后,有权要求转让人承担相应的赔偿责任。

(二) 建筑物区分所有权

1. 建筑物区分所有权的概述

《物权法》第70条规定:“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”根据这一规定,建筑物区分所有权是多个区分所有权人共同拥有一栋区分所有建筑物时,区分所有权人(即业主)所享有的对其专用部分的专有权和对共用部分的共有权和管理权的总称。

2. 建筑物区分所有权中的专有权

专有权是指业主对区分所有建筑物的专用部分所享有的占有、使用、收益和处分的权利。《物权法》第71条规定:“业主对其建筑物的专有部分享有占有、使

^① 此部分参考了孟昕2013届扬州大学本科毕业论文《善意保护制度若干问题研究》

用、收益和处分的权利,但业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。”根据2009年通过的最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(以下简称《建筑物区分所有权的解释》)第4条的规定,业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要,无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的,不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约,损害他人合法权益的除外。

专有权的客体是区分所有建筑物中的独立建筑空间,如公寓楼中的某一单元住宅。与普通建筑物所有权不同,建筑物区分所有权中的专有权不是对有体物加以管领支配,而是对由建筑材料所组成的“空间”加以管领支配。因此,建筑物区分所有权中的专有权又被称为空间所有权。《建筑物区分所有权的解释》第2条规定,建筑区划内符合下列条件的房屋(包括整栋建筑物),以及车位、摊位等特定空间,应当认定为专有部分:(1)具有构造上的独立性,能够明确区分;(2)具有利用上的独立性,可以排他使用;(3)能够登记成为特定业主所有权的客体。规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等,应当认定为专有部分的组成部分。

3. 建筑物区分所有权中的共有权

共有权是指业主对区分所有建筑物的共有部分所享有的权利。《物权法》第72条第1款规定:“业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;但不得以放弃权利不履行义务。”根据《建筑物区分所有权的解释》第14条的规定,建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动,权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的,人民法院应予支持。发生这里所称的擅自进行经营性活动的情形,权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的,人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

共有权的客体是区分所有建筑物的共有部分,即除专有部分之外的部分。在建筑物区分所有权中,共有部分主要包括以下几项:

其一,根据《物权法》第73条的规定,建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿

地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

其二,根据《物权法》第74条的规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当按照以下规定明确其归属:(1)建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。根据《建筑物区分所有权的解释》第5条的规定,建设单位按照配置比例将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的,应当认定其行为符合“应当首先满足业主的需要”的规定。这里所称配置比例,是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。(2)占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。根据《建筑物区分所有权的解释》第6条的规定,这里所称车位,是指建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外,占用业主共有道路或者其他场地增设的车位。

其三,根据《建筑物区分所有权的解释》第3条的规定,除法律、行政法规规定的共有部分外,建筑区划内的以下部分,应当认定为共有部分:(1)建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备,避难层、设备层或者设备间等结构部分;(2)其他不属于业主专有部分,也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等;(3)建筑区划内的土地,依法由业主共同享有建设用地使用权,但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

4. 建筑物区分所有权中的管理权

管理权是指业主基于对建筑物共有部分的管理而享有的权利。业主的管理权主要包括以下内容:

其一,根据《物权法》第75条和第78条的规定,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力,但业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。根据《建筑物区分所有权的解释》第12条的规定,业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由,请求人民法院撤销该决定的,应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作

出决定之日起1年内行使。

其二,根据《物权法》第76条的规定,下列事项由业主共同决定:(1)制定和修改业主大会议事规则;(2)制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约;(3)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;(4)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;(5)筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金;(6)改建、重建建筑物及其附属设施;(7)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。例如,改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分,以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项(《建筑物区分所有权的解释》第7条)。其中,决定第(5)、(6)项规定的事宜的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意;决定其他事宜的,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。根据《建筑物区分所有权的解释》第8条和第9条的规定,这里的专有部分面积和建筑物总面积,可以按照下列方法认定:专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,暂按房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积,按照前项的统计总和计算。这里的业主人数和总人数,可以按照下列方法认定:业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算;总人数,按照前项的统计总和计算。

其三,根据《物权法》第77条的规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。根据《建筑物区分所有权的解释》第10条和第11条的规定,业主将住宅改变为经营性用房,未经有利害关系的业主同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的,人民法院应予支持。将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的,人民法院不予支持。业主将住宅改变为经营性用房,本栋建筑物内的其他业主,应当认定为“有利害关系的业主”;建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

其四,根据《物权法》第79条的规定,建筑物及其附属设施的维修资金,属于