



司法解释名家解读丛书

最高人民法院

建筑物区分所有权、物业服务 司法解释 原理精解·案例与适用

主编 / 王利明

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最高人民法院

建筑物区分所有权、物业服务
司法解释

原理精解·案例与适用

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释原理精解、案例与适用/王利明主编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1687 - 0

I. ①最… II. ①王… III. ①建筑物 - 所有权 - 法律解释 - 中国②建筑物 - 所有权 - 案例 - 中国③建筑物 - 所有权 - 法律适用 - 中国④物业管理 - 商业服务 - 法律解释 - 中国⑤物业管理 - 商业服务 - 案例 - 中国⑥物业管理 - 商业服务 - 法律适用 - 中国 IV. ①D923. 25②D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 004503 号

策划编辑 张岩

责任编辑 王兵

封面设计 蒋怡

最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释原理精解、案例与适用

ZUIGAO RENMIN FAYUAN JIANZHUWU QUFEN SUOYOUQUAN 、WUYE FUWU SIFA JIESHI YUANLI JINGJIE 、ANLI YU SHIYONG

主编/王利明

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 1 月第 1 版

印张/11 字数/249 千

2010 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1687 - 0

定价: 28.00 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: 66022958

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

王利明简介

王利明,男,1960年出生于湖北省仙桃市。现任中国人民大学党委副书记兼副校长、教授、博士研究生导师,兼任第十一届全国人大代表、全国人大法律委员会委员、国务院学位委员会法学学科评议组成员兼召集人、教育部全国高等学校法学学科教学指导委员会副主任委员、中国法学会民法学研究会会长、中国法学会审判理论研究会副会长、中国国际经济贸易仲裁委员会副主任等职务。

王利明教授先后获得国家级精品课程、国家级优秀教学成果二等奖、中国高校人文社会科学研究优秀成果奖法学类一等奖(两次)、全国普通高等学校优秀法学教材一等奖、第六届国家图书奖、第九届中国图书奖、第十四届全国图书奖、第四届吴玉章人文社会科学研究优秀奖、北京市第七届哲学社会科学优秀成果二等奖、第四届教育部“高校青年教师奖”等十余个国家级、省部级重要奖项。

作为第九届、十届、十一届全国人大代表、全国人大财经委委员、全国人大法律委员会委员,王利明教授几乎参与了改革开放以来全部重要民商事法律的起草和修订工作。特别是近年来,作为《物权法》和《侵权责任法》起草小组的重要成员,王利明教授提出了一系列重要的学术思想和观点,产生了广泛而深远的影响。王利明教授因为对法学教育、法治建设的重大贡献,先后被评为“2006·中国十大教育英才”、“2007·CCTV中国年度法治人物”。

序

《物权法》历经 13 年起草,8 次审议,开创了中国法律审议次数之最。该法的颁行可谓来之不易。尤其需要特别指出的是,我国《物权法》设立专章(第六章)具体规定了业主的建筑物区分所有权,这对于保护公民的基本财产权、维护公民的基本人权、构建法治国家和和谐社会具有重要意义。一方面,对大多数城市居民来说,不动产是最重要的财产,因为城市大多数居民一生的积蓄就是购买一套商品房,所以保护以建筑物区分所有权为表现形式的房屋,也就是保护公民的基本财产;另一方面,区分所有财产是公民基本生存条件的保障,保护区分所有的财产也是为了保障公民个人的基本生活条件,保障人们安居乐业。此外,《物权法》第一次在法律上确认业主享有的各项权能,进一步扩大了业主的意思自治,特别是对小区公共事务的管理,确认了业主自治的权利。这对减少政府的干预,培养公民的自治能力,增强民主意识都具有重要意义。

