



司法解释名家解读丛书

最高人民法院 审理物业服务纠纷案件司法解释 理解与运用

杨立新 主编

法律出版社

LAW PRESS·CHINA

**最高人民法院
审理物业服务纠纷案件司法解释
理解与运用**

主 编 杨立新

撰 稿 人 杨立新 刘召成

陈 枫 朱 巍

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院审理物业服务纠纷案件司法解释理解与运用/ 杨立新主编. —北京:法律出版社,2009.6

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9554 - 4

I. 最… II. 杨… III. ①物业管理—商业服务—民事纠纷—法律解释—中国②物业管理—商业服务—民事纠纷—法律适用—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 071135 号

最高人民法院审理物业服务纠纷案件
司法解释理解与运用

杨立新 主编

策划编辑 戴伟 张新新
责任编辑 张新新
装帧设计 马帅

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2009 年 5 月第 1 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京恒达印刷有限公司

印张 14.5 字数 375 千

印次 2009 年 5 月第 1 次印刷

编辑统筹 法律应用出版分社

经销 新华书店

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939840

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9554 - 4

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

为了准确适用《中华人民共和国物权法》关于业主的建筑物区分所有权规定中关于物业服务的具体规定，正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，最高人民法院审判委员会于2009年4月20日第1466次会议讨论通过了《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》，予以颁布，并于2009年10月1日正式实施。这部司法解释是最高人民法院关于贯彻执行《物权法》的第二部司法解释，与《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》相互配合，构成了业主的建筑物区分所有权法律规定适用的完整的司法解释体系，在理论上和实践上都具有重要意义。

物业服务，也叫做物业管理，是建筑物区分所有权所附带的合同关系。尽管它是一个合同关系，应当适用《合同法》的规定基本规则，但是由于它只能依附于建筑物区分所有权，因此，它是建筑物区分所有权的附属法律关系，存在于建筑物区分所有权的领域，存在于物权法的领域。当然，由于它是合同法律关系，处理这种纠纷案件的基本法律规则必须适用合同法的规则。因此，这也是最高人民法院为什么不把物业服务纠纷案件的司法解释放在建筑物区分所有权司法解释中一起规定的理由。

目前，全国城乡拥有商品房产权即建筑物区分所有权的业主达几亿人。在这些区分所有的建筑物小区中生活的业主，差不多都面临着物业服务的问题。如果没有物业服务，几亿人的小区生活不知会出现什么样的后果。可以说，物业服务对于几亿业主而

言，是须臾不可离开的服务。据统计，全国城镇商品房的物业管理，平均覆盖率已经接近 50%，实行物业管理的房屋面积超过 100 亿平方米，物业服务企业超过 3 万家，从业人员超过 300 万人。试想，这样两个庞大的人群，长期生活、工作在一起，构成紧密的法律关系，尽管绝大多数是正常的、顺畅的、和谐的，但总会有大量的纠纷发生，影响正常的生活，妨害当事人正当权利的行使，其中既有物业服务企业违反法定或者约定的义务，侵害业主的合法权益的，也有业主违反法律、法规、管理规约，侵害物业服务企业的合法权益的。这些纠纷必然反映到人民法院的民事审判工作中来，需要人民法院依法裁决。而《物权法》对此规定的是原则，缺少具有可操作性的处理具体纠纷的规则，因而，必须结合审判实践，制定出能够解决实际问题的司法解释。最高人民法院依照《物权法》的原则规定，根据《民法通则》以及《合同法》的有关规定，基于大量的调查研究，从物业服务纠纷的实际情况出发，制定了这部司法解释，其意义之重大，是不言而喻的。

依照我的理解，这部司法解释共有 13 个条文，分为四个层次，分别对不同情况物业服务纠纷案件的法律应用问题做出了具体规定：

第一部分，是第一条至第二条，规定的是物业服务合同的效力问题。判断物业服务合同的效力，应当依照《合同法》的规定进行。司法解释针对以下两个问题作出解释：

第一，在物业服务合同中有一个特殊问题，就是前期物业服务合同。依照《物权法》和《合同法》的规定，物业服务合同的当事人应当是业主和物业服务企业，物业服务合同是这两方当事人作为合同主体签订的合同，但商品房建设完成并没有完全出售，或者大部分业主还没有入住，而物业管理却不能不进行。在这时候，没有办法由业主委员会与物业服务企业签订合同，因此，建设单位与物业服务企业签订前期物业服务合同，是正当

