



公寓化住宅

我国的物业管理行业发展到今天,有关各方的法律意识不断增强,尤其是业主对于住房、土地、住房附属设施的权利主张,呈现出一种强烈的趋向,按照物权法的科学精神和规则,保障业主及业主团体充分的所有权人权利成为物业管理行业亟待解决的问题。导致这一问题的主要原因是,在现代社会,物业管理所指的“房屋”不再是传统的一个所有权支配一个建筑物的单一式住宅,而是“公寓化住宅”,即多数人共同居住在一个建筑物中而每个住户对其特定支配空间享有专门权利的住宅。而公寓化住宅已成为我国城市居民住房的基本方式,为此,借鉴各国先进的法学理论,明确公寓化住宅中各方的权利关系,就显得尤为必要。

公寓化住宅所有权,德国民法称之为住宅所有权,日本及我国称之为建筑物的区分共有权或者建筑物的区分所有权。不管称谓如何,这种所有权都被认为是一种复合性的所有权,即多种权利交织在一起且其支配的范围有所重合的权利。从法律上看,公寓化住宅至少存在四重所有权,而不是现在我国一些学者看到的那种简单的所有权。

一、全体住户的共同所有权

全体住户的共同所有权,即全体住户对整个建筑物整体的权利,即他们对建筑物内的全部墙壁、地板、屋顶、走道、通道、楼梯、电梯的权利,同时包括对建筑物外的花木草坪、游乐场地的权利,以及为建筑物服务的其他建筑物和设施的权利。对整个建筑物整体的权利虽然不必要求住户登记,但却是建筑物区分所有权中最基本也是最重要的权利。为什么要这么说呢?因为建筑物整体的安全,是全体住户一致的基本利益,只有建筑物的整体安全有了保障,每一个住户的居住安全才有了保障。因此,全体住户自然地形成了一个整体,这个整体对于建筑物的整体享有一个共同所有权。这一点,在我国以前的法学著作中是看不到的。

正是因为这样,德国住宅法将这种权利规定为公寓化住宅中的基本权利类型,单一的每一个住户对建筑物的其他权利都是以这种权利为基础的。这种权利是一种按份共有的权利。此处的按份共有的意思,一方面是全体共有人都有权利使用这些设施设备,谁也无权排斥其他的住户使用设施设

备;另一方面是全体共有人按份承担建筑物的义务,包括公法上的义务(如缴纳房产税)和民法上的义务(如支付为建筑物提供服务的费用)。

二、住户专有权或特别所有权

专有所有权或特别所有权,指一个特别的住户对他自己所支配空间所拥有的所有权,即单独的住房人对居住的空间所享有的专用所有权。特别所有权的客体,只是建筑物特定部分的地板、屋顶、墙壁所限定的封闭的空间,而构成这个空间的地板、屋顶、墙壁仍同别人共有。但这并不妨碍这种权利成为真正的所有权,除了不能为事实上的处分(如拆毁等)外,这种权利完全遵循法律为不动产所有权所设定的各种规则(如转让、出租等)。

三、部分住户的共同所有权

部分住户对建筑物的部分享有的权利,即为部分所有权,住户对这一部分建筑物享受权利并承担义务。比如一栋楼房有六个楼门,每个楼门的住户只使用自己楼门的楼梯、走道、通道、电梯,这就形成该楼门的住户对这些特定设施设备的共有权。我国许多楼房为数个单位联建,建成后各单位分割一部分,各单位各自管理自己



所有权分析

文 / 孙宪忠 林新生

的楼门 依据这种方法形成的房屋 是部分住户共同所有权的典型形式。另外 我国现在普遍存在的分层所有权,也会产生这种所有权。比如一个大楼有10层,其中1-3层属于一个单位,4-7层属于一个单位,8-10层属于一个单位,这些单位将房子“改制”为单位职工所有权后,也会产生部分住户共同所有权。

四、地基、服务和附属设施用地的权利

关于地基的权利,西方国家用两种法律手段解决这一问题,一是共同所有权,一般是按份共有的形式;另一种是设定地上权,也是按份的地上权。前者的含义是每一个住户都按照“按份共有”的原则,取得对于地基的所有权,这种情况在法律许可私人可以拥有土地所有权的国家才可以产生。而后者则针对的是土地与建筑物关系的“二元主义”立法模式,即住户对于建筑物可以享有所有权,而不能取得土地所有权的情况下,取得对于地基的地上权。比如我国城市土地不许个人取得所有权,住户对于土地只能取得一定期限的使用权,这样住户就只能取得类似于传统民法中地上权

性质的使用权。应该说明的是,对地基的权利,应该被理解为业主的共同权利,它不能被理解为开发商保留的权利,更不能被理解为物业管理公司的权利。从法律上说,这些土地的权利应该登记在业主团体的名义下,或者处于业主团体的监督下。对于地基的权利,同样扩展到为建筑物提供服务的全部土地,包括绿化用地、提供排水等措施的用地、儿童娱乐用地、建筑物服务设施、附属设施的用地等。

公寓化住宅中的这四种所有权密不可分,构成一个整体。值得注意的是,在我国流行的法学理论中,来自于日本的立法和理论曾经影响很大,但这是一种有缺陷的理论。而德国民法对特别所有权与单一住户对建筑物整体的按份共有权关系的表述同日本有很大区别。依德国法,特别所有权是按份共有权的附属物或必要组成部分,其意思是强调单一住户的权利必须时刻服从建筑物整体的权利,由于这种特殊的共同关系,德国法把住宅所有权称为按份共有与共同共有之外的第三种共有。而日本法却是首先区分住房人专有部分的支配部分,然后将建筑物的其他部分划定为共同支配的

部分,对于权利人可以支配的专有部分与共同支配部分之间的关系,日本法没有类似于德国法那样的规定第三种共有的学理解释。

总体上看,德国法非常强调建筑物整体的权利,强调单一住户对建筑物整体的维护责任。而日本法则强调单一住户的权利,对单一住户专有部分用相邻关系加以处理,因为日本是多地震国家,其以前的住房普遍矮小,相邻关系对于处理日本式住宅也许是可以的。但在我国高层住宅较为普遍,我国立法不宜盲目地接受日本理论。另外,由于住户因共同居住而对建筑物整体形成利益共同体,在他人对建筑物实施侵权行为时就不仅仅是对单一住户的侵害,而应被认为是全体住户的侵害并由建筑物整体的权利人出面加以制止,此即德国住宅所有权法的核心内容之一,恰恰也是日本法中的相邻关系所欠缺的。我国在完善物业管理制度的过程中,应该注意多从德国住宅所有权理论中吸取有益的东西。

作者分别系中国社会科学院法学研究所研究员、中国社会科学院研究生院博士研究生