法谚有云:“法律非经解释不得适用。”德国民法解释学的创始人萨维尼也曾言:“解释法律,系法律学之开端,并为其基础,系一项科学性之工作,但又为一种艺术。”在《物权法》制订之后,加强对《物权法》的解释,十分重要。在《物权法》颁行以后的相当长一段时间内,我们研究的重心已经主要不是“应然”的问题,而是“实然”的问题,也就是说,要研究《物权法》在实践中如何运用,如何解决现实中存在的各种物权的争议以及保护问题。这就需要我们采用正确的方法来解释《物权法》,使“纸面上的法律(law in paper)”变为“行动中的法律(law in action)”,进而最大限度发挥《物权法》的实

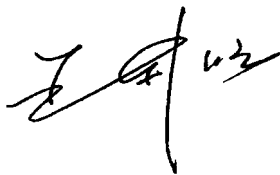
际效果。因此,通过司法解释将《物权法》予以具体化就显得十分必要。有鉴于此,最高人民法院在《物权法》颁行后及时颁布了两个司法解释可谓恰逢其时。

关于这两个司法解释,我认为总体上是比较成功的。其特点表现在:第一,忠实于立法原意。据我了解,两个司法解释的制定者大都参与了《物权法》立法的讨论,在解释制定过程中也认真听取了立法机关和参与立法的专家学者的意见。整个司法解释围绕立法来展开,这是符合司法解释的固有功能的。例如,《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》第四条、第五条即是围绕《物权法》第七十四条第一款、第三款而展开的。第二,总结和反映了审判实践的经验。司法解释不仅体现了立法的精神,而且对实践中的有效做法予以了及时总结和反映。例如,《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》第一条第二款规定的“基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为物权法第六章所称的业主”即是针对司法审判中遇到的大量事实业主的权利保护问题总结归纳而制定的。第三,弥补了《物权法》规定的不足。《物权法》作为基本法,主要是对物权基本法律制度和精神加以规定,难以做到事无巨细。两个司法解释对《物权法》尚未规定的一些问题作了补充,对《物权法》确立的物权法律制度进行了完善。例如《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》第十五条即是对《物权法》第八十三条第二款所称的“损害他人合法权益的行为”的补充和完善。

尽管如此,由于建筑物区分所有权和物业服务相关的法律问题涉及到千家万户的方方面面的问题,任何一项制度的设计和运行都是在不断摸索和完善之中的,有必要在理论上和理解上予以进一步深化研究,司法解释需要随着经济社会的发展不断完善。本书在此

方面做了一些初步的探索,但也需要随着新问题、新情况的出现而不断修改完善。

本书的作者大多是我过去指导过的博士,现分别就职于司法机关和高等法律院校,在相关方面都有一定的研究。应出版社和诸位作者的盛情邀请,我很乐意担任本释义的主编。根据各位作者的不同研究专长和领域,本书的写作分工如下:上篇《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》原理精解、案例与适用:高圣平,第二、三、五、六条;吴春岐,第一、四、七、八、九、十四、十五条;熊丙万,第十、十一、十二条;罗昆,第十三、十六、十七、十八、十九条;第二部分《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》原理精解、案例与适用:王旭光,第一、二、三、四条;麻锦亮,第五、六、七、八条;满洪杰,第九、十、十一、十二、十三条。在写作过程中,大家就一些疑难问题与我进行了进一步讨论,并交换了看法。书稿完成后,吴春岐博士协助我进行了统稿。我希望本书能够为《物权法》的实施提供有益的参考。对书中存在的问题,欢迎广大读者批评指正。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王旭光' (Wang Xu Guang), the editor of the book.

