



最高人民法院司法解释·
典型案例裁判观点系列

丛书审定 / 苏泽林

物权法司法解释

理解与运用·典型案例裁判理由

本书主编 / 李晓斌 吴春岐



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



最高人民法院司法解释·
典型案例裁判观点系列

丛书审定 / 苏泽林

物权法司法解释

理解与运用·典型案例裁判理由

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法司法解释理解与运用·典型案例裁判理由/李晓斌、
吴春岐主编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 9

(最高人民法院司法解释·典型案例裁判观点系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2152 - 2

I. ①物… II. ①李…②吴… III. ①物权法 - 法律解释
- 中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 171842 号

策划编辑 张岩

责任编辑 周琼妮

封面设计 蒋怡

物权法司法解释理解与运用·典型案例裁判理由

WUQUANFA SIFA JIESHI LIJIE YU YUNYONG · DIANXING ANLI CAIPAN LIYOU

主编/李晓斌 吴春岐

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/640×960 毫米 16

版次/2010 年 9 月第 1 版

印张/15.5 字数/167 千

2010 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2152 - 2

定价: 32.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66067023

邮购部电话: 66033288

出版说明

“徒法不足以自行”，法律规定后必须被适用，而适用中就必有解释。只有通过解释才能将晦涩、抽象、庞杂的法律适用到具体的案例中。为了帮助广大读者正确理解和运用法律和相关司法解释，我们编写了这套“最高人民法院司法解释·典型案例裁判观点系列丛书”。第一批我们将陆续推出合同卷、婚姻卷、民事诉讼卷、劳动卷和物权卷。丛书有以下特点：

一、内容翔实

本书主要包括“司法解释理解与运用及典型案例裁判理由”和“法律、司法解释及其理解和运用”，分别对司法解释、主体法律及其他相关解释进行逐条梳理，通过“理解与运用”、“相关判例”来阐释条文的具体运用规则 and 如何落实到现实的审判过程中去，有利于读者准确快速地理解和把握。

二、结构科学

每部书原则上以所涉及的主要司法解释为主线，在每一具体司法解释条文下分为“理解运用”和“相关判例”两部分，突出了层次性、逻辑性、实用性和指导性。

三、实用性强

丛书立足于司法实务，广度与深度并济，司法理论和实践共存，既突出了热点难点，又强调了基本原则，是对现有法律、司法解释的深度解读，是对典型疑难案例的整理。丛书的作者主要是来自法院的一线法官、律师和法学院的教师，他们本身就具有良好的法学功底，再加上长期的司法实务工作的锻炼，为一些新类型的典型疑难案例做出了有益的探索，丛书就是凝结了他们的知识、经验和智慧。

四、案例典型

本丛书的案例大多都是来自《最高人民法院公报》、《人民法院案例选》、《中国审判案例要览》等,具有典型性、代表性和真实性,并且配有详细、准确的分析和论述,方便读者更加准确、迅速地把握条文的精髓。

在本书的组织撰写中,感谢物权卷的主编:李晓斌律师事务所的李晓斌主任和山东师范大学法学院吴春崎副教授。感谢各册图书统稿、审稿人员所做的大量无私的工作!感谢所有为丛书出版付出辛勤劳动的作者!

特别感谢最高人民法院苏泽林副院长,在百忙之中抽出时间担任本丛书的审定,从审稿到定稿,对书稿的体系和内容提出了很多宝贵意见!

