



民商法系列丛书·以案说法

Minshangfa Xilie Congshu Yian Shuofa

建筑物区分所有权法 案例评析

齐恩平 ◎主审

沃 耘 李 超 ◎主编



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

民商法系列丛书·以案说法

建筑物区分所有 权法案例评析

主审 齐恩平

主编 汪 耘 李 超

对外经济贸易大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑物区分所有权法案例评析/齐恩平主审. —北京:
对外经济贸易大学出版社, 2009
(民商法系列丛书. 以案说法)
ISBN 978-7-81134-585-8

I. 建… II. 齐… III. 建筑物-所有权-案例-分析-
中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 188787 号

© 2009 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

建筑物区分所有权法案例评析

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

唐山市润丰印务有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 170mm × 230mm 15.5 印张 286 千字

2009 年 10 月北京第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-81134-585-8

印数: 0 001 - 3 000 册 定价: 24.00 元

民商法系列丛书

编委会主任：

江 平（中国政法大学终身教授、博士生导师）

编委会成员：

王保树（清华大学法学院教授、博士生导师）

尹 田（北京大学法学院教授、博士生导师）

孙宪忠（中国社会科学院法学研究所研究员、博士生导师）

刘俊海（中国人民大学法学院教授、博士生导师）

苏号朋（对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师）

总 序

对外经济贸易大学出版社近年来一直致力于法律书籍的出版，为中国的法学研究和法律教育作出了重要贡献。为了整合资源，打造更具影响力的作品，该出版社决定重点开拓民商法领域，推出“民商法系列丛书”，并委托本人筹划这一出版项目。

中国建设社会主义法治国家、推行社会主义市场经济体制的基本政治、经济目标决定了法律必然要在社会生活中扮演核心角色。民商法作为维护社会普通民众、市场主体正当利益的法律部门，具有最为广泛的影响力，也最受社会关注。中国当前的绝大多数法律纠纷为民商事纠纷，各级法院审理的绝大多数案件为民商事案件，律师从事的绝大多数工作为民商事业务。民商事立法是中国立法机关花费时间最多的立法，民商事法律课程是中国各个大学法学院中学分最多的课程。与民商法的这一重要地位相当的是，在中国的法律出版物中，民商法领域的图书所占数量也最多。

本套丛书要在如此多的出版物中产生影响力，就应当具有自己的特点。我认为，本套丛书应当坚持如下几个原则：（一）解决中国的问题。在选题上，应当选择中国目前在民商法领域面临的重大理论和实践问题，而不应是单纯介绍外国法。（二）具有开拓性。作为探讨对象的主题应当是尚未被充分地分析、整理、研究的问题，从而使作品在某一领域居于领先地位。（三）尊重学术规范。每一部作品都应当严格遵守学术规范，作品内容要有创造性，作品形式要符合国家在体例上的要求。绝不因赶进度而放弃质量，更不允许抄袭与剽窃行为。在中国目前重数量而不重质量的学术浮躁现象面前，应当告诫自己做事要更慢一点，更严谨一点。

本套丛书由三个部分组成：第一部分是专著，包括在民商法某一

领域有开创性研究的作品；第二部分是教材，包括本科生与研究生层次的教材；第三部分是案例，包括教学案例和向法律专业人士及关注法律的社会各界人士提供的案例作品。

本套丛书具有开放性，我们将出版全国各大法律院校、研究机构在民商法领域学有专攻的专家学者的优秀作品，从而将本套丛书逐步打造成重要的民商法作品的出版基地。

为了保证本套丛书的质量，对外经济贸易大学出版社延请北京各大法学院校与研究机构的专家学者组成编委会。编委会主任由中国政法大学终身教授、博士生导师江平先生担任，编委会成员包括：王保树（清华大学法学院教授、博士生导师）、尹田（北京大学法学院教授、博士生导师）、孙宪忠（中国社会科学院法学研究所研究员、博士生导师）、刘俊海（中国人民大学法学院教授、博士生导师）、苏号朋（对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师）。

