

# 我的住房:我有哪些权利?

——解读《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》

俞里江

“建筑物区分所有权”事关广大群众切身利益,为了妥善处理纠纷,最高人民法院出台了《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》,对专有部分与共有部分的区分、业主义务权的行使等内容针对物权法作了很多具体化的规定。在该解释即将实行之时,为了促进对物权法及该司法解释的进一步理解,我们特别邀请了长期审理该类案件的法官,从审判实践中发生的纠纷入手进行深入解读,以期对大家明晰自己的权利有所裨益。

——编者

10月1日,最高法院《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《建筑物区分所有权司法解释》)将开始施行。这一司法解释直接关系到大家生活中最重要的财产——房子。如何才能更好地运用法律规定保护自己的“房子”权利不受损害?以下事项应该引起大家的高度重视。

■ 开发商与业主约定“商品房所在楼宇的外墙面属于出卖人”是无效条款

在审判实践中,经常可以发现开发商与业主在《商品房买卖(预售)合同》中特别约定:商品房所在楼宇的外墙面(或者外墙面使用权)属于出卖人。开发商往往利用该特别规定对外墙面进行利用,比如以张贴巨幅广告等方式获取收益。业主对此心存不满,导致纠纷。此时,该特别约定是否有效即成为焦点问题。

根据《建筑物区分所有权司法解释》第三条规定:建筑物的外墙属于基本结构部分,属于共有部分。因此,从建筑物区分所有权的角度分析,外墙面属于该栋建筑物的全体业主共有,开发商无权通过《商品房买卖(预售)合同》的约定,保留外墙面的所有权。

那么,开发商能否通过特殊约定使自己享有对外墙面的使用权呢?答案也是否定的。首先,外墙面属于该栋建筑物的全体业主共有,开发商在未经全体业主同意的情况下,擅自对外墙面的使用权进行处分,属于无权处分,必须经过该栋建筑物全体业主的追认或者取得处分权方能有效。尤其需要强调的是,在建筑物区分所有权中的共有与一般意义上的共同共有有所不同,依据《物权法》以及《建筑物区分所有权司法解释》的规定,外墙面使用权的行使方式,应当由各业主共同决定,具体表现方式就是通过业主大会的形式,由该栋建筑物中专有部分占建筑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,如果未经前述业主同意,该条款就是无效的,对全体业主不发生效力。

因此,即使开发商与各个业主单独签订保留外墙面使用权的约定,全部集合起来也

不能被视为是“经过了各个区分所有人的的一致同意”。其次,从合同条款的形式及内容来分析,这类条款属于合同法上的格式条款,排除了业主对共有的外墙面进行使用和收益的权利,侵害了业主的合法权益。根据《合同法》的规定,此类格式条款属于无效条款。因此,开发商在购房过程中以格式条款方式作出保留外墙面的所有权或者使用权的约定,属于无效条款。

在此情况下,根据《建筑物区分所有权司法解释》第十四条的规定,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,权利人有权请求排除妨害、恢复原状、确认无权处分行为无效或者赔偿损失。

■ 商品房买卖合同中“赠送绿地”的承诺要警惕

在开发商销售房屋时,售楼人员经常承诺“买一楼房屋送绿地(花园)”,开发商在《商品房买卖(预售)合同》也经常作出类似承诺。在交房时则将一块围起来的绿地交给业主使用。那么,这块绿地真的属于业主所有吗?业主对绿地的使用是否均不受限制呢?

在司法实践中,经常发生部分业主改建绿地,物业公司起诉要求业主恢复原状的案例,此时应当如何处理?

对于绿地的权利归属,《物权法》第七十三条的规定:“规划区内内的绿地,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。”虽然,开发商与业主签订《商品房买卖(预售)合同》中有“赠送绿地(花园)”的约定,并且开发商在交房时将建有围合设施的绿地交付业主,但要使绿地属于业主使用,需要满足以下条件:

第一,绿地在规划上专属于特定房屋。

第二,该绿地在业主购买时已经“明示”,如该绿地已经有围合设施,只能从特定房屋才能进入该绿地。当然

需要强调的是,即便明示属于个人的绿地,业主取得的权利,也仅仅是专有使用权,而不是所有权。

如果不具备上述条件,即便开发商在交房时将建有围合设施的绿地交付业主,该绿地仍属于小区绿地的组成部分,业主根本无权改建绿地。即使明示属于个人的绿地,业主仅有专有使用权,在使用该绿地时仍应遵守业主公约、物业管理规定关于小区绿地的管理规定,不得擅自破坏绿地,任意改建。物业公司有权对于违反业主公约、物业管理规定的行为加以纠正,以维护小区正常的管理秩序。