2009 年 12 月

目 录

上 篇

最高人民法院《关于审理建筑物区分 所有权纠纷案件具体适用法律若干问 题的解释》原理精解、案例与适用

第 一 条	【业主身份的界定】	3
第 二 条	【建筑物专有部分的认定和范围】	20
第 三 条	【建筑物共有部分的认定】	46
第 四 条	【业主对共有部分的合理利用】	69
第 五 条	【“首先满足业主的需要”的认定】	82
第 六 条	【物权法第 74 条第 3 款所称的车位的范围】	110
第 七 条	【有关共有和共同管理权利的其他重大事项】	116
第 八 条	【面积计算方法】	136
第 九 条	【业主人数计算方法】	143
第 十 条	【住宅商用的民事法律责任】	150
第 十 一 条	【有利害关系的业主的认定】	159
第 十 二 条	【业主撤销权的行使】	164
第 十 三 条	【业主的知情权】	171
第 十 四 条	【侵害业主共有权的救济】	179
第 十 五 条	【损害他人合法权益的行为】	200
第 十 六 条	【物业使用人】	222
第 十 七 条	【建设单位】	228
第 十 八 条	【解决有关建筑物区分所有权案件物权归属 争议的法律依据】	233
第 十 九 条	【时间效力】	241

下 篇

最高人民法院《关于审理物业服务 纠纷案件具体适用法律若干问题的 解释》原理精解、案例与适用

第 一 条	【物业服务合同的效力】	247
第 二 条	【物业服务合同及其相关条款的无效】	258
第 三 条	【物业服务企业的违约责任】	265
第 四 条	【业主妨害物业服务与管理行为的责任】	277
第 五 条	【物业服务企业违规收费的处理】	290
第 六 条	【业主拖欠物业费的处理】	298
第 七 条	【业主和物业使用人对物业费的支付承担 连带责任】	304
第 八 条	【业主委员会解除物业服务合同的规定】	309
第 九 条	【物业服务合同权利义务终止后物业费的结算】 ..	318
第 十 条	【物业服务合同终止后物业服务企业的义务】 ..	321
第十一条	【本司法解释对其他管理人的效力】	328
第十二条	【物业服务合同对物业使用人的效力】	330
第十三条	【时间效力】	333

附 录

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体 适用法律若干问题的解释	335
(2009 年 5 月 14 日)	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律 若干问题的解释	340
(2009 年 5 月 15 日)	

上篇

**最高人民法院《关于审理建筑物区分
所有权纠纷案件具体适用法律若干问
题的解释》原理精解、案例与适用**

第一条 【业主身份的界定】

依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

条文精解

本条对《物权法》第六章“业主的建筑物区分所有权”中的业主的身份范围作出明确界定，并制定了操作性极强的业主身份的界定标准。其规范要点如下：

第一，本条将《物权法》第六章所称的业主分为法定业主和事实业主两类。其中，法定业主是指依法登记或者根据《物权法》第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人（本条第1款）；而事实业主是指基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人（本条第2款规定）。而本条规定的事实业主的认定标准，极大地拓展了业主的身份范围，使得一手商品房买卖情形下已合法占有建筑物专有部分但尚未办理登记手续的事实业主有了行使业主权利和履行业主义务的法律依据。但是，仍须注意的是，事实业主并非享有建筑物专有部分所有权的真正业主，其享有的业主权利理应受到相应的限制。

由前文所知，是否取得建筑物专有部分所有权成为判断某人是否为《物权法》第六章所称业主的重要标准。这就将建筑物专有部分承租人、借用人等物业使用人排除在《物权法》所称的业主范围之外。^① 由于本司法解释将业主定义在所有权人之上，那

^① 奚晓明主编：《最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释理解与适用》，人民法院出版社2009年版，第34页。

么那些相关专有部分的承租人、使用人以及其他利益相关者的权益保护，被相应规定在后面的条文之中，即本司法解释第 17 条，建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的承租人、借用人等物业使用人的，参照本解释处理，专有部分的承租人、借用人等物业使用人在法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及业主授权范围内，承担业主的相应义务，享有业主的相应权利。针对非业主的利益相关者进行如此规定，既区别了和业主之间的不同，又在法律上给予他们相应的权利和地位，较好地解决了相关法律事务纠纷，有利于和谐与稳定。