的，是具有法律效力的。司法解释在规定物业服务合同的效力时，首先规定前期物业服务合同是有效力的，业主不能以自己并非合同当事人或者放弃权利等理由提出抗辩，是非常重要的。同样，不管是前期物业服务合同，还是业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同，只要是当事人的真实意思表示，依法成立，就发生合同的效力，双方当事人都必须遵守，享有权利，承担义务。

第二，司法解释在这一部分内容中还特别规定了物业服务企业转委托及具体条款无效的规则：首先，如果是物业服务企业在成立合同之后，将全部物业管理和服务委托他人进行的，是全部转委托，其合同无效；其次，在合同条款中，如果约定免除物业服务企业责任，加重业主委员会或者业主责任，排除业主委员会或者业主主要权利的条款，这些条款一律无效。

这些解释都是十分重要的，对于解决物业服务合同的效力问题，划清了界限，便于法官认定事实，适用法律。

第二部分，是第三条至第七条，规定的是物业服务合同的违约责任问题。在这一部分中，规定了双方各自的违约责任承担问题，主要规定了四个问题：

第一，规定的是物业服务企业的违约责任。物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定，或者违反法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，就构成违约责任。对此，业主可以请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任，法院对业主的这类请求应予支持，追究物业服务企业的违约责任。

第二，规定的是业主违反物业服务合同，违反法律、法规以及管理规约的行为的责任。业主违反物业服务合同，违反法律、法规以及管理规约规定的义务，实施妨害物业服务企业对物业服务区域内的建筑物及其附属、配套设施设备，以及环境卫生和相关秩序进行服务和管理的行为，例如私搭乱建、侵占共有部分、

妨害其他业主行使权利等，构成业主的违约责任。对此，物业服务企业有权进行制止，如果业主拒不接受物业服务企业的制止，物业服务企业可以向法院起诉，请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任，对此，法院应予支持。这个规定具有重要意义，使物业服务企业能够依法履行管理职责，保护好区分所有建筑物及相关设施，保证全体业主的合法权益。

第三，规定物业服务企业违约，业主以拒交多收部分的费用或者退还交纳的费用的，是物业服务企业的违约行为，拒交多收部分的费用或者退还多交的费用，是业主的合法权利，是合理请求。物业服务企业违反物业服务合同约定或者法律、法规、规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主拒交交纳不当多收部分或者请求物业服务企业退还多交纳的费用的，不论是业主起诉还是物业服务企业起诉，对于业主的正当请求，法院都应当予以支持。

第四，规定业主以及其他物业使用人违反约定拒交费用的违约责任。经物业服务企业书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业企业向法院起诉，请求业主支付物业费的，法院应予支持。业主以未享受物业服务企业已经提供的服务或者无需接受相关物业服务作为抗辩理由的，理由不正当，法院不予支持。业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，也是正当的请求，法院也应予以支持。

这四个方面的规定，把物业服务合同双方当事人的违约责任都作了较为全面的规定，使法官裁判这类案件时，有规则可以依循，能够正确处理物业服务合同纠纷。

第三部分，是第八条至第十条，规定的是物业服务合同终止的法律适用问题。物业服务合同终止，有两种情况：一是物业服务合同约定的时间完成，合同的效力消灭；二是按照《物权法》

第七十六条规定，业主大会决定解聘物业服务企业的，该物业服务合同效力终止。对此，司法解释特别规定，业主大会按照《物权法》第七十六条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后，业主委员会请求解除物业服务合同的，应予支持。

