

论建筑物区分所有权

陈 甦

在我国，由于城市民用住宅建筑趋向高层化，住宅的建筑与分配逐步实现商品化，因而产生了多个所有人分别拥有一栋高层建筑物的情形，许多法律问题也随之产生。因此，对建筑物区分所有权这一特殊的所有权形式进行分析研究，不无现实意义。

一

建筑物区分所有权，是指根据使用功能，将一栋建筑物在结构上区分为由各个所有人独自使用的专用部分和由多个所有人共同使用的共用部分时，每一所有人所享有的对其专用部分的专有权与对共用部分的共有权的结合。关于建筑物区分所有权这一概念，国外立法上有不同的表述，西德、奥地利称为“住宅所有权”，瑞士称为“楼层所有权”，日本称为“建筑物区分所有权”，在美国则称为“公寓所有权”。本文在表述这一概念时，采用了日本法上的术语，因为采用“建筑物区分所有权”一词在中文中能够比较恰当地概括这种所有权形式，且不致产生歧义。

各国民法直到第一次世界大战以前，一般对建筑物所有权的规定并无特别异于对其他不动产的规定之处。虽然在承认建筑物有独立的所有权的法国民法典第664条有关于建筑物所有权的些许特殊规定（一座房屋的数层分属数个所有人时修缮或重建的费用分担），但由于实际生活中多个所有人分别拥有一栋高层建筑物的情形甚少，建筑物区分所有权制度并不发达。其他欧洲大陆国家的民法对类似区分所有权的规定也十分简陋。有的国家，如德国和瑞士，则对区分所有权关系明文予以否定。

第一次世界大战以后，资本主义各国出现了城市化现象，城市人口骤增，而土地资源日趋紧张，由此导致城市地价上涨，建筑物向高层发展。在此情况下，个人独自拥有或少数人共同拥有一栋建筑物的能力相对缩小，绝大多数城市居民只能拥有一栋建筑物的一部分，而且获得的方式由租赁、买卖或继承分割逐渐转化为直接买卖。第二次世界大战以后，上述各种现象向其极端发展，建筑物的使用功能也日趋丰富，在许多国家城市中的民用建筑上，附属建筑物的设施如集中供水供电供气供暖系统、电梯、电视共用天线、共用停车场等也成为必要的消费资料。然而，由于高层建筑物的所有人往往有几十个，甚至上百个，在权利归属、使用方式及人际关系上往往呈现出比一般建筑物中的居民之间更为复杂的情形，产生纠纷的可能性也大得多。以致有的学者把这类建筑物称为“纠纷住宅”。因此，专门调整这类建筑物所有人之间权利义务关系的建筑物区分所有权制度便应运而生。在欧洲大陆国家，首先完成有关区分所有权立法的国家是奥地利，该国于1948年制定《住宅所有权法》，西德于1951年制定《住宅所有权和永久居住权法》，荷兰和葡萄牙于1950年、西班牙于1962年

制定区分所有权特别法，瑞士于1962年起草区分所有权法并于1965年将该法纳入《民法典》第4编“共有与楼层所有权”，日本于1962年仿效西德住宅所有权法制定《有关建筑物区分所有等法律》，美国则以判例逐步确立了建筑物区分所有权的原则。以上各国的建筑物区分所有权立法，一般对建筑物区分所有权的成立与消灭、专有权与共有权的关系、区分所有权人的权利义务、区分所有权人团体的性质和活动方式、区分所有权人之间订立的规约的性质及效力、解决纠纷的程序等做出了专门规定。

二

根据建筑物区分所有权的概念，设定区分所有权的建筑物应具备以下条件：1.建筑物在结构上能够区分为两个以上的部分，每一部分为四周闭合且具有单独使用的基本功能的空间，也就是通常所说的一个单元；2.一栋建筑物必须为两个以上的所有人分别所有，他们各自独立拥有一个或几个单元的所有权；3.一栋建筑物在使用性质上可以分为专用部分和共用部分。

