

物业区分权探讨

陈友铭

(广州航海高等专科学校 经济管理系, 广东 广州 510725)

摘要: 基于建筑物区分所有权难以完全适用于多业主的物业管理区, 提出了物业区分权, 并阐述了物业区分权的标的物 and 物业区分权人的权力与义务。

关键词: 物业; 区分权; 所有权

中图分类号: F407.9 **文献标识码:** A

多年来, 我国理论界对建筑物区分所有权进行了许多研究, 但其研究对象多以多业主的整栋建筑物为对象, 而对我国基于土地公有制、以多业主的物业管理区为对象的物业区分权的问题缺乏深入、细致的研究。为此, 本文试图提出并探讨物业区分权。

1 物业区分权的提出

物业是指已建成并交付使用的各类建筑物及其附属的设施、设备和相关场地。一栋建筑物及其附属的设施、设备和相关场地是一物业, 若干栋建筑物及其附属的设施、设备和相关场地也是一物业, 物业可小可大。当一物业有多个物业区分权人(即业主)时, 就带来了物业区分权问题。物业区分权是指由若干可区分单元构成的物业为不同业主所有而形成的复合权利。笔者认为, 物业区分权包括五方面: 一是物业区分权人就其物业专有部分享有的所有权, 即专有权; 二是对于该物业的共有部分, 除当事人另有约定外, 由物业区分权人按其专有部分占各相关专有部分总和的比例享有不可分割的所有权, 即共有权; 三是物业区分权人就该物业非专有部分的部分享有的使用权, 即专用权; 四是物业区分权人对该物业非共有部分的共有部分享有不可分割的使用权, 即共用权; 五是物业区分权人享有的相邻权。物业区

分权与建筑物区分所有权的主要区别体现在三个方面。

(1) 物业区分权包含专用权和共用权, 而建筑物区分所有权未包含专用权和共用权。建筑物区分所有权现有一元论、二元论、新一元论和三元论之说。一种一元论认为区分所有权人对区分所有建筑物的专有部分享有专有所有权; 另一种一元论认为区分所有建筑物的整体为全体区分所有权人所共有。二元论认为建筑物区分所有权由区分所有建筑物专有部分所有权与共用部分共有权所构成。新一元论认为区分所有权人对区分所有建筑物的“享益部分”(即二元论中的专有部分和共用部分)享有权利。三元论认为建筑物区分所有权由专有部分专有权、共有部分共有所有权和成员权构成^[1]。可见, 建筑物区分所有权未包含专用权和共用权。之所以未包含, 其根源在于该概念是舶来品。使用该概念的地区, 法律允许土地归所有人所有。既然建筑物所用地也同建筑物一样可为所有人所有, 故区分建筑物所要区分的仅为所有权。而我国, 除港澳、台湾地区外, 实行土地公有制, 物业所用地为公有, 故区分物业所要区分的除了建筑物及其附属的设施、设备和相关场地的所有权外, 理所当然地还应区分物业所地用的专用权和共用权。

(2) 物业区分权中的相邻权, 是指物业区分权人或物业使用人之间, 一方行使所有权或使用权时, 享有要求另一方提供便利或接受限制的权利^[2]。而建筑物区分所有权三元论的成员权是业主们基于共同的财产利益而形成的身份权, 是各业主就共同事

收稿日期: 2004 - 09 - 06

作者简介: 陈友铭(1948 -), 男, 副教授, 主要从事物业管理的教学与研究。

务如何做出决定,以及该决定应如何执行而享有的权利^[31].

(3) 物业区分权以物业(即整个物业管理区域)为研究对象,而建筑物区分所有权多以整栋建筑物为研究对象.

基于上述的不同,尤其是物业区分权中专用权和共用权的存在,笔者认为有必要提出和建立物业区分权的概念,以适应我国物业管理的需要.

2 物业区分权的标的物

2.1 区分物业专用权的标的物

区分物业专用权的标的物是建筑物中的独立建筑空间及其附属的设施、设备和相关场地.

建筑物中的独立建筑空间可以是连体建筑物(如多户型别墅)的独立部分,也可以是单独的楼层,还可以是楼层内隔开的具有出入口的用于居住、办公或其他目的的建筑空间.作为专用权标的物,必须能够与外界隔离而又能独立使用.因此,凡是开放式的建筑空间,或不能独立使用的部分,都不能作为专用权的标的物.

建筑物中的独立建筑空间的范围,在实际应用中两种观点:该空间的范围达到独立建筑空间之间的间隔墙、楼板(或地板、楼盖)等厚度的中心、该空间的外墙、外门窗等外表面及围护结构外围;该空间的范围达到独立建筑空间之间的间隔墙、楼板(或地板、楼盖)、外墙等内表面、围护结构内围、外门窗外表面及独立建筑空间内承重墙、柱、梁的表面.第一种观点适合区分物业专用权标的物的建筑面积计算,如建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》中,套内建筑面积计算即基于这种认识.第二种观点的实质是将间隔墙、外墙、承重墙、楼板(或地板、楼盖)、柱、梁归入共有部分,这有利于区分物业专用权标的物维修责任的划分.为了保证建筑物的合理装修,笔者认为有必要确定适合于装修的区分物业专用权标的物的独立建筑空间范围,即该范围应达到独立建筑空间之间的间隔墙、楼板(或地板、楼盖)、外墙、围护结构等基体内表面、外门窗外表面及独立建筑空间内承重墙、柱、梁的基体表面.这样规定有利于保护建筑结构的基体免受装修行为的任意侵害.

独立建筑空间附属的设施、设备,如独立建筑空间内的专用设备、专有的平天台、泳池等,属于区分物业专用权的标的物.