物业服务合同终止之后，存在两个问题，一是费用问题，二是退出服务用房、设施问题。

关于物业服务合同终止后的费用问题，司法解释规定了三种情况：一是物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务企业退还已经预收但尚未履行期间的物业费的，应予支持。二是物业服务企业请求业主支付已经提供物业服务期间但尚未缴纳的物业费的，按本解释第六条规定处理，即经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，法院应予支持；业主以未享受物业服务企业已经提供的服务或者无需接受相关物业服务作为抗辩理由的，不予支持。三是业主大会决定解聘物业服务企业的，物业服务企业请求业主委员会支付尚未缴纳的物业费的，告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利，业主委员会不承担这个责任。

关于物业服务合同终止后的服务用房和设施等问题，司法解释规定物业服务企业当然应当退还依据合同所占有的设施和用房等。司法解释明确规定，物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金的，应予支持；物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，不予支持。这些规定都是非常有道理的，是完全正确的。

第四部分，是第十一条至第十三条，规定的是本司法解释的适用范围和时间效力问题。关于适用范围，规定本司法解释关于物业服务企业的规定，适用于其他管理人；因物业的承租人、借

用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，参照本解释关于业主的规定处理。关于时间效力，规定本解释自2009年10月1日起施行；本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

在《物权法》公布之后，最高人民法院就酝酿起草物业服务纠纷案件应用法律的司法解释。其中有一段时间，是将这个司法解释与建筑物区分所有权的司法解释放在一起起草的，后来根据实践经验和理论研究结果，认为物业服务问题毕竟与建筑物区分所有权并不是一个问题，一个是《物权法》的问题，一个是《合同法》的问题，最终决定将两部分分开，分别作司法解释。依我所见，分开有分开的好处，就是界限分明；但是放在一起也有放在一起的优势，因为这两个问题毕竟都是在《物权法》第六章中规定的，并且物业管理与建筑物区分所有权有着千丝万缕、不可分离的关系，是不可以断然分开的。现在，这两个司法解释同时公布，也体现了这两个法律问题的内在联系，便于法官理解和操作，也便于人民群众掌握《物权法》的规定，维护自己的合法权益。

很有幸，最高人民法院在起草这个司法解释的过程中，中国人民大学民商事法律科学研究中心积极参与，多次组织研讨会，提出重要的修改意见。作为教育部全国人文社会科学重点研究基地的中国人民大学民商事法律科学研究中心，还专门组织了建筑物区分所有权法律适用的研究课题组，深入商品房建设现场和建筑物区分所有权纠纷发生的实地进行调查研究，取得了大量的感性的、第一手的资料，就此进行深入的研究，使提出的修改意见和理论论证更具有针对性。可以说，物业服务纠纷案件应用法律的司法解释既有深刻的理论基础，又有丰富的审判实践经验总结，是理论与实践结合的杰作。起草这个司法解释的这种做法，也提供了一个司法实务工作者与法学理论研究人员密切合作研究

的模式。

还是要感谢万科集团法律部以及颜雪明先生对本课题的支持。没有他们的帮助，我们的课题组也许仍然是在纸上谈兵，不知道物业管理的实际运作情况，无法提出更好的意见。

由于写作时间仓促，本书存在很多问题，敬请广大读者批评指正。

杨立新*

2009年5月26日

于北京西郊明德楼

* 中国人民大学民商事法律科学研究中心主任、教授，建筑物区分所有权法律适用研究课题组长。

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**

法释〔2009〕8号

(2009年4月20日最高人民法院审判委员会第1466次会议
通过 2009年5月15日最高人民法院公告公布
自2009年10月1日起施行)

为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

第二条 符合下列情形之一，业主委员会或者业主请求确认合同或者合同相关条款无效的，人民法院应予支持：

(一) 物业服务企业将物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托他人而签订的委托合同；

(二) 物业服务合同中免除物业服务企业责任、加重业主委员会或者业主责任、排除业主委员会或者业主主要权利的条款。

前款所称物业服务合同包括前期物业服务合同。

第三条 物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。

物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，应当认定为物业服务合同的组成部分。

第四条 业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的，人民法院应予支持。

第五条 物业服务企业违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主以违规收费为由提出抗辩的，人民法院应予支持。