一栋在结构与功能上可分为专用部分和共用部分的建筑物被区分所有时，这两部分的使用方式和权利归属是不同的，以此为基础产生的同一建筑物上的各个所有人之间、他们与社会之间的权利义务关系也是不同的。为调整这类权利义务关系，就需要明确专用部分与共用部分各自的权利形态。从使用方式上考虑，每个所有人不能只使用其专用部分而不使用共用部分，也不能只使用共用部分而不使用其专用部分；从建筑物的结构上考虑，每一单元与其他单元相隔之墙壁、地板等，都是相邻所有人的共有物，并且在物质形态上很难精确地划分开来。这些都说明，区分所有的建筑物的专用部分和共用部分的权利形态既要相互明确，又不可能分离。因此，作为对这种所有权形式的概括就构成了建筑物区分所有权的基本内容。

由此可知，区分所有权是一种复合形态的所有权形式，其内部由专有权和共有权构成。

1.专有权。指区分所有权人对其独自专门使用的建筑空间所拥有的所有权。专有权的标的物首先是四周上下均为封闭的建筑空间；其次，该建筑空间具有独立性，能自成一单元，并且具有独立的使用价值和功能；再次，该建筑空间能够成为区分所有权人的专用部分。在不能独立使用的建筑空间上不能设定专有权，如一间居室、一个阳台；在结构上自然供全体或部分所有人使用的共用部分，如一段楼梯，也不能设定专有权。各国建筑物区分所有权立法为了保护共有人的利益不受侵犯，一般都严加规定专有权标的物的范围。2.共有权。这是指区分所有权人对建筑物的共用部分所拥有的所有权。共有权包括法定共有和约定共有。法定共有是指在性质上属于维持建筑物本身牢固安全与完整的部分（如地基、外墙、楼顶、梁柱等建筑部分）和性质上属于区分所有权人共同使用的部分（如大门、楼梯、走廊、电梯、供电供水供气供暖系统等）所当然设定的共有权。约定共有则是指区分所有权人之间通过合意，将可以设定专有权的部分设定为共有权。共有权可以为全体区分所有权人拥有，也可以为部分区分所有权人拥有。各区分所有权人的应有份额，即对共用部分享有权利和承担义务的大小程度，由其拥有的专有权标的物的大小来决定。对此各国法律采取的标准不一，有的以有专有权部分的价值大小来决定，如瑞士；有的以专有权的楼板面积的大小来决定，如日本。

建筑物区分所有权的外部还有两个连带权利：1.成员权。这是区分所有权人基于因专有权和共有权而产生的共同关系所拥有的权利。区分所有权人之间的关系极为密切，超过一般所有权人之间的相邻关系，产生纠纷的可能性也较大，所以，各国有关建筑物区分所有权的立法一般都强制规定一栋建筑物中的全体区分所有权人必须组成一个团体，以管理共用设施

及其他共同事务，解决纠纷。成员权就是区分所有权人作为该团体的一员所应拥有的权利及所应承担的义务。2.基地使用权。这是指区分所有权人不论其专有部分的标的物是否与建筑物的基地直接相连，都有对基地利用的权利及应承担的义务。不承认地上权的国家，如西德，认为建筑物所有权与土地不可分离，基地属于区分所有权中的共有部分的标的。在法国、日本和美国等承认地上权的国家，建筑物所有权可以与土地分离，基地为全体区分所有权人共同利用，其法律上的关系则有各种，或者基地为全体区分所有权人共有，或者全体区分所有权人共同享有地上权，或者共同享有租赁权，这些权利都可以概括为基地使用权。各区分所有权人按其在共同关系中的应有份额对基地享有权利，承担义务。因建筑物与土地在物质形态上不可分离，只要建筑物存续，基地使用权也就存在，拥有区分所有权，自然就拥有基地使用权。