最后,由于时间的仓促和资料有限,书中难免存在错误和疏漏,不当之处,欢迎广大读者提出宝贵意见,以便在以后修订中不断完善。

编辑邮箱:wendy_pan2010@163.com

编者

2010年9月

目 录

第一部分 主要司法解释文本

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	3
(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应用 法律若干问题的解释	8
(2009 年 5 月 15 日)	

第二部分 物权法司法解释理解与运用及典型案例裁判理由

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	13
第一条 【业主身份的界定】	13
· 理解与运用	
· 相关判例 北京谭府谭家菜餐饮管理公司与北京仲量联行物业管理服务 公司物业服务纠纷案	
第二条 【建筑物专有部分的认定】	21
· 理解与运用	
· 相关判例 (一) 青岛中南物业管理有限公司南京公司诉徐献太、陆素	

侠物业管理合同纠纷案

(二) 都市馨园小区全体业主与李辉、王军、张小伟建筑物
区分所有权纠纷案

第三条 【建筑物共有部分的认定】 30

· 理解与运用

· 相关判例 顾广昌、郭方、王红领、赵敏、孙小丽、段波涛与河南千万
间置业公司、河南美乐家物业管理公司物权保护纠纷案

第四条 【业主对共有部分的合理利用】 35

· 理解与运用

· 相关判例 劳会能、劳绍和与雅豪居花园业主委员会侵权纠纷案

第五条 【“应当首先满足业主的需要”的认定】 40

· 理解与运用

第六条 【业主共有车位的认定】 42

· 理解与运用

第七条 【需业主共同决定的“其他重大事项”】 43

· 理解与运用

· 相关判例 曾李嵘等 15 人与东兴房地产开发有限公司、东淮房地产开发
有限公司财产损害纠纷案

第八条 【专有部分面积和建筑物总面积的认定方法】 49

· 理解与运用

第九条 【业主人数的计算标准】 50

· 理解与运用

第十条 【非法“住改商”的民事责任】 51

· 理解与运用

· 相关判例 应某诉许某恢复原状纠纷案

第十一条 【“住改商”中“有利害关系的业主”的认定】 55

· 理解与运用

· 相关判例 蒋志恒、袁德昌、刘汉文、贺艳芳、吴建强、贾海跃、吴长
海、徐素芳与被告刘玉臣、刘书合业主共有权纠纷案

第十二条 【业主撤销权的行使】	62
· 理解与运用	
· 相关判例 深圳市软联科技公司与广州市世纪广场业委会、金花物业管理公司物业纠纷案	
第十三条 【业主知情权】	67
· 理解与运用	
· 相关判例 北京鸿图展翔物业管理公司与朝阳区九台家园业主委员会物业服务纠纷上诉案	
第十四条 【侵害业主共有权纠纷的处理】	71
· 理解与运用	
· 相关判例 顾然地诉巨星物业排除妨碍、赔偿损失纠纷案	
第十五条 【其他“损害他人合法权益的行为”】	78
· 理解与运用	
· 相关判例 （一）付维华与天龙家园业主委员会建筑物区分所有权纠纷上诉案	
（二）金某与胡某相邻纠纷案	
第十六条 【涉及物业使用人纠纷的法律适用】	85
· 理解与运用	
· 相关判例 上海某（集团）有限公司诉林某恢复原状纠纷案	
第十七条 【“建设单位”法律概念的目的性扩张解释】	88
· 理解与运用	
第十八条 【物权归属纠纷的处理依据】	90
· 理解与运用	
第十九条 【时间效力】	91
· 理解与运用	
· 相关判例 蔡天生、杨瑞亭、潘海昌与刘章义排除妨害纠纷案	

最高人民法院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	96
第一条 【物业服务合同的约束力】	96