业主请求物业服务企业退还其已收取的违规费用的，人民法院应予支持。

第六条 经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。

第七条 业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，人民法院应予支持。

第八条 业主大会按照物权法第七十六条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后，业主委员会请求解除物业服务合同的，人民法院应予支持。

物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的，人民法院应当告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利。

第九条 物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服

务企业退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。

物业服务企业请求业主支付拖欠的物业费的，按照本解释第六条规定处理。

第十条 物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金的，人民法院应予支持。

物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，人民法院不予支持。

第十一条 本解释涉及物业服务企业的规定，适用于物权法第七十六条、第八十一条、第八十二条所称其他管理人。

第十二条 因物业的承租人、借用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院应当参照本解释关于业主的规定处理。

第十三条 本解释自2009年10月1日起施行。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

最高人民法院民一庭负责人 就《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》、《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》答记者问

问：最高人民法院制定两部司法解释的背景和目的是什么？

答：随着我国住房制度改革不断深入，特别是《物权法》自2007年10月1日施行以来，涉及建筑物区分所有权和物业服务的纠纷案件数量不断增加。由于《物权法》等法律的相关规定比较原则，各地的理解也有所不同，审判实践中对如何正确理解和适用《物权法》等法律规定提出了许多亟待解决的问题。与此同时，许多全国人大代表、全国政协委员也以建议、提案的形式希望最高人民法院及时出台相关司法解释。

建筑物区分所有权和物业服务事关广大人民群众切身利益，也关系到物业服务企业正常经营和健康发展。最高人民法院对此高度重视，并把妥善解决这些矛盾纠纷作为民事审判工作关注民生、保障民生和改善民生的重要内容。为认真贯彻落实《物权法》等法律规定精神，给人民法院相关审判实践提供更具操作性的司法解释依据，更好地保护当事人的合法权益，历经数年的起草制定工作，最高人民法院出台了这两部司法解释，其目的只有一个，就是依法履行好宪法、法律赋予最高人民法院的工作职责，通过司法解释的形式统一裁判尺度，维护法律的权威，切实

做好建筑物区分所有权及物业服务纠纷案件民事审判工作。

问：两部司法解释的确涉及面非常广，制定这样的司法解释是不是对起草制定工作有更高的要求？

答：司法解释是法律解释的重要组成部分，最高人民法院历来非常重视这项工作。住房和物业服务问题牵涉千家万户，起草制定相关的司法解释确实是一件责任重大的事情。自启动以来，在反复征求全国各高级人民法院和部分中级人民法院意见的基础上，最高人民法院多次召开有相关部门同志参加的座谈会。在这个过程中，全国人大常委会法工委、住房和城乡建设部、中华全国律师协会、中国物业管理协会等部门提出了许多重要和富有建设性的意见和建议。除此以外，一些教学、科研部门也对我们的工作提供了大力支持和帮助。为更加广泛地听取社会各界的意见，提高司法解释的质量，我们还于2008年6月16日通过《法制日报》、《人民法院报》和中国普法网、中国法院网向社会公布司法解释征求意见稿，公开征求各界意见。广大业主、律师、专家学者以及物业服务企业、建设单位踊跃参与，热情非常高。总体看来，两部司法解释的起草制定工作贯彻了这样几个指导原则：一是严循立法精神。立足于司法解释功能定位，严格按照物权法等法律规定精神，确保解释内容符合立法宗旨和目的；二是平等保护当事人利益。注意建筑物区分所有权和物业服务法律关系各方当事人利益的平等保护，力求实现当事人间权利义务的平衡；三是民主原则。广泛听取社会各界意见、建议，努力做到兼听则明；四是针对性和可操作性原则。紧贴审判工作实践中的热点、难点问题，不务虚，不贪大求全，切实为审判实践提供统一的裁判依据；五是合理吸收法学研究成果原则。在满足审判实践需要的基础上，合理借鉴法学理论通说，确保学理上的妥当性。