根据建筑物区分所有权的性质和结构以及国外的有关法律规定，建筑物区分所有权有以下特点：1.复合性。区分所有权是一种复合形态的权利，由专有权和共有权构成，在其外部又连带着成员权和基地使用权。这些都是相对独立的权利，而不是权能。作为所有权的一种特殊形式，区分所有权既不同于普通的所有权，也不同于普通的共有权。普通的所有权或共有权都是单一身份的权利主体对其所有物享有占有、使用、收益、处分的权利；而区分所有权的主体同时具有两个身份，一是专有权人，一是共有权人，因身份不同，对其所有物的占有、使用、收益、处分的根据和方法也不同。2.一体性。区分所有权的一体性首先表现在构成区分所有权的专有权和共有权不可分离，失去其中一个，区分所有权即刻解体。因此，各国有立法都规定专有权和共有权必须一体处分，不可分开处分。其次，在同一建筑物上，不能既设定区分所有权，又设定普通所有权或普通共有权。要设定区分所有权，必须将整栋建筑物都区分为专用部分和共用部分，并设定相应的专有权和共有权，否则在权利归属和利益分配上将会发生混乱。3.专有权主导性。在建筑物区分所有权的结构中，专有权为主导，区分所有权人拥有共有权的前提是拥有专有权，专有权标的物的大小决定共有权的应有份额，处分专有权的法律效力当然及于共有权以及基地使用权和成员权。因此，在不动产登记上，只登记专有权即是设立了区分所有权。而共有权则不能单独处分和登记。4.登记公示性。一栋建筑物上究竟设立了普通所有权，还是区分所有权，在物质形态上是无法判断的。因此，建筑物区分所有权的设定与移转，必须经过登记，这是各国区分所有权立法的强制性规定。登记的目的在于明确权利归属，并使之公示于众，保护区分所有权人及其受继人的合法权益。

根据民法的一般原理，所有权的设定不得与一物一权主义相悖，而建筑物区分所有权则是将一栋完整的建筑物划分为几部分而分别设定，这就面临着如何理解民法上的一物一权主义的问题。民法上的物首先必须是对人有用处且能为人所直接占有使用的物，必须具有使用功能上的独立性，且这种独立性能为世人所知。其次，民法上的物必须是可以计量的且与他物界限分明，能够特定化的物。根据一物一权主义，一个完整的物不能被划分为几部分而分别设定所有权，主要是基于这样一些考虑：第一，对物的一部分独立设定所有权将会影响物的使用功能；第二，对物的一部分独立设定所有权将无法对这一部分明确划分且无法公示于众，这样权利归属不明确，不利于对权利的保护。但对于建筑物来说，将其划分为不同的部分来分别设立所有权，不仅不影响它的使用功能，而且恰恰是充分使用该建筑所必需，特别是对建筑物中的专用部分完全可以进行独立的和排他的占有、使用和处分，并且这种划分和

占有、使用、处分可以通过不动产登记而公示于众。因此，在建筑物上设定区分所有权并不违反一物一权主义，关键是对民法上的物要做灵活的理解。

如果我们把一栋区分所有的建筑物看作一个整体，我们也可以把它看作是被全体区分所有权人共同拥有，但这与普通共有之间存在着很大的不同。第一，一栋建筑物可以由若干个人按普通共有的方式共同拥有，但普通共有并不将建筑物区分成不同部分而设定数个平行的所有权，普通共有的建筑物上的所有权实际上只有一个。而区分所有的建筑物上的所有权则是多个，即含有许多独立的普通（专用）所有权。第二，在普通共有人之一占有使用共有建筑物的一部分时，他对该部分拥有的只是独立的使用权，而无独立的收益权和处分权。共有人之一只能处分其应有份额，而不能处分共有建筑物的某一特定部分。区分所有权人对自己独自使用的部分拥有的是完全的所有权，他可以在法律或规约的限度内自由进行使用、收益和处分。第三，普通共同共有关系的成立和解体须经全体共有人的合意，其中某一共有人对其应有份额的处分要经其他共有人的同意，且在一般情况下，其他共有人有优先购买权。区分所有权人则有权独立地行使处分权，而且一般没有法定的先买权限制。第四，即使是按份共有也只是在价值上区分应有份额。对于区分所有权来说，除了在价值上区分共用部分的应有份额外，还要在实物上区分各个专用部分。

三

建筑物区分所有权本身是一种复合权利，因而区分所有权人的法律身份也是复合的，而且每一种法律身份所体现的权利义务也不相同。区分所有权人作为专有权人、共有权人以及作为区分所有权人团体的成员所应有的权利义务如下：