独立建筑空间附属的相关场地的附着物或构筑物及相关场地之上一定空间,如专有花园的附着物、专有停车场构筑物等及专有花园、专有停车场之上一定空间,属于区分物业专用权的标的物.相关场地之上一定空间以不妨碍公共用途(如架空导线、航空等)为限.

2.2 区分物业专用权的标的物

区分物业的专用权的标的物为业主已付补偿费的专用土地,如已付补偿费的,区分物业专用权建筑物(如别墅)基底占地及其周围合理间距内用地(建筑物间绿地、小路等用地)、专有花园用地、专有停车场用地、专有泳池用地等.

2.3 区分物业共有权的标的物

区分物业的共有权的标的物为区分物业的共有部分,如区分物业房屋的承重结构(包括基础、内外承重墙、柱、梁、楼板、屋顶)、外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道;物业管理区域内共用的建设费用分摊到业主的给排水设施与设备、能源系统设施与设备、通风和空气调节设施与设备、照明设施与设备、弱电系统设施与设备、运载系统设施与设备、非经营性车场车库、地下室、值班警卫室、公共用房、管理用房、公益性文体设施、消防设施、绿化设施、道路;业主分担管理费的共有场地的附着物等.

2.4 区分物业共用权的标的物

区分物业的共用权的标的物为业主已按其专有部分占各相关专有部分总和的份额支付补偿费共同共用土地,如已付补偿费的,区分物业专用权建筑物基底之上各业主的基底占地及其周围合理间距内用地(建筑物间绿地、小路等用地)、物业管理区域内共用的建设费用分摊到业主的设施、设备和相关场地的占地.

3 物业区分权人的权利和义务

3.1 对专有和专用部分的权利和义务

物业区分权人对其专有部分享有排他的所有权,包括占有、使用、收益和处分权,即可以直接占有和使用,也可以将其出租或让与他人.物业区分权人应承担维护专有部分的安全以及合理地使用专有部分义务.

物业区分权人对专用部分享有使用权,并承担管理、保护、合理利用的义务.

3.2 对共有和共用部分的权利和义务

共有部分为物业区分权人全体共同共有或部分

共同共有, 物业区分权人有权共同占有共有部分; 有权使用共有部分, 这种使用不受其专有部分占各相关专有部分总和的比例限制; 有权按其专有部分占各相关专有部分总和的份额获得共有部分所产生的收益, 如出租共有部分供他人使用而获得的收入; 有权按相关物业区分权人共同确立的议事规则共同处分共有部分。物业区分权人有义务按共有部分的用途使用、维护共有部分的正常状态和正常使用, 有义务按其专有部分占各相关专有部分总和的份额承担共有部分的日常维护、管理所产生的各种费用。

物业区分权人对共用部分享有使用权, 同样这种使用不受其专有部分占各相关专有部分总和的比例限制。物业区分权人有义务对共用部分进行管理、保护和合理利用。

3.3 在相邻关系中的权利和义务

区分物业存在通行、通风、采光、防险、防盗、环境卫生、环境保护、维修等相邻关系。

物业区分权人享有相邻权。当物业区分权人在通行、通风、采光、防险、防盗、环境卫生、环境保护等方面受到相邻方的影响时, 有权要求相邻方消除影响。如相邻方的防盗设施影响到物业区分权人的防盗, 物业区分权人有权请求相邻方采取措施消除影响。又如相邻方产生的噪音或排放的废气(或废水)影响到物业区分权人的正常生活和健康, 物业区分权人有权要求相邻方停止噪音干扰或废气(或废水)的排放。当物业区分权人在维修中需要动用相邻方的设施设备时, 物业区分权人有权请求相邻方予以配合, 如物业区分权人室内废水管堵塞, 需要对下层相邻的废水管进行检查疏通, 物业区分权人有权请求相邻方予以配合。

物业区分权人对相邻方合法或合理的要求有义务予以满足或有前提的满足。所谓有前提的满足, 是指相邻方合法或合理的要求还需要得到相应的认可后, 才能得到的满足, 如相邻方装修时, 需要临时占用场地堆放建材和建筑垃圾, 经征得物业管理企业的同意, 物业区分权人应不得干涉其堆放。因相邻方的请求得到满足而造成的损失, 应该由相邻方予以补偿。

4 结束语

从物业区分权的分析可见, 在物业区分权中, 专有权占主导地位, 专有权是产生专用权、共有权、共用权和相邻权的前提。专用权和共用权的存在表明提出和建立物业区分权概念的必要, 若专用权和共用权转化为专有权和共有权, 则物业区分权应转化为物业区分所有权。另外, 当物业仅限于整栋建筑物, 不涉及其四周合理间距内用地以外的相关场地及附属设施时, 物业区分权即为建筑物区分权。进一步而言, 当建筑物区分权中的专用权和共用权转化为专有权和共有权时, 那么建筑物区分权即建筑物区分所有权。

参考文献:

- [1] 陈华彬. 物权法 [M]. 北京: 法律出版社, 2004. 262 - 272.
- [2] 王利民. 物权法研究 [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2002. 364.
- [3] 陈华彬. 物权法 [M]. 北京: 法律出版社, 2004. 275 - 278.

Research on the Divisional Right of Property

CHEN You-ming

(Economic Management Department of Guangzhou Maritime College, Guangzhou 510725, China)

Abstract: The present divisional ownership of building do not fully fit the status of a district of property owned by many owners, the author tenders the divisional right of property and describes the target goods for the divisional right of property and the powers and the obligations for the parties of the divisional right of property.

Key words: property; the divisional right; the divisional ownership