问：实践中，对如何认定业主观点不一，司法解释作出相关规定主要基于何种考虑？

答：“业主”在建筑物区分所有权理论中被称为建筑物区分所有权人，是《物权法》第六章中的基础性概念之一，但法律没

有对此作出规定。明确业主身份的界定标准，对贯彻执行《物权法》第六章规定具有重要意义，有必要在司法解释中予以明确。根据《物权法》第9条、第28条、第29条、第30条等规定，司法解释确定依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者受遗赠，以及合法建造房屋等事实行为取得专有部分所有权的人，应当认定为业主。这是界定业主身份的一般规则。

但在现实生活中，基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，房屋买受人在已经合法占有使用专有部分的情况下，仍未依法办理所有权登记的情形大量存在。在此情况下，如果仅以是否已经依法登记取得所有权作为界定业主身份的标准，将与现实生活产生冲突，并有可能对前述人群应当享有的权利造成损害。这部分人对共有部分的利用以及共同管理权的行使需求更为强烈，与其它业主之间的联系程度也更为直接和紧密，因此有必要对其“业主身份”问题进行特别规定。为了更好地维护业主自治秩序和建筑物区分所有权法律关系的和谐稳定，根据《物权法》等法律规定精神，司法解释对这种情形下的业主身份认定问题作出特别规定，即可以认定其为《物权法》第六章所称的业主。这样的规定既可以有效地统一司法评价标准，也符合《物权法》的规定精神，适应现实生活。同时，还可以引导这部分人及时办理物权登记。

问：如何认定专有部分和共有部分是实践中大量纠纷的关键问题，司法解释对此作出了怎样的规定？

答：专有部分和共有部分是建筑物区分所有权理论和立法中的特有称谓，同样也是《物权法》第六章中的基础性概念之一。明确专有部分和共有部分的界定标准和范围，对界定业主身份乃至正确理解适用《物权法》第六章相关规定具有重要意义。按照建筑物区分所有权理论通说认为，界定专有部分的标准是“具有构造和利用上的独立性”。此外，专有部分属于不动产，而不动产所有权的取得一般须经登记。登记不仅是认定专有部分所有权的重要标志，也会对业主自治权的行使产生重要影响，因此有必

要把登记作为专有部分界定的标准之一。尽管目前还存在一些本应属于专有部分却无法进行登记的情况，但随着登记制度的不断完善，并不意味着日后不能办理登记。所以，司法解释将“登记”表述为“能够登记”。除了建筑物内住宅、经营性用房等房屋外，司法解释从现实生活出发规定，专有部分的范围还包括整栋建筑物、特定空间及露台等。其中，特定空间是指无固定墙壁间隔，但是彼此间有明确界址，能够排他私用的空间范围。为方便理解，司法解释进行了适当列举，即车位、摊位等。

实践中很多建筑物区分所有权纠纷是围绕共有部分产生的。《物权法》第六章对共有部分采取了较为分散的列举式规定。综合实践中有关共有部分界定争议的实际情况并经反复研究，司法解释采用列举、排除加兜底的方法，明确了共有部分的含义，以便于解决审判实践中的问题。为了条文文字的简洁，司法解释对法定共有部分不再重复。根据《物权法》第六章的规定，法定共有部分包括建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地以及明示属于个人的除外）、其他公共场所、公用设施和物业服务用房、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位及电梯、水箱等。此外，司法解释也就天然共有部分作出了明确规定。天然共有部分，即法律没有规定，合同也没有约定，而且一般也不具备登记条件，但从其属性上天然属于共有的部分，包括建筑物的基本结构部分、公共通行部分、公共设施设备部分和公共空间等，其中明确列举外墙面、屋顶、通道等属于共有部分，是为了便于解决审判实践中的纠纷。因共有部分很难通过列举的方法予以穷尽，按照“非特定权利人所有即为业主共有”的思路，司法解释还专门作出了兜底性的规定。满足下列两个条件的应当认定为共有部分：1、不属于业主专有部分；2、不属于市政公用部分或者其他权利人所有。对建筑区划内的土地，司法解释根据《物权法》第135条也做出了相关规定。

问：车位、车库争议是建筑物区分所有权纠纷案件的热点难