

建筑物区分所有权问题浅析

李黎明

(武汉工程大学, 湖北 武汉 430205)

摘 要:《中华人民共和国物权法》在第二编“所有权”的第六章以 14 条的篇幅集中规定了我国业主的建筑物区分所有权的相关内容。该规定在业主大会与业主委员会的团体性质、车库和车位的分配问题、业主共同事项决议方式以及共有部分使用、修缮费用承担和收益分配的问题等方面存在不足,有必要在立法上加以完善。

关键词:建筑物区分所有权;业主大会;业主委员会;业主共同事项决议方式

中图分类号: D 922.38

文献标志码: A

文章编号: 1008-7192(2012)05-0021-04

On the Owners' Partitioned Ownership of Building Areas

LI Li-ming

(Wuhan Institute of Technology, Wuhan 430205, China)

Abstract: The owner's partitioned ownership of building areas and related content is well defined in 14 articles of Chapter VI, Part Two of *The Property Law of People's Republic of China*. However, the Property Law is inadequate and needs to be improved legally in the aspects like the group property of the owners' assembly and owners' committee, the space allocation of parking places and garages, the method of the joint resolution of important matters on common ownership, the utilization of common parts owned by all owners, and the undertaking of maintaining costs and the distribution of common profits.

Key words: *the owners' partitioned ownership of building areas; owners' assembly; owners' committee; methods of joint resolution of the important matters on common ownership*

所谓建筑物区分所有权是指建筑物的区分所有权人(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用部分享有共有和共同管理的权利^[1]。《中华人民共和国物权法》在第二编“所有权”的第六章以 14 条的篇幅集中规定了我国业主的建筑物区分所有权的相关内容,最高人民法院于 2009 年 5 月颁布了《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》及

《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》两个相关司法解释。由于上述有关建筑物区分所有权制度的立法和司法解释仅有管理权的内容较为具体,其它内容略显简单且过于原则,难以适应具体实践的需要。本文拟就我国建筑物区分所有权制度的业主大会性质等问题进行分析,以期完善我国的建筑物区分所有权制度。

收稿日期: 2012-04-25

作者简介: 李黎明(1965-),男,湖北天门人,武汉工程大学商学院副教授,硕士,研究方向为民商法。

一、建筑物区分所有权制度存在的问题

1. 未明确界定业主大会与业主委员会的团体性质

物业管理权本质上应为业主的权利,业主大会作为全体业主组成的团体,是区分所有权人团体的最高意思机构。现实生活中,又因区分所有权人的人数众多,管理事务颇为繁琐,故又设立业主委员会为业主大会的执行机构,对内执行业主大会的规约与决议,对外代表业主大会行使区分所有权人全体的权利。业主大会和业主委员会是代表业主行使管理权的组织,业主大会和业主委员会的成立是为了有效实现业主自治。对于由全体业主组成的业主团体是否有法律上的资格问题,各国家和地区存在不同的具体规定。目前,世界上大多数国家都明确业主团体是一个民事主体,具有相应的民事权利。我国《物权法》第83条赋予了业主大会和业主委员会的诉讼主体资格^{[2]265},但业主大会、业主委员会既不是法人,也不是独立的非法人组织,不具有民事主体资格。这在司法实践中导致了能否判决其承担民事责任的问题,由此引发出业主团体的法律地位问题。

2. 车库、车位的分配问题

我国《物权法》第74条规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。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。”该条是关于建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库约定归属的规定^{[2]237}。针对现实生活中停车位紧张的实际状况,物权法对占用共有道路或者其他场所作为停车位的问题虽然给出了较为明确的规定,但这项规定在具体实施的过程中,还需要有其他的一些措施予以补充。

3. 业主共同事项决议方式的问题

建筑物区分所有权是一项独特的物权制度,相关权利人的繁杂决定了对于关系全体共有人切身利益的共同事项时,每个权利人都应有权发表

意见,作出决定。《物权法》第76条关于共同事项的决定中,未规定多数例外原则。《物权法》第76条规定了业主大会决议作出的2/3多数决和过半数的多数决两种决议方式。这样的决议方式表面上似乎科学、合理、民主,体现了对业主权利的尊重,但是本质上却是目前我国对个人财产所有权保护观念的薄弱所致,与国外的有关立法例中的类似规定相比,仍然有所缺失。这表现在,在我国现行法律中实质只存在多数决议,而不存在真正意义上的订立与修改都需要全体业主一致同意的“业主公约”,我国旧《物业管理条例》中的“业主公约”和《物权法》中的“管理规约”的决议方式规定单一,仅有多数决方式,而无例外。