■ 在《物权法》实施前建设的物业服务用房并非均归业主共有

《物权法》第七十三条规定:“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。”那么,是否意味着所有小区的物业服务用房是否均归业主共有呢?在司法实践中,经常发生开发商将物业服务用房转让给他人,业主以侵害共有权为由起诉要求确认买卖合同无效的案例。对于这种情况如何处理,不应一概而论,而应根据物业服务用房是否计入业主公摊面积分别确定是否属于业主共有,从而确定合同效力。

对于物业服务用房的问题,2003年9月1日起生效的《物业管理条例》中规定,业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权,建设单位不得擅自处分;物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意,物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。而在此之前,并无法律规定物业管理用房等公用设施的权属问题。虽然,《物业管理条例》作了上述规定,但在《物权法》实施前,在实际操作中仍然存在诸多不规范的地方。

从小区建设的实际情况来看,在《物权法》生效前,开发商对于小区的物业服务用房采用了不同方式进行处理。以北京为例,开发商一般采用两种方式,一是将其计入公摊面积,由全体或部分业主承担物业管理用房的建设成本。在此情况下,业主享有对物业服务用房的所有权,开发商并无此部分房屋的权属证书,自然无权将其转让或用作他途。另一种情况是,开发商未将物业服务用房计入党摊面积,业主的房屋权属证书(俗称“小产权证”)中并无该部分面积,开发商的房屋权属证书(俗称“大产权证”)中则包含该部分面积。因此,开发商对此类房屋享有所有权,依法应当可以行使收益和处分的权利。

应当特别指出的是,如果房屋已经行政规划审批作为物业服务用房的,不因房屋所有权人的变更而变更其规划用途,房屋所有权人应当按照规划要求将房屋交由小区物业公司作为物业服务用房使用。

■ 业主私自“住改商”属于违法行使建筑物区分所有权

在各个住宅小区内,经常有一层住户将外墙窗户拆除改成进出门,从事经营活动;或者出租给他人从事经营活动,收取比普通住宅高得多的租金。对于这种情况,大家俗称为“住改商”现象。对于“住改商”现象,一些物业公司或者其他业主往往基于建筑物安全考虑,诉至法院,要求住户或承租户恢复原状。

对于此种情况如何解决,《物权法》颁布前屡有争议,有主张一律禁止的,有主张增加安全审批手续的。最终《物权法》第七十七条规定:“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。业主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。但是如何确定‘有利害关系’的业主范围,‘同意’是指一致同意还是多数同意又发生了争议。”

针对这些疑难问题,《建筑物区分所有

权司法解释》第十条明确规定:“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。也就是说,‘同意’是指一致同意。根据该司法解释第十一条的规定:本栋建筑物内的其他业主,是‘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。

因此,业主私自拆改房屋外墙从事经营活动,实际上是对于小区公共秩序的侵犯,不符合物权法的规定。

在此类纠纷中,私自拆改外墙的业主经常抗辩称,我买了房子,自己拆自己的墙是正当行使权利,与他人无关。那么,业主拆改外墙是否属于正当行使建筑物区分所有权呢?要明确该问题,必须明确划清专有部分和共有部分的界限。

《建筑物区分所有权司法解释》规定了专有部分的三个特征:构造上的独立性、利用上的独立性、能够登记成为特定业主所有权的客体。同时规定,规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划特定房屋买卖合同中的露台等,也是专有部分。同时,对共有部分作了规定: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;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人权利人所有的场所及设施等。规划区划内的土地,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。因此,外墙并非业主自己的专有部分,属于共有部分,不能任意使用。

根据《建筑物区分所有权司法解释》的规定,业主只有基于对住宅、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等共有部分的,才不认定为侵权。而且,还不能违反法律、法规、管理规定,也不能损害他人合法权益。

至于业主拆改外墙等共有部分的行为,明显并不属于“合理需要”利用共有部分,这种行为已经侵犯了其他业主对共有部分的共有权利。因此,即便所有“有利害关系的业主”一致同意业主将住宅改变为经营性用房,也并不意味着业主可以任意拆改外墙。

■ 居民小区内人防工程权利归属尚需立法明确

在城市商品房开发过程中,为了国防利益和国家安全,要求开发商修建一定的地下防空工事。对于这些防空工程的权利归属,在《物权法》实施前后一直存在争议,而在司法实践中,由于人防工程引发的诉讼也不在

少数。例如,有业主即因为开发商与其在《商品房买卖(预售)合同》中约定人防工程属于开发商所有而诉至法院,要求确认该约定无效。有业主则因为开发商使用人防工程作为地下车库对外出租,要求确认地下车库为业主共有,开发商返还收益。