民商法是颇具魅力的法律部门，我们正是受其吸引而不断地研究、探索，希望本套丛书能够为这一进程助一臂之力。

苏号朋
2007年8月20日

目录

第一章 业主的专有所有权	1
1. 在自己房屋内建筑夹层是否需要其他业主同意？ ——江苏省南京市鼓楼区房产经营公司、钟某等 19 户诉 江苏某实业有限公司房屋侵权纠纷案	3
2. 未经其他业主同意，将住宅出租他人经营的租赁合同是否有效？ ——康某诉某建设实业有限公司房屋租赁合同纠纷案	9
3. 业主是否有权私自封闭阳台？ ——北京市某物业管理公司诉汪某某等 12 名住户物业服务合同 纠纷案	14
4. 具有独立性结构的建筑物天台，其法律性质如何界定？ ——罗某与某房地产发展有限公司天台使用权转让纠纷案	20
5. 毗邻区分所有建筑搭建的违章建筑能否取得专有所有权？ ——王某诉某实业公司、某区绿化管理所财产损害赔偿案	24
第二章 业主的共有持分权	29
6. 住宅小区名称权归谁所有？ ——翡翠园小区业主诉星海物业发展有限公司擅自变更小区名称案	31
7. 对于建筑物的屋顶、外墙，谁享有使用权？ ——某市农业银行诉某广告有限公司发布广告侵犯其权利案	34
8. 屋顶安装天线，谁有决定权？ ——某房地产公司、某物业公司诉某通信公司安装天线损害赔偿案	39
9. 住宅小区内电梯广告收益归谁所有？ ——小区全体业主诉某物业服务企业返还电梯广告收益案	42
10. 开发商赠送楼顶花园是否侵害其他业主的共有权？	

2 ► 建筑物区分所有权法案例评析

——王某与某房地产开发公司商品房买卖合同纠纷案	45
11. 业主是否有权对其他业主侵占共有部分的行为提起诉讼？	
——赵某诉李某侵犯居住安全及休息权案	48
12. 物业服务企业有权将小区内共用部位出租收取租金吗？	
——胡某诉某物业服务公司赔偿案	52
13. 开发商能否随意变更建筑区划内公用设施的使用功能？	
——180 位业主诉某小区房地产开发公司所有权返还案	55
14. 建筑区划内停车位归谁所有？	
——某小区业主诉某房地产公司挪用公共车位案	58
15. 作为人防工程的地下车库归谁所有？	
——某小区业主会诉某房地产发展有限公司及第三人某物业管理有限 公司、某数码印刷有限公司相邻通行纠纷案	61
16. 开发商对地下车位是否可以只售不租？	
——赵某诉某房地产开发有限责任公司一般所有权及与所有权 相关权利纠纷案	66

第三章 建筑物区分所有相邻关系 71

17. 采光妨害如何判定，采光权价值几何？	
——王某诉某房地产开发公司相邻采光纠纷案	73
18. 改变自家房屋构造是否侵害楼下住户的相邻权益？	
——陈某、斯某诉李某、胡某房屋装修相邻关系纠纷案	78
19. 住宅商用侵害相邻权时，邻人权益如何维护？	
——李某诉张某、某贸易服务公司住宅商用合同无效案	81
20. 小区业主饲养的宠物发出噪音是否构成对邻居的侵权？	
——王某诉张某侵权损害赔偿案	85
21. 邻居空调噪音大，隔壁承租人相邻安宁权如何保护？	
——赵某诉李某、某物业公司侵犯安宁权纠纷案	88
22. 侵害共有所有权与侵害相邻权可否竞合？	
——张某诉李某相邻损害纠纷案	91