4. 共有部分使用、修缮费用承担和收益分配的问题

对于一幢区分所有建筑物,除专有部分外,区分所有权人还享有对共有部分的权利和义务。共有部分是为所有的建筑物区分所有权人所共有的,但区分所有建筑物依共有部分的不同其性质也不同。《物权法》第80条规定:“建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定”。该条是对业主对建筑物及其附属设施的费用及收益分配规则的规定^{[2]257}。这条规定总的来说是比较合理的,但可操作性不强,还需有一些更具体的法规予以补充。

二、建筑物区分所有权制度立法的完善

1. 关于业主大会与业主委员会的团体性质问题的完善

对于业主大会的性质,有四种不同的立法例。第一种是德国模式,为不具有法人人格的管理团体,没有权利能力,不具有法人人格,是作为共有关系的成员的单个的住宅所有权人,此称为“不承认主义”。第二种是法国模式,一律承认业主管理团体具有法人资格,新加坡、香港采用此种模式,此称为“一律承认主义”。第三种是日本模式,采用附条件承认管理团体为法人,如为30

人以下的业主构成管理团体,其性质上属于无权利能力的社团,如逾30人以上且经过业主及表决权占四分之三以上的多数同意时,可以申请登记为具有法人资格的管理团体,此称为“有限承认主义”。第四种是美国模式,原来并不承认业主管理团体具有法人资格,但在20世纪70年代通过判例承认该管理团体的法人资格。也是一种“一律承认主义”。因此,在现代社会,业主管理团体有趋向法人化,使业主大会具有法人资格,业主的人格受到限制和拘束。

为了改变目前物业管理中业主的消极变动和弱势地位,更好地组织全体业主,我国应及早确立业主大会的民事主体地位。按照我国法学界的主流看法,对于业主团体的定位,一方面应追随团体法人化的基本潮流,建立与各国基本相通的法律制度,另一方面又应采取审慎的态度,循序渐进。根据我国目前的法制状况,一方面规定一般业主管理团体为无权利能力的社团,不具有法人资格;同时又规定一定人数以上的团体可依法取得法人资格。如有学者建议,我国的目标应是建立区分所有人管理团体法人化制度,现阶段则是一方面规定一般管理团体为无权利能力的社会团体,不具有法人资格;同时又规定具有一定人数(如50人或100人)以下的管理团体,可以通过法定程序取得法人资格^[3]。同时,应明确规定新建成的物业在什么条件下应当成立业主大会,承认业主委员会具有诉讼主体资格,承认其属于民事诉讼法规定的“其他组织”范畴,否则当诉讼利益涉及业主利益时必须由全体业主提起诉讼,导致大量物业管理纠纷转化为群体性纠纷,不仅影响社会稳定,且难以操作。当然,在承认业主委员会的诉讼主体资格的同时,也必须认识到业主委员会毕竟属于非营利性组织,应将其诉讼主体资格限制在为维护业主的共同利益而作为原告和作出的决定侵害业主合法权益而作为被告的情况。

2. 车库、车位的分配问题的完善

司法实践中,车位、车库的情况不统一,有的是建筑区划内的,有的是占用闲置土地的,有的是占用道路的,应当区别对待。物权法只对建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属

予以了明确。那种不属于整个小区的地下停车场、地面有停车位及违反规划要求所建的车位、车库不属于物权法第74条的调整范围。《物权法》第74条中规定的“首先满足业主的需要”是指“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库”应当首先或优先满足业主的需要。当小区规划的用于停放汽车的车位、车库不足的时候,小区业主享有“首先”权,即使外界给予何等优厚的条件,车位、车库都应先提供给业主;而当小区规划的用于停放汽车的车位、车库有富余的时候(满足了小区业主的基本需要后有剩余),则小区业主对其享有“优先”权,即在同等条件下,应当首先满足小区业主的要求。同时考虑到开发商的利益,对富余车位业主的优先权可以给予一定期限的限制,即在一定期限内开发商应优先满足业主的需求,这样就确保了每个业主均有机会享有优先选择多余的车位的权利,也方便了小区的统一管理和维护;在超过约定的期限后,视为业主弃权,其对于富余车位的优先权消灭,这时开发商可以根据自己的需要处理富余的车位,这样一方面平衡了开发商的利益,同时又可以敦促业主积极行使自己的权利。