第二，本条第 1 款规定了“应当认定为《物权法》第六章所称业主”的情形，即依法取得建筑物专有部分所有权是界定业主身份的一般规则。建筑物专有部分所有权的依法取得方式可以分为以下两种情形：其一，依法登记取得建筑物专有部分所有权，即依据《物权法》第 9 条第 1 款的规定，基于法律行为而生的不动产物权变动遵循登记生效主义规则。这种情形下，业主身份的界定的依据是房屋登记簿或者房屋权属证书。其二，依据《物权法》第二章第三节的物权变动规则取得建筑物专有部分所有权，即基于生效的法律文书、政府征收决定、继承、受遗赠，以及合法建造房屋等法律事实而取得建筑物专有部分所有权，不待登记即发生物权取得效力。非基于法律行为而取得建筑物专有部分所有权的业主的身份认定依据是人民法院、仲裁委员会的生效法律文书、已经履行补偿手续的政府征收决定、被继承人死亡证明、遗嘱等。

第三，本条第 2 款规定了“可以认定为《物权法》第六章所称业主”的情形，主要是针对买受人与建设单位之间的商品房买卖的一手房买卖场合的事实业主的认定，即“基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称

的业主”。然而，基于买受人与建设单位之间的商品房买卖，属于基于法律而生的不动产物权变动，必须依法进行登记，其物权变动发生效力的时间为“记载于不动产登记簿之时”（《物权法》第14条）。因此，依法登记是买受人基于与建设单位之间的买卖行为而取得建筑物专有部分所有权的生效要件。易言之，尚未依法办理登记的人，无法基于买卖行为而取得建筑物专有部分所有权。

事实业主的认定需要具备以下几个条件：（1）事实业主的认定只适用于买受人与建设单位之间的买卖民事法律行为，即一手商品房买卖的场合。其中，“建设单位”还需要依据本司法解释第17条作扩大解释，即“本解释所称建设单位，包括包销期满，按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后，以自己名义对外销售的包销人。”（2）买受人已经合法占有建筑物专有部分。这里“合法”，是指买受人占有建筑物专有部分不得违反国家的法律、法规，不得侵害社会公共利益和其他权利人的合法权益。而本条所称的“占有”是指“对物的事实上的控制与支配”，即“占有人应当对专有部分有事实上的管领力”^①。（3）尚未依法办理所有权登记。如前所述，基于法律行为而生的建筑物所有权变动必须依法办理登记手续，其物权变动自记载于房屋登记簿时发生法律效力。因此，“尚未依法办理所有权登记”，意味着买受人还没有取得建筑物专有部分所有权。

法理阐释

一、业主的概念及其界定模式

我国《物权法》于第六章规定了“业主的建筑物区分所有

^① 奚晓明主编：《最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释理解与适用》，人民法院出版社2009年版，第32页。

权”这一新型的不动产所有权类型，但是却没有对“业主”这一基础性概念作出界定。如何准确地界定业主身份，对于学习贯彻和适用《物权法》第六章的有关规定具有重要意义。

“业主”一词并非是典范的民法概念，而是日常生活中的概念，其涵义是复杂多变的。《现代汉语词典》认为，所谓“业主”，是指“产业或者企业的所有者”。^①然而，“业主”一词在日常生活中的使用范围较之《现代汉语词典》的释义更加广泛，例如，民间习惯将经营油条店及香烟买卖的老板等也称为“业主”。^②

随着我国商品房交易的迅猛发展和物业服务的兴起，“业主”一词越来越集中地被运用到房地产和物业服务领域。例如，2001年1月13日通过的《河南省物业管理条例》第3条第3款对“业主”一词作出界定：“本条例所称业主，是指物业的所有权人。”该地方性法规还对“业主”的范围作出限定，即“已建成用于出售、出租但尚未售出、租出的物业的所有权人除外。”2003年6月8日国务院公布的《物业管理条例》，以国家行政法规的形式对“业主”一词作出界定，即“房屋的所有权人为业主。”由此可知，业主是指房屋的所有权人，即专有部分的所有权人，并不包括房屋的承租人、占有人等。^③这一规定为诸多地方性物业管理条例所遵循。