第四章 成员权的行使与业主自治 95

23. 未办理产权登记的购房人是否具备“业主”身份？	
——某物业服务公司诉林某物业管理费纠纷案	97

24. 承租人（长期承租）可否行使业主的成员权？	
——刘某诉锦绣花园小区业主委员会要求行使选举权案	100
25. 专用使用权人是否具有成员权？	
——某家纺有限公司诉某公寓业主委员会要求行使成员权案	104
26. 业主规约对承租人是否也有约束力？	
——某物业管理公司诉赵某遵守业主规约案	107
27. 业主委员会关于住宅商用的决定是否可以撤销？	
——24 户业主诉业主委员会及某商户案	111
28. 业主能否自行召集业主大会？	
——某物业服务有限公司诉业主贺某非法召集业主大会案	115
29. 业主能否以业主委员会产生不合法为由拒交物业费？	
——某物业服务有限公司诉某房地产开发有限公司物业费纠纷案	120
30. 小区房屋未售清，开发商行使选举权是否侵犯了其他业主的权利？	
——某小区部分业主诉某房地产开发有限公司侵犯业主选举权案	124
31. 业主请求业主大会重新分配表决权是否能够得到支持？	
——马某诉某小区业主大会要求重新分配表决权案	128
32. 业主委员会是否具备诉讼主体资格？	
——金湖新村业主委员会诉安徽省信托投资公司合肥分公司及 合肥常青企业集团公司案	131
33. 当业主委员会的决定损害业主利益时，业主有何维权途径？	
——王某诉某业主委员会请求撤销业主大会决议案	136
34. 业主委员会与新的物业服务企业签订合同后，谁有权要求原物业服务 企业移交相关材料？	
——某小区业主委员会诉某物业公司拒交物业管理资料案	139
35. 业主大会选聘新的物业公司后，原物业公司是否应该移交本体维修基金？	
——绿园小区业主委员会诉某物业服务有限公司要求移交维修基 金案	142
36. 业主对物业维修基金使用存疑义，可否要求物业服务企业公布物业维修 基金明细账？	
——某小区业主委员会诉某物业服务公司要求公示物业维修基金 使用案	145
37. 物业服务企业将物业维修基金挪作他用，应承担何种法律责任？	
——某小区业主委员会诉某物业服务公司返还物业维修基金案	149

第五章 小区物业的管理与服务 153

38. 业主与物业使用人是否应对交纳物业服务费用承担连带责任?
——天津某物业管理有限公司诉浙江某服饰有限公司、王某物业管理纠纷案 155
39. 业主与承租人约定由承租人承担交纳物业服务费的义务, 业主能否据此约定而免责?
——某物业管理服务有限公司诉李某、王某物业服务费纠纷案 158
40. 人民法院拍卖的房产, 竞得人应否承担原业主拖欠的物业服务费用、水电费?
——某物业服务有限公司诉张某追缴物业服务费及相关费用案 161
41. 签订物业委托合同后, 物业服务企业长期不履行合同应如何处理?
——恒祥物业公司诉某小区业主委员会案 163
42. 底层业主是否应交纳电梯费用?
——某物业公司诉刘某物业服务费纠纷案 167
43. 业主私自封闭阳台, 物业服务企业是否有权拆除?
——杨某诉某物业公司侵权案 169
44. 物业服务公司有权以业主欠缴供热费为由停止供暖吗?
——霍某诉某物业服务公司赔偿案 172
45. 物业管理公司代收水、电费等相关费用的, 有权收取手续费吗?
——周某诉某物业管理公司赔偿案 175
46. 在没有业主委托的情况下, 物业服务企业是否可以代为办理水电使用相关手续?
——赵某诉某物业公司滥收代办费案 178
47. 业主拖欠物业管理费的滞纳金如何计算?
——某物业公司诉王某物业管理费用纠纷案 181
48. 前期物业管理合同对业主是否具有约束力?
——某物业公司诉王某欠缴物业管理费纠纷案 183
49. 物业服务企业被解聘之后拒绝退出, 继续提供物业服务, 业主应否交纳物业服务费用?
——某小区业主委员会诉某物业服务有限公司无故收费案 187
50. 物业与所持资质证书等级不相符合, 物业管理服务合同的效力如何?
——某物业公司诉钱某物业管理费纠纷案 190