对于物权法第74条,争议较大的是“对建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属规定为由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定”。建筑区划内车位、车库的归属属于当事人约定范围,在处理相关权属争议时,应当首先审查当事人之间是否存在关于车位、车库的约定。关于约定方式,有出售、附赠或出租等方式。出售是指开发商将车位、车库交付业主所有,由业主支付约定价款的方式。附赠是指开发商把属其所有的车位、车库无偿地送给业主,业主同意接受的方式。出租是指开发商作为出租人把出租财产——车位、车库交给业主使用,业主支付租金,并在租赁关系终止时将车位、车库返还给开发商的方式。关于约定的形式应当为要式合同,即车位、车库所有权的归属为与房屋所有权密切相关的不动产的归属,依法应当采取书面合同形式。需要注意的是,物权法第74条第3款仅规定了占用业主共有道路、其他场地上用于停放汽车的车位,属于业主共有,未包括车库。原因是车库所

占用的土地使用权,不能当然地认为属于业主共有。车库作为独立使用对象不属于小区共用的公共设施,车库的归属应当通过约定进行。

3. 业主共同事项决议方式问题的完善

对业主共同事项决议方式的问题,我国建筑物区分所有权制度中并未规定“全体业主一致通过决议”的情形,缺乏“少数票否决制”的规定,即对业主大会以法定或约定多数通过的决议,由少数表决权人予以否决的情形。这主要表现为,多数业主通过的决议,在实质上侵害了少数业主的合法权益、或以限制少数业主的合法权益为目的,此种情形下,少数表决权业主可以提出抗议,要求业主大会重新通过决议采取其他替代方式施行待表决事项,或者直接予以否决。这样的多数决例外,甚至可以由一个业主行使。为了保护业主的合法权益,多数决例外原则,包括全体决、少数决的表决方式,应该在物权法中有所体现。如此才可以在物业管理相关规定以及业主规约中更好地施行。

在司法实践中,需要注意的是确定业主行使不同权利的标准界限问题。由于与业主利益关系的程度不同,由业主共同商量决定的事项,需要得到业主同意的比例也相应有所不同。涉及重大财产关系变动的事项,达不到物权法规定的两个 $2/3$ 标准的,不能确认其效力。即需要经专有部分占建筑物总面积 $2/3$ 以上的业主且占总人数 $2/3$ 以上的业主同意,有关的决定才具有法律效力,受法律保护。对于其他涉及业主重大共同利益的事项,经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意的,即可确认其效力。

4. 共有部分使用、修缮费用承担和收益分配问题的完善

建筑物共有部分及其附属设施的费用主要是指对共有部分及附属设施的修缮、管理、维护等费用,如共用的用水系统老化,需要进行改良

所需要的费用。建筑物共有部分的收益是指收取共有部分的天然孳息和法定孳息。例如在区分所有建筑物本身所占地面以外的法定空地上,栽种果树所生的果实即是天然孳息;将共有的地下室设置停车场出租收取租金即是法定孳息。区分所有建筑物依共有部分的不同性质,相应的共有部分的使用、修缮费用承担和收益的分配也应是有所区别的。如果使用上按照共同共有使用,修缮费用的负担也应当按照共同共有分摊。如对于同一楼层的通风窗等具有日常使用价值的供部分区分所有权人使用的共同部分,因此部分为区分所有权人共同共有,故应该按照共同共有对共有物进行使用并承担修缮费用。如果是两层楼间的楼板等不具有日常使用价值的供部分区分所有人使用的共用部分,则应认定其为按份共有部分,按照按份共有的相关规定,对此部分共有进行使用并承担修缮费用。对于共用部分收益的分配问题,各区分所有权人在购买专有部分所有权时,按该专有部分所占的比例支付了共有部分的分摊费用,相应的区分所有权人收益的分配也应当按照专有部分在整栋区分所有建筑物中比例的大小来确定,通常应采用按份共有的分配方式^[4]。

在理解物权法第八十条的规定时,需注意的是建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配适用约定优先原则。业主对共有部分享有的收益分配权及承担的费用分摊义务,来源于业主对建筑物区分所有状态下的共有权。业主有权通过约定对共有部分费用分摊及收益分配等事项进行处分。业主间没有约定时,按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定费用分摊、收益分配等事项的数额。对于规模化小区而言,小区内各栋楼房的共用部分及其附属设施及小区规划范围内的共用部分,均应当属于全体业主共有。小区内一栋楼房共有部分产生的收益,应当由小区内全体业主共享,产生的费用亦由全体业主分摊。

参 考 文 献

- [1]王利明,杨立新.民法学[M]第三版.北京:法律出版社,2011:306.
- [2]黄松有.《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M].北京:人民法院出版社,2007.
- [3]梁慧星,陈华彬.物权法[M].北京:法律出版社,2007:181.
- [4]冯蓓.业主的建筑物区分所有权之共有权问题浅析[J].中山大学学报论丛,2007,27(11):40-41.