对于居住小区内人防工程的权利归属,

有观点认为,居住小区内人防工程由社会力量投资建设,但其中国家不仅减让土地出让金,减免有关税费,还给予各种优惠,因此,国家也有间接投资。况且人防工程是国家的重要战备设施,具有特殊属性。因此居住小区内人防工程所有权属于国家,使用管理权归人民防空主管部门。

有观点则认为,居住小区内的人防工程一般不由国家直接投资,也并非直接用于国防目的,因此不属于物权法规定的国防资产范畴。对于居住小区内人防工程归属的判断,宜从出资角度加以考虑。国家投资建设的人防工程产权归国家所有;对于建设单位投资兴建的人防工程,应认定归建设单位所有;建设单位在销售房屋时,将人防工程面积计入公摊面积,该人防工程应认定由建筑物区分所有人即业主共有。

从《物权法》之前的有关规定来看,曾有相关规定明确规定人防工程属于国家所有。比如1985年的《国家人防委、财政部关于平时使用人防工程收费的暂行规定》即规定,人防工程及其设备设施是国家的财产。中共中央、国务院、中央军委《关于加强人民防空工作的决定》也明确规定,人民防空工程建设项目(包括配套设施及附属工程)属于国防工程和社会公益性建设项目,按照国家相关规定享受优惠政策。从《人民防空法》的规定来看,目前可以确定的原则是:人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。

而作为物权的基本法律,《物权法》对此并未作出规定。《建筑物区分所有权司法解释》对此外亦未涉及。因此,对于人防工程的所有权归属,仍需通过立法予以明确。在司法实践中,解决各类争议的基本点只能为:人防工程由投资者使用管理,享受收益。

另外,需要注意的是,对于人防工程变更用途使用的,不能根据变更后的用途来确定权属。例如,人防工程作为地下车库使用的,不能根据《物权法》第七十四条的规定,按照“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;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”的规则来确定权属。

上述列举的情况仅是建筑物区分所有权纠纷中较为突出的几类,此类纠纷中还存在其他多种情况,但无论何种纠纷,解决着眼点均在于:明晰专有部分与共有部分的区分与界限;了解行使管理权的程序和方法。

(作者单位:北京市朝阳区法院;本栏目稿件由北京市高级法院统一供稿)

助你维权

帮人看管财物丢失该赔吗?

张某和我是邻居,一天,张某将电动车放在我门前让我帮他看管一会儿,我答应了。后来,我有急事出去,出门前没有把张某的车放进门内。结果,张某的电动车被盗了。张某要求我赔偿他的损失。请问:我是否要赔偿张某的损失?

读者:刘刚



漫画 李法明

刘刚:

你答应帮张某看管电动车,那么,你与张某之间就形成保管合同关系。《中华人民共和国合同法》第三百七十七条明确规定,保管期间,因保管人保管不善造成保管物毁损、灭失的,保管人应当承担损害赔偿责任,但保管是无偿的,保管人证明自己没有重大过失的,不承担损害赔偿责任。

根据该条规定,保管人负有妥善保管保管物的义务,如果保管人未尽妥善保管的义务而致使保管物毁损、灭失的,保管人应当承担损害赔偿责任。但是在保管合同为有偿或者无偿时,保管人所承担的损害赔偿责任是不同的。在保管合同为有偿时,保管人应尽善良管理人的注意,对其轻微过失负责。由于保管人的保管不善而造成保管物毁损、灭失的,保管人应承担过错责任,赔偿寄存人的损失。在保管合同为无偿时,保管人应尽的义务则较轻。对于保管物的毁损、灭失,保管人如有故意或重大过失的,其应承担损害赔偿责任,即保管人在没有重大过失时,其不承担损害赔偿责任,但是保管人应对其实质没有重大过失负有举证责任。

从你说的情况看,你答应帮张某看管电动车是无偿的,但是你出门前未将电动车放到门外,而一般人都知道,电动车放在门外有丢失的可能,因此,你对电动车的丢失具有重大过失,所以,你应当赔偿张某丢失电动车的损失。

(河南新野法院 史代举 王星韬)

再婚后还能要求子女给付赡养费吗?

我的邻居刘老太丈夫去世后,经人介绍与王某再婚,刘老太再婚后将自己的房屋卖掉住在王某家中。2008年5月,刘老太因患心脏病花去所有积蓄,生活陷入困境,刘老太与前夫所生儿女对母亲卖掉房屋再婚心存不满,不愿给付母亲赡养费和治疗费,刘老太能要求自己的子女给付一定的赡养费和治疗费吗?