51. 开发商在售楼广告中“购房赠送前期物业管理费”的承诺有无法律拘束力？	
——某物业管理有限公司诉王某物业管理费纠纷案	194
52. 房屋被人民法院依法查封后，业主应否交纳物业费？	
——某物业管理有限公司诉张某物业管理纠纷案	196
53. 业主在房屋空置期间，是否应承担交纳物业服务费的义务？	
——某物业服务公司诉王某物业服务费纠纷案	199
54. 小区业主能否以物业服务企业服务不到位作为拒交物业管理费的抗辩理由？	
——某物业服务公司诉王某物业服务费纠纷案	202
55. 物业服务企业是否可以擅自撤离小区？	
——某小区业主会诉某物业管理公司物业服务合同纠纷案	205
56. 物业服务企业对小区的安全保障义务如何界定？	
——苗某诉某物业公司财产损害赔偿纠纷案	209
57. 业主家中被盗，物业服务企业是否应承担赔偿责任？	
——杨某诉某物业管理有限公司财产损害赔偿案	215
58. 物业服务企业对业主车辆被盗是否承担赔偿责任？	
——吴某诉某物业公司财产损害赔偿纠纷案	217
59. 业主在电梯内遭受人身损害，物业服务企业是否应当承担赔偿责任？	
——卢某诉某物业公司人身损害赔偿纠纷案	220
60. 物业公司对小区发生杀人抢劫案是否承担赔偿责任？	
——王甲及其子王乙诉某物业公司人身及财产损害赔偿纠纷案	222
61. 物业公司工作人员的职务行为给业主造成损害，物业服务企业是否应当承担赔偿责任？	
——卞某诉某物业管理有限公司人身损害赔偿纠纷案	225
62. 点名批评业主是否构成侵害名誉权？	
——王某诉至信物业服务公司、至诚物业服务公司侵犯名誉权案	228
63. 业主在小区内被电击伤，物业服务企业是否应承担责任？	
——李某诉某物业服务公司、某电力公司人身损害赔偿纠纷案	230
后记	234

第一章

业主的专有所有权

对于建筑物区分所有权的内容，我国《物权法》采三元论说，即认为建筑物区分所有权由建筑物业主享有的专有部分所有权、共用部分持分权以及对建筑物进行共同管理的成员权三部分组成。这其中，业主对专有部分的所有权是由此衍生的持分权、成员权的基础和前提。

专有部分是指在构造和功能上具有独立性的建筑物部分。构造上的独立性，是指建筑物在构造上可以被区分而与建筑物的其他部分隔离。功能上的独立性，是指交易观念上被认为具有独立的建筑物应有的功能。我国《物权法》并没有明确究竟建筑物的哪些部位为专有部分，而仅笼统地表述为“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”。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》规定：“建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：（一）具有构造上的独立性，能够明确区分；（二）具有利用上的独立性，可以排他使用；（三）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，应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。”

业主的专有所有权系指业主对其专有的部分行使完全的占有、使用、收益与处分的权利。一般认为，建筑物专有权权能与传统民法上的所有权的权能是一致的，但与一般物的所有权相

2 ► 建筑物区分所有权法案例评析

比，专有权人对建筑物专有权权能的行使往往受到更多的法律限制，以保护相邻所有权人的合法权益。

关于专有所有权方面的纠纷，主要集中在部分业主或使用人滥用专有之权利的问题上。本章选取的案例主要有“住改商”纠纷、装修危及建筑物安全纠纷等，重点探讨专有部分与建筑物其他部分因其物理联系专有所有权如何行使，在权利行使过程中应受怎样的限制。

1.

在自己房屋内建筑夹层是否需要其他业主同意？

——江苏省南京市鼓楼区房产经营公司、钟某等 19 户
诉江苏某实业有限公司房屋侵权纠纷案

案情简介

原告：江苏省南京市鼓楼区房产经营公司、钟某等 19 户

被告：江苏某实业有限公司

坐落在南京市娄子巷 164 号、166 号和 166-2 号的钢筋砼框架结构六层商住楼，建于 1992 年。底层为商业用房，层高 4.2 米，建筑面积 362.04 平方米，产权属江苏某实业有限公司（以下简称实业公司）所有。二至六层为居住房，住房制度改革后，已由江苏省南京市鼓楼区房产经营公司（以下简称房产公司）和钟某等住户分别所有。