1. 区分所有权人作为专有权人的权利和义务。对于专有权可以适用法律对所有权的一般规定。区分所有权人对其专用部分可以依法自由处分、使用和收益。但处分专有权时，必须连带处分共有权、成员权和基地利用权。具体说，区分所有权人对其专用部分，有自己居住、出卖、出租、出借及自由装饰内部的权利；在行使专有权时，有权排除他人（包括其他区分所有权人）的妨碍和干涉。但由于区分所有权人是共处于一栋建筑物中，其上下左右的相邻关系比一般的相邻关系更为密切，因此，区分所有权人在行使其专有权时，要受到比一般所有权更多的限制，以免妨害其他区分所有权人的合法权益。区分所有权人作为专有权人应承担的义务主要有：应按照专用部分的使用目的或规约规定的范围使用专用部分；有义务维护建筑物的牢固与完整；不得随意变动处于其专用部分内部的共用部分（如梁柱、管线等）；要注意维护住宅环境的卫生和安宁。

2. 区分所有权人作为共有权人的权利和义务。区分所有权人有权按共用部分的使用性质使用共用部分，其他共有人不得限制和干涉；对共用部分的使用应按需要使用决定；根据共用部分的情况，使用方法可分为同时使用和轮流使用；区分所有权人对共用部分的使用收益有按应有份额分享的权利。共有权人的义务包括：对共用部分应按使用性质使用；不得随意改动共用部分，必要的改动要经全体共有人的合意；不得侵占共用部分；要按应有份额的比例负担使用、维修和管理共用部分的费用。

3. 区分所有权人作为区分所有权人团体成员的权利和义务。区分所有权人的成员权来自于区分所有权。区分所有权中包含的共有关系使区分所有权人组成一个团体。在该团体中，区分所有权人有权参加全体区分所有权人的集会，参与制订规约；对全体区分所有权人的共

同事务，有权发表意见，参与决定，有权监督管理人的工作，对共用部分的收益有请求权。其义务包括要参加区分所有权人集会，服从多数区分所有权人做出的决议，遵守规约，服从管理人的管理等等。

四

我国城市中的建筑物有不少是高层建筑。然而在过去，并无建立建筑物区分所有权制度的必要。其原因在于我国几十年来实行住宅公有化、福利化的制度。在这种制度下，每栋建筑物基本上属于单一的所有人（国家或集体）。当我国民用住宅的建设与分配逐步由福利领域转入商品领域时，与住宅的建设、出售、分配、管理、使用、维修、调换等有关的法律关系发生了很大的变化，出现了许多新的法律问题需要加以研究解决，其中有许多涉及到建筑物区分所有权问题。

1. 实行住宅商品化后，大多数住宅的使用者的法律身份将由住宅承租人转化为住宅所有人。当住宅成为个人所有的生活资料时，明确其权利归属是公民个人财产所有权获得安全保障的必要条件，也是买卖、租赁和抵押住宅，以充分发挥住宅的经济效用的必要法律条件。当高层住宅建筑物以单元为单位在社会上出售时，必然产生如何用统一的标准划分专用部分和共用部分、确定两者之间关系的问题。这样划分是合理确定住宅所有人之间权利义务关系的基础，住宅所有人在使用、维修、管理住宅建筑物共用部分的一切法律关系，都要基于这种划分来确定。因此，在我国用法律规定划分住宅建筑物的专用部分和共用部分的统一标准，是推进住宅商品化，保护住宅所有人合法权益的必要措施。

2. 在我国，新建的住宅建筑物有一些新型的共用附属设施，需要进行维修管理。公有住宅建筑物的维修管理是由城市房产部门或企事业单位来承担的。当住宅建筑物分别出售给个人后，房产部门再不能以所有者的身份来管理维修，而且住宅商品化必然打破同一建筑物中住户的单位界限，这类建筑物也不能由住户所在单位来管理维修。因此，商品化住宅建筑物特别是共用部分，只能由住宅所有人自己来共同维修管理。当一栋高层住宅建筑物有多数所有人时，建筑物管理的方式、维修的出资比例标准等，应当由法律给予明确的规定，以保证每一个所有人都能平等合理地承担管理维修义务。