2007年3月15日通过的《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。”该条明确了建筑

① 《现代汉语词典》，商务印书馆1991年版，第1349页。

② 陈华彬：“业主的建筑物区分所有”，载《中外法学》2006年第1期。

③ 崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2009年版，第194页。

物区分所有权的主体是业主。^①但是,较之《物业管理条例》关于“业主”的界定,《物权法》第六章所称的“业主”的身份具有复合性,即业主不仅是建筑物专有部分的所有权人,还是建筑物共有部分的共有权人和共同管理权(成员权)人。因此,被界定为“房屋或者物业所有权人”的“业主”并不是《物权法》第六章所称的“业主”。《物权法》第六章中的“业主”是建筑物专有权、共有权以及共同管理权的权利主体。此外,业主既可以是自然人,也可以是法人或者其他组织。

既然《物权法》第六章中的“业主”是建筑物专有权、共有权和共同管理权的权利主体,具有复合性身份,那么,业主身份的界定应当遵循何种界定模式和界定标准呢?《物业管理条例》颁行以来的行政法规多将业主界定为“房屋或者物业所有权人”,即从建筑物专有部分所有权的角度来界定业主身份。质言之,依法取得建筑物专有部分所有权的人,是业主。然而,《物权法》颁行后修订或者制定的某些地方性物业管理条例对“业主”身份界定标准作出了一些突破,一定程度上承认事实业主。例如,2008年11月28日修订的《广东省物业管理条例》第10条规定:“房屋的所有权人为业主。尚未登记取得所有权,但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的人,在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利,并承担相应的义务。”^②这些地方性物业管理条例的相关条文表述虽然各不相同,但是其立法意旨均承认,尽管尚未依法办理房屋过户登记,

^① 王利明:《物权法研究》(修订版·上卷),中国人民大学出版社2007年版,第559页。

^② 此外,2008年12月12日修订的《陕西省物业管理条例》第7条、2007年10月1日生效的《南宁市物业管理条例》第6条、2008年1月1日施行的《长春市物业管理条例》第4条第4款也作出了类似规定。

但基于商品房买卖合同已经合法占有建筑物专有部分的人是业主，享有业主的相关权利，并应当履行业主的相关义务。事实业主的认定也得到一些学者的支持，例如王利明教授认为，“如果仅仅只是订立了合同，在没有实际交付房屋，从而取得对房屋的实际占有之前，买受人只是取得了债权，而没有取得所有权。只有在实际交付之后，其已经取得了占有，此时其就应当取得业主权，可以作为业主有权参与共同事务的管理”。^① 崔建远教授在其新作《物权法》中也持有相同观点，不同之处在于崔建远教授将事实业主的界定限定在预售商品房之情形，并且因生效的形成判决或者裁决、继承或者受遗赠而导致建筑物区分所有权移转的，尽管尚未办理变更登记，亦可认定为事实业主。^②

综上所述，《物权法》第六章中的业主是建筑物专有部分所有权、共有部分所有权和共同管理权的权利主体，其身份具有复合性。而是否享有建筑物专有部分的所有权，是判断业主身份的一般规则。现实生活存在基于买卖等法律事实已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理登记的众多的购房人，赋予他们事实业主的身份，对于保护他们的合法权益是大有裨益的。

二、专有权的主导性和基础性是界定业主概念的关键

依据《物权法》第 70 条之规定，业主的建筑物区分所有权是指，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专部分享有所有权，对共有部分享有共有权和共同管理权的复合性不动产所有权。该概念确认了业主的建筑物区分所有权是一个集合权，包括对专有部分享有的所有权、对建筑区划内的共有部分享有的共有权和共

^① 王利明：《物权法研究》（修订版·上卷），中国人民大学出版社 2007 年版，第 561 页。

^② 崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社 2009 年版，第 194 页。