1998 年 3 月，实业公司装修底层房屋准备增建夹层时，把钢筋砼框架柱之间的填充墙全部拆除，将地面下挖 0.9 米~1.2 米深，使部分地梁裸露，由此引发纠纷。同年 6 月，实业公司委托南京市房屋安全鉴定处（以下简称安鉴处）就其增建夹层的安全性进行鉴定，结论为：夹层施工对楼房主体未造成明显的结构性损坏，目前不影响居住和使用安全，但夹层的设计、施工中存在问题，建议委托有资质的单位进行设计、施工。此后，实业公司按照安鉴处提出的要求进行整改，并于同年 9 月再次委托安鉴处对其增建夹层的新设计方案进行鉴定，结论为：现经持证设计单位出具的正规施工图，能满足安全使用要求，建议施工期间加强监督，确保工程质量。同年 11 月，江苏省建设委员会抗震办经审核，同意实业公司的增建夹层方案；南京市公安局鼓楼区分局消防科经审核，同意实业公司按所报图纸进行施工。原告房产公司和原告钟某等住户不同意实业公司按照设计方案施工，于 1999 年 1 月提起诉讼。

原告等诉称：原告居住的楼房，底层为被告所有，二层以上的产权为原告等所有。被告擅自在其底层拆改装潢，为架设夹层而深挖屋内地面将基础地梁暴露在外，用膨胀螺栓把槽钢固定在楼房框架和四周墙体上，明显加大了楼房主体的

负荷。被告的行为致使原告等的住宅墙体开裂，层面渗水，水管漏水，严重影响了原告等的居住安全。被告的行为侵犯了原告等作为产权人的合法权益。请求判令被告恢复房屋原状，并对受损的楼房主体结构和给排水系统采取补救加固措施。

被告辩称：被告是在自己的产权范围内对自己所有的房屋进行装潢改造，所有工程都是经过有资质的设计单位设计、报有关行政机关批准后进行的，并且得到了房屋安全鉴定机关的鉴定认可，根本不侵犯原告们的权益。原告们所称的损害是楼房质量问题，与被告的装潢改造无关。原告们所诉无理，应当驳回。

案件一审审理期间，被告实业公司领取了南京市规划局颁发的准予在南京市娄子巷166-2号室内增建夹层的建设工程规划许可证。法院委托安鉴处对原告钟某等住房所诉住房损坏的情况进行鉴定，结论为：该楼房属基本完好房屋。钟某等户住房出现的墙面瓷砖、拼板、阴角等处裂缝问题，并非因实业公司增建夹层造成。建议实业公司对底层公共部位大平台楼梯间的墙体裂缝用高标号水泥砂浆粉刷，对地梁露筋部位做好保护层。^①

📁 审理结果

一审法院认为：

实业公司在自己的产权范围内增建夹层，新的方案是由有资质的部门设计，并得到建设工程规划和抗震、消防等行政主管部门的审核同意。实业公司如能在严格监督下按照批准的施工质量标准组织施工，楼房的安全是有保障的。房产公司和钟某等主张二至六层房屋的损坏是因实业公司增建夹层所致，实业公司已经提供了与己无关的证据，房产公司和钟某等再没有提出反证。对房产公司和钟某等基于这一理由提出的诉讼请求，不予支持。因施工对相邻方造成干扰，实业公司自愿给钟某等住户每户补偿1 000元，应予准许。

一审法院判决：

一、被告实业公司对楼房底层公共部位大平台楼梯间墙体裂缝部位用高标号水泥砂浆粉刷，对地梁露筋部位做好保护层，疏通下水管道。由原告房产公司和实业公司共同委托监理部门负责现场监理，监理费用由实业公司负担。