3. 我国城市土地归国家所有，当住宅建筑物为国有时，土地所有权和土地使用权（相对于建筑物来说是基地利用权）及住宅所有权同属于国家。住宅作为商品售予个人后，国家仍拥有土地所有权，而住宅所有权与土地使用权则归于住宅所有人，这样就在国家和住宅所有人之间产生了以有偿使用土地为内容的财产关系。高层建筑物中每个单元的所有人不管其住宅是否与土地直接连接，都有土地使用权，也都有缴纳土地使用费（税）的义务。而这种权利义务的大小显然应以其专用部分所占的比例来确定。因此，国家应建立区分所有权制度，与高层建筑物中的各个住宅所有人分别建立有关土地使用权的法律关系。

4. 在住宅为公有时，高层住宅建筑物中的住户之间的关系，并不影响房产部门或拥有建筑物的企事业单位对建筑物的维修和管理。但实行住宅商品化后，住户由公房承租人转化为私房所有人，住户间的关系发生了以下变化：一是这种关系的性质由承租人之间的关系变为所有人之间的关系，而且由其所有权标的物的共用部分联系在一起；二是这种关系的内容不再仅仅限于生活上的关心和帮助的伦理范围，而且延伸到出资维修和管理的经济范围；三是对这种关系的和谐的维持不再仅仅靠互不侵犯的不作为方式就能实现，而必须通过共同协商

出资、用资等积极行为来实现。这就要求全体所有人组成团体。而这种团体成立的根据是建筑物区分所有，其性质、组成方式、议事规则等都需要法律来规定。

那么，我们能否以普通的共有关系来解决上述问题呢？在多个所有人拥有一栋高层建筑物的情况下，采用普通共有的方式，有许多难以克服的不足之处。1.区分所有权的权利归属明确，且权利与收益相称。区分所有权的专用部分设专有权，自可按其权利性质使用收益；在共用部分则按共有权的性质使用收益。而普通共有权人的专用部分未必与其应有份额相称，这就容易产生纠纷。2.区分所有权中的专有权是独立的主导性权利，区分所有权人有权对其处分，可以对其专用部分自由进行买卖、租赁和抵押，这就加速了商品住宅的流通速度，提高了住宅的经济效用。而普通共有人不能随意向第三人处分自己的应有份额，对自己的专用部分也无权自由买卖、租赁和抵押，不能充分发挥商品住宅的经济效用。3.设定区分所有权能够满足人们希望独立拥有重要的生活资料的要求，区分所有权人能够自由使用和维护自己的专用部分，方便了区分所有权人的生活，而对共用部分又要依法维持，这也维护了其他共有人的利益。4.设定区分所有权也方便了政府部门对住宅的管理，比如可以按区分所有权标的物的价值或收益来计算征税额，有利于贯彻公平税负的原则。5.由于区分所有权能够比较方便地处分，这就增加了城市居民对住宅的质量、价格和地点的选择机会，使城市居民能够比较容易地选择到满意的住宅。6.普通共有建筑物的共有人在数量上总是有限的，很少有一栋建筑物有大量的普通共有人的情形。在一栋有百余户居民的建筑物上，假如他们都是所有人，设定普通共有关系几乎不可能，必然要选择设定区分所有权。

在高层建筑物的所有人或住户之间存在的相邻关系比民法上一般规定的相邻关系要复杂得多。一般的相邻关系是平面上的相邻关系，而高层建筑物中的相邻关系则是立体的；一般的相邻关系的主体，即相邻的所有人和使用人的数量相对较少，而高层建筑物上的相邻关系主体较多，因此产生纠纷的可能性更大；一般的相邻关系的内容也不如高层建筑物上的相邻关系复杂。所以，民法上有关处理相邻关系的一般准则不足以调整高层建筑中的相邻关系。而区分所有权制度则把同一建筑物中的所有入强制结成一个团体，用有组织的手段处理相邻关系问题。

综上所述，在我国建立建筑物区分所有权制度很有必要。结合我国实际情况，借鉴国外立法，深入研究这个问题，将有助于解决实际生活中出现的新问题，并有助于我国所有权制度的丰富与完善。

（作者单位：中国社会科学院法学研究所）

责任编辑：张广兴