

M. 20  
096  
XIONG

## 内容提要

随着经济的发展，城市化进程不断加速，给各国带来了城市人口激增以及由此引起的城市居民居住问题。高层建筑的兴建作为解决这一问题的主要途径已被世界许多国家所广泛采用，我国也出现同样的情况，特别是在沿海城市高层建筑物比比皆是。因高层建筑物区分所有而产生的法律权利义务关系与以往传统的建筑物单一所有关系有很大不同，这就给法律带来了新的挑战。因之，产生了一个全新的法律制度——建筑物区分所有制度。建筑物区分所有制度作为一项法律制度，在许多国家已相当完善，而在我国，这一领域的立法仍相对滞后。

区分所有权的结构，是区分所有制度的核心内容。本文即是作者在对区分所有权的结构进行研究后得出的一些心得。

第一章，是建筑物区分所有权的历史发展和各国立法概述。建筑物区分所有权是现代民法的一项基本的不动产所有权形式，其观念之萌芽，滥觞于人类文明之始的奴隶社会。19世纪中叶该不动产所有权形式开始正式为民事立法所规定。进入20世纪，特别是两次世界大战后，建筑物区分所有权作为一项民法制度获得极大发展，成为各国法律制度上的一项重要制度。

第二章，是建筑物区分所有权概述，主要包括了建筑物区分所有权的概念、性质、特征和分类。关于区分所有权的概念的学说，历史上出现过一元论说、二元论说、新一元论说和三元论说。笔者较倾向于二元论说。关于区分所有权的性质，笔者认为是一种特殊的复合性不动产所有权。接下来对于建筑物区分所有权的特征，笔者认为包括：复合性、一体性、专有所有权的主导性和权利主体身份的多重性。对于区分所有权的分类，笔者认为主要包括：纵割式、横割式和混合式三种形式的区分所有权。

第三章，是专有所有权的相关研究。专有所有权是作为制度的区分所有权的两个基本灵魂之一——单独性灵魂，是指区分所有权人对专有部分予以自由使用、收益及处分的权利。首先，笔者讨论了专有所有权的性质。目前学界关于专有所有权的性质主要有“空间说”和“非空间说”两种，笔者较倾向于“非空间说”的理论，认为区分所有权的专有权是指区分所有人对专属于自己所有的在构造上和使用上具有独立性的建筑物部分（专有部分）所享有的所有权。然后，笔

者讨论了专有所有权的客体。关于专有所有权的客体，指专有权人的权利和义务指向的对象，即专有部分。专有部分的要件，笔者认为“构造上的独立性”和“利用上的独立性”。专有部分的范围，学说上存在四种学说，即中心说、空间说、最后粉刷层说、壁心和最后粉刷层混合说。笔者较赞同壁心和最后粉刷层混合说。接着讨论了专有所有权的内容。笔者认为区分所有权人作为专有权人应享有的权利即是排他的所有权，区分所有权人作为专有权人的义务包括：按专有部分的本来用途使用专有部分；不得影响对建筑物的正常使用和违反全体区分所有人的共同利益；承担对建筑物做适当的维护和修缮以保持其安全和正常使用的义务和相互容忍的义务。第四点笔者讨论了专有所有权人的法律责任，其常见的责任形式包括：停止侵害、排除妨碍；损害赔偿；区分所有权的剥夺。最后，笔者对与专有部分相关的实务上较为热门的问题——停车位、停车库的归属与使用进行了研究。笔者认为，首先，停车位、停车库可以成为独立的专有部分。然后，针对停车位、停车库归属与使用，应当根据其不同的类型进行相应的判定。对地面停车位，不论地面停车位是否属于规划车位，只要其设置于业主共有的道路或其他场地，其权属都由全体区分所有权人共同拥有使用权。对地下、半地下停车位、停车库，其权属应当是全体区分所有权人共有，但应由全体区分所有权人向房地产开发商支付必要费用。对经营性停车位、停车库，其权属是由持有产权凭证的权利人所有，但在使用时应首先满足业主的需要。

第四章，是共有所有权的相关研究。共有所有权是建筑物区分所有权重要的“物法性”要素，其与另一“物法性要素”——即专有所有权共同构成建筑物区分所有权的“两个灵魂”——共同性灵魂与单独性灵魂，其是指建筑物区分所有权人依照法律或管理规约的规定，对区分所有建筑物的共用部分所享有的占有、使用和收益的权利。首先，笔者讨论了共有所有权的性质，学说上主要存在总有、共同共有、按份共有三种学说。笔者认为，对于区分所有建筑物共用部分共有权的性质，应该分别依区分所有建筑物的不同类型进行确定。针对纵割式区分所有建筑物，其性质应为按份共有。针对横切式或混合式区分所有建筑物，其性质应为共同共有。然后，笔者讨论了共有所有权的客体，即共用部分。在分析了日本、法国、德国、美国及我国台湾地区立法与学说后，笔者认为，以排除法及推定方式确定共用部分的范围，以列举法辅助之；并依共用部分的性质，可将其分为法

定共用部分与规约共同部分。接着，笔者对共有所有权的内容进行了探讨，笔者认为，区分所有权人作为共有所有权人的权利主要包括：对共用部分使用权、收益权、对共用部分的单纯的修缮改良权。区分所有权人作为共有所有权人的义务主要包括：按共用部分的本来用途使用共用部分，分担共同的费用和负担的义务，合理注意义务和禁止义务。最后，笔者讨论了共有所有权人的法律责任。共有权人违反义务的行为主要包括：不当使用、改良共用部分的行为；拒不分担用于共用部分的必要费用；非法处分其在共用部分中份额的行为。承担法律责任的形式，一般包括停止侵害和排除妨碍、清偿债务、赔偿损失、拍卖等。有些国家还设立了最严厉的法律责任制——剥夺所有权制度。

第五章，是关于区分所有建筑物的管理。首先笔者对管理组织进行了研究。管理组织包括区分所有权人大会和管理委员会。关于区分所有权人大会的性质，笔者认为是非法人团体。大会形成决议的规则，笔者认为应当区分一般事项和重大事项分别确立表决规则。管理委员会是区分所有权人大会的代表机构，是大会意志的执行机构。其次，笔者对管理规约的相关内容进行了探讨。管理规约的性质，笔者认为应当为区分所有权人管理团体的最高自治法规和自治规则。管理规约的设定、变更及废止，包括两种方式：一种是通过区分所有权人大会决议而进行的方式；另一种是由建筑公司或出售公司分别与单个买受人达成同意该项管理规约的协议的方式。再次，笔者讨论了管理内容，主要包括物的管理和人的管理两方面。

最后是结语，对全文进行了概括总结，并对我国建筑物区分所有权的立法提出了自己的想法和期望。

**关键词：**建筑物区分所有权；区分所有建筑物；区分所有权人；专有所有权；共有所有权；区分所有建筑物的管理