二、被告实业公司给付原告钟某等住户每户1 000元补偿费。

^① 本案选摘自：最高人民法院公报，2001（5）。

原告钟某等住户不服一审判决，以原起诉理由提起上诉，请求撤销原判，依法改判。

二审法院经审理认为：

坐落在南京市姜子巷 164 号、166 号和 166-2 号的六层商住楼，是由上诉人钟某等住户、原审原告房产公司和被上诉人实业公司区分所有。被上诉人实业公司虽然是在其专有部分增建夹层，但是其增建夹层的行为利用了属于共用部分的梁、柱和地板以下的掩埋工程，使梁、柱的负载加大，地梁裸露，是对共用部分的非正常使用，影响到全体区分所有权人的共同利益。实业公司增建夹层的行为虽然得到了行政机关的批准，但由于增建夹层需要利用房屋的共用部分，而房屋共有部分的所有权由全体区分所有权人享有，不是由批准的行政机关享有，因此增建夹层的行为应否实施，必须由实业公司征求全体区分所有权人的意见。实业公司以是在自己的产权范围内对自己所有的房屋进行装潢改造为由提出没有侵权的辩解，不能成立。无论上诉人钟某等住户的房屋是否损坏，无论该损坏是否与实业公司有关，实业公司在没有征得全体区分所有权人同意的情况下就利用共用部分给自己增建夹层，都侵害了其他区分所有权人的共有权。故钟某等住户以实业公司侵犯了产权人合法权益为由提出的上诉，应予支持。

据此，二审法院判决：

一、维持一审判决第一项。

二、撤销一审判决第二项。

三、被上诉人实业公司于本判决生效之日起 60 日内，拆除南京市姜子巷 166-2 号底层房屋的夹层，将下挖的部分恢复原状，由原审原告房产公司、上诉人钟某等住户会同实业公司共同委托监理单位负责施工现场的监理，监理费用由实业公司负担。

☞ 法理评析

钟某等住户、房产公司与实业公司均处于涉案建筑物内，享有对该楼的建筑物区分所有权。本案的核心问题在于，实业公司在自己享有专有权的底层内建筑夹层，且经鉴定并未对大楼的安全构成威胁，其他业主是否有权干涉。这一问题涉及到业主专有部分和共有部分的范围以及业主如何行使专有权等问题。

在学理上，所谓建筑物区分所有权，是指两个以上自然人或法人对同一幢建筑物，各所有人对其在构造上和使用上具有独立性的建筑物部分（专有部分）所享有的所有权，和对共同使用的建筑物部分（共同部分）所享有的共有权的一种所有状况。《物权法》也作出类似的界定。该法第 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。”可见，建筑物区分所有权一般包括三方面的权利，即专有权、共有权和成员权。

《物权法》第71条和第72条对专有权和共有权进一步作出规定，其中专有权是业主对其专有部分享有的权利，共有权是业主对专有以外部分享有的共有的权利。因此，界定专有权和共有权的关键在于界定专有部分和共有部分的范围。从理论上来看，专有部分的范围有业主的权属证明予以确定，而法律规定除专有部分外均为共有部分，似乎不存在争议。但实际上，由于专有部分和共有部分事实上是连接在一起的，业主在使用专有部分的同时往往也必然会使用共有部分，因此，在具体案件中如何界定专有部分和共有部分的范围，对于判断业主行使权利的合法性十分关键。

对于专有部分和共有部分的范围，《物权法》并未作详细规定。对于专有部分的范围，通说为壁心和最后粉刷表层说，认为应分内部关系与外部关系分别而论。在区分所有权人之间，尤其是有关建筑物的维持、管理关系上，专有部分包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分表层所粉刷的部分；但在外部关系上，尤其是对第三人（如买卖、保险、税金）关系上，专有部分则包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分厚度的中心线。^① 2009年3月23日最高人民法院颁布的《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》中对此作出规定。该解释第2条规定了专有部分的范围：“建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：（一）具有构造上的独立性，能够明确区分；（二）具有利用上的独立性，可以排他使用；（三）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，应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。”第3条规定了共有部分的范围：“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，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：（一）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；（二）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。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

^① 温丰文：论区分所有建筑物之专有部分，转引自陈华彬：《建筑物区分所有权研究》，北京：法律出版社，2007：134。