读者:岳虹

我国婚姻法第30条规定:“子女应当尊重父母的婚姻权利,不得干涉父母再婚以及婚后的生活。子女对父母的赡养义务,不因父母的婚姻关系变化而终止。”第21条第1款和第3款规定:“父母对子女有抚养教育的义务;子女对父母有赡养扶助的义务。子女无劳动能力或者生活困难的父母有要求子女给付赡养费的权利。”根据以上法律规定,刘老太可以要求自己与前夫所生子女尽赡养义务。

(河南新野法院 赵会平)

婚前做房屋财产公证是否有效?

今年4月,我为了结婚贷款买了一套房子,我希望结婚以后两人共同交按揭贷款。为了今后不出现矛盾,结婚后我打算去对该房屋的归属做个“夫妻共同财产”的财产公证。

请问,这样的公证是否有效?如果我们以后离婚这个房产是否平分?

读者:赵言

赵言:

《婚姻法》第十九条规定:“夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有,共同所有或部分各自所有,部分共同所有。”因此,你们可以对该房屋的归属进行公证,并且公证的效力高于其他书面约定,假如你们离婚以后这套房屋属于夫妻共同财产,应该平分。

(河南新野法院 宋豫)

法官释法  
42

## 河南试水“社会法庭”

本报通讯员 李承锦 本报记者 肖树臣

“现在社会法庭起的作用非常大,有不少群众产生纠纷后,开始主动找社会法庭、社会法官处理。”9月12日,河南省法院院长张立勇在总结全省社会法庭试点工作会议上肯定地说。

今年4月,河南省在全国率先开展社会法庭试点。据统计,截至8月31日,全省18个省辖市基层乡镇已建立社会法庭167家,选任社会法官3339名,调处各类矛盾纠纷1011起。“不花钱、不费事就能把事解决了。”不少当事人在通过社会法庭打完官司后的体会。

社会法庭是利用群众自治的力量,由具有一定威望的普通群众依照乡规民约、风俗习惯、传统道德来解决民间纠纷,因为社会法庭以简便、快捷方式调处纠纷,减轻了群众负担,得到当地群众的信任并逐渐被接受。

在社会法庭所在地,“有事找社会法庭”的观念日渐深入人心。社会法庭受理纠纷的范围较广,不仅包括人民法院可以受理的一般案件,对于人民法院不予受理的各种纠纷,双方当事人自愿请求社会法庭处理的,只要不属于国家公权力强制调整范围的,均可受理。

从实践来看,社会法庭大量调处的纠纷主要包括:婚姻家庭纠纷、赡养、抚养、扶养纠纷,继承纠纷,相邻权纠纷,农村土地承包纠纷,民间借贷纠纷,人身损害赔偿纠纷,其他可以由社会法庭处理的纠纷。“社会法庭最大的成效在于,调处的这1011起纠纷全部结案,当事人无一反悔。”张立勇在介绍社会法庭试点工作时说,社会法庭试点以来,成功化解了一批疑难复杂的矛盾纠纷,甚至包括一些多年上访的纠纷。

张自强在无争议的一面先建起了“半边楼”,并在随后的6年间,不断向村、镇反映问题,四处上访。虽经村、镇干部多次说服,双方都不愿服软,问题一直悬而未决。今年7月19日,张自强找到了“社会法庭”。王自召是方山镇社会法庭的一名不穿法袍的“社会法官”。他听完事情的前后经过后,一面组织动员村组干部和张家兄弟的亲戚参加调解,一面将自己的老同学、张家兄弟最尊重的老姑父王某请来一同参加调解。



### 海南边防查获近4000件西沙海底文物碎片

记者9月18日从海南边防总队获悉,琼海潭门边防派出所日前从一渔船船上查获从西沙海底打捞的3956件陶瓷碎片,大多数是明清时代的青花瓷片,部分甚至出自宋朝,具有较高的文物价值。据悉,随着西沙海底沉船的发现,盗窃西沙海底文物案件频发。琼海市潭门边防派出所从2008年以来持续开展名为“西沙曙光行动”的打击文物犯罪专项行动,截至今年9月,已成功破获了非法盗窟、买卖文物刑事案件30多宗,追回了各类珍贵历史文物2000多件。

新华社发 黄炬 摄

从实践出发大力创新推进的同时,也要不断总结经验,加强统一规范。同时提出,全省各级法院对当地社会法庭的推动原则是“推动有力,但不包办;指导及时,但不领导;协调到位,但不推卸”,要积极争取地方政府支持,通过对社会力量的有效组织,把社会法庭建成当地群众