· 理解与运用	
· 相关判例	(一) 王富增与北京务实炽盛物业管理有限公司物业服务合同纠纷上诉案
	(二) 陈荣与曲靖市立得房地产开发公司物业管理分公司物业服务合同纠纷案
第二条	【物业服务转委托合同及物业合同的无效】 102
· 理解与运用	
· 相关判例	(一) 南通新海通物业管理有限责任公司诉裴蕾物业管理合同纠纷案
	(二) 河南省聚源物业管理有限公司诉万现彬物业管理合同纠纷案
第三条	【物业企业违约、不履行法定义务行为及责任】 111
· 理解与运用	
· 相关判例	梁春霞与北京中原华夏物业管理有限公司物业服务合同纠纷案
第四条	【业主妨害物业服务与管理行为的法律责任】 115
· 理解与运用	
第五条	【物业服务企业不当收费的处理】 117
· 理解与运用	
· 相关判例	宋文莘与上海市闵行区皇都花园业主大会、上海保利皇都物业管理公司物业服务纠纷案
第六条	【业主拖欠物业费纠纷的处理】 121
· 理解与运用	
· 相关判例	(一) 王宏侠与北京福环物业管理有限公司物业服务合同纠纷上诉案
	(二) 陈岩与沈阳三利物业管理公司物业合同欠费纠纷案
第七条	【业主对物业使用人应缴纳的物业费承担连带责任】 128
· 理解与运用	
· 相关判例	北京万通鼎安国际物业服务公司与北京兴业成邦商务顾问公

司、中国国际热能工程公司物业服务合同纠纷案

第八条 【物业服务合同的解除】 132

· 理解与运用

· 相关判例 （一）宝鸡市金华物业管理公司诉陈仓区锦绣园业委会物业服务纠纷案

（二）冯梅与北京方庄物业管理有限责任公司物业服务合同纠纷上诉案

第九条 【合同终止后物业费的结算】 141

· 理解与运用

· 相关判例 无锡市春江花园业主委员会诉上海陆家嘴物业管理公司无锡分公司、上海陆家嘴物业管理公司物业纠纷案

第十条 【合同终止后物业服务企业的义务】 149

· 理解与运用

· 相关判例 北京宣武区朗琴园小区业委会与北京中房恒通物业管理公司物业管理纠纷案

第十一条 【《物权法》中的“其他管理人”的适用】 154

· 理解与运用

第十二条 【物业使用人参照适用】 155

· 理解与运用

第十三条 【时间效力】 157

· 理解与运用

· 相关判例 钟渝与重庆市江津区建宇物业管理公司物业服务纠纷案

第三部分

法律、司法解释及其理解与运用

中华人民共和国民法通则（节录） 165
（2009年8月27日）

中华人民共和国物权法 168
 (2007 年 3 月 16 日)

中华人民共和国城市房地产管理法 205
 (2009 年 8 月 27 日)

物业管理条例 218
 (2007 年 8 月 26 日)

最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件
 具体应用法律若干问题的解释 232
 (2009 年 7 月 30 日)

第一部分 **主要司法解释文本**

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

(2009年5月14日 法释〔2009〕7号)

为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律的规定，结合民事审判实践，制定本解释。

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。

第二条 【建筑物专有部分的认定】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。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

第三条 【建筑物共有部分的认定】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，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占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第四条 【业主对共有部分的合理利用】 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。

第五条 【“应当首先满足业主的需要”的认定】 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物权法第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款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。

第六条 【业主共有车位的认定】 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，应当认定为物权法第七十四条第三款所称的车位。

第七条 【需业主共同决定的“其他重大事项”】 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，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

第八条 【专有部分面积和建筑物总面积的认定方法】 物权法

第七十六条第二款和第八十条规定的专有部分面积和建筑物总面积，可以按照下列方法认定：

（一）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；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第九条 【业主人数的计算标准】 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：

（一）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；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第十条 【非法“住改商”的民事责任】 业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定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。

第十一条 【“住改商”中“有利害关系的业主”的认定】 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“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。

第十二条 【业主撤销权的行使】 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，依据物权法第七十八条第二款的规定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一年内行使。

第十三条 【业主知情权】 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

- （一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- （二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；
- （三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- （四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- （五）其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条 【侵害业主共有权纠纷的处理】 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。

属于前款所称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。

第十五条 【其他“损害他人合法权益的行为”】 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为物权法第八十三条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

- （一）损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；
- （二）违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；
- （三）违反规定进行房屋装饰装修；
- （四）违章加建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者