



司法解释理解与适用丛书

# 最高人民法院 建筑物区分所有权、物业服务司法解释 理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

PEOPLE'S COURT PRESS



# 最高人民法院 建筑物区分所有权、物业服务司法解释 理解与适用

这两部司法解释在《物权法》等法律规定框架内，立足审判实践需求，着力于增强法律规定的可操作性，是最高人民法院积极履行法律赋予的职责，关注民生案件审判工作，切实加强审判指导的最新举措，必将对正确适用法律和统一相关案件的裁判尺度起到重要的规范和指导意义。

为帮助广大民事审判法官正确理解和适用两部司法解释，亦为便于社会各界了解掌握司法解释的目的和精神，最高人民法院民一庭组织有关法官撰写了本书，分别从条文主旨、背景依据、条文理解和审判实务四个方面对每一个条文所蕴含的丰富内容进行了充分阐释，希望能够对更好地指导审判实践有所帮助。



人民法院出版社



懂法，更像法律人



中国审判杂志





司法解释理解与适用丛书

# 建筑物区分所有权、物业服务司法解释 理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

PEOPLE'S COURT PRESS

## 图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释理解与适用/最高人民法院民事审判第一庭编著. —2版—北京: 人民法院出版社, 2017. 11

(司法解释理解与适用丛书)

ISBN 978-7-5109-1933-6

I. ①最… II. ①最… III. ①建筑物—所有权—法律解释—中国②建筑物—所有权—法律适用—中国③物业管理—商业服务—法律解释—中国④物业管理—商业服务—法律适用—中国  
IV. ①D923.25②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 260506 号

最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释理解与适用  
最高人民法院民事审判第一庭 编著

---

责任编辑 赵作棟

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 67550565 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)  
65223677 (读者服务部)

客服 QQ 2092078039

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市中国画美凯印刷有限公司

经 销 新华书店

---

开 本 787×1092 毫米 1/16

字 数 522 千字

印 张 29.75

版 次 2017 年 11 月第 2 版 2017 年 11 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5109-1933-6

定 价 96.00 元

## 前 言

2009年5月，最高人民法院公布了《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》和《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》，并于2009年10月1日起施行。这两部司法解释在《物权法》等法律规定框架内，立足审判实践需求，着力于增强法律规定的可操作性，是最高人民法院积极履行法律赋予的职责，关注民生案件审判工作，切实加强审判指导的最新举措，必将对正确适用法律和统一相关案件的裁判尺度起到重要的规范和指导意义。

随着我国住房制度改革不断深化，近年来，特别是《物权法》施行以来，涉及物业权益的纠纷案件数量不断增加，加之其涉及面广、社会关注度高，新问题、新情况不断涌现，审判实践面临的压力与日俱增。在社会各界的高度关注和期盼下，为切实贯彻落实《物权法》等相关法律规定精神，填充法律条文与实践需求之间天然存在的真空，整个起草制定工作严循立法目的和宗旨，力求每一个条文都具有较强的针对性和较强的可操作性。这两部司法解释的出台，体现了司法解释在增强法律规定实践运用价值方面的独特作用，从而大大裨益于法律规范作为社会生活调谐器功能的充分发挥。

司法解释的制定过程，实质上也是在现行法律框架内，各种利益的整合、协调和平衡的过程，加之这两部司法解释关涉广大人民群众切身利益，兹事体大，我们无时无刻不深感肩负使命的

重大。“民主与透明”不仅是正确反映和兼顾各方利益的内在要求，更是使司法解释的实施富有效率、形成“良法之治”的逻辑必然。为了在更广泛的范围内听取社会各界的意见和呼声，最高人民法院在2008年6月通过《法制日报》《人民法院报》和中国普法网、中国法院网向社会公布，公开征求各界意见。在公开征求意见期间以及其后的时间内，我们收到了很多有意义的意见和建议。鉴于司法解释内容的重要性，为确保司法解释符合立法目的与宗旨，我们还多次征求了全国人大常委会法工委、住房和城乡建设部、全国律协、中国物业管理协会等部门的意见。除此以外，有关教学、科研机构 and 专家学者也为提高司法解释在学理上的妥当性贡献了许多真知灼见，给予了大力支持。来自广大人民群众和社会各界的意见建议，为司法解释起草制定工作的顺利进行奠定了重要基础。

法律的适用实际上就是对法律进行解释的过程。作为法律解释的重要组成部分，司法解释就是针对人民法院审判工作中具体应用法律问题所为的严肃作业。两部司法解释在既有审判实践经验的基础上，恪守《物权法》等法律的立法目的与宗旨，参酌法学理论研究成果，对《物权法》等法律的相关规定以及亟待解决的审判实践中突出存在的问题作出了详细的解释和规定。其中，既包括了如何界定业主、专有部分、共有部分以及建筑物面积、业主人数等事关《物权法》相关规定正确实施的基础性问题，也包括了如何处理车位车库、住改商、物业费纠纷案件等社会普遍关注的热点、难点问题。这些规定一定能够在统一法律适用标准和司法裁判尺度的同时，为相关社会生活领域的和谐稳定创造积极的法治条件。

法律规范以社会生活为源泉，也要以社会生活为其施展的舞台，其生命绝非仅仅维系于一系列制度规则能否构成逻辑严谨的自足体系之上，司法解释亦莫能外。唯有建筑对解释条文的正确

理解和生活实践的精准把握，方能产生对司法解释符合正义观念的适用。此中，对司法解释的制定背景、宗旨以及含义的通晓，是实现司法解释社会价值的首要前提。为帮助广大民事审判法官正确理解和适用两部司法解释，亦为便于社会各界了解掌握司法解释的目的和精神，最高人民法院民一庭编著本书，分别从条文主旨、背景依据、条文理解和审判实务四个方面对每一个条文所蕴含的丰富内容进行了充分阐释，希望能够对更好地指导审判实践有所帮助。

# 目 录

## 第一部分 司法解释条文及答记者问

最高人民法院

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 ..... ( 3 )

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 ..... ( 7 )

最高人民法院民一庭负责人就《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》《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》答记者问 ..... ( 9 )

## 第二部分 司法解释理解与适用

一、《最高人民法院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》理解与适用 ..... ( 21 )

第一条 ..... ( 21 )

第二条 ..... ( 37 )

第三条 ..... ( 57 )

第四条 ..... ( 78 )

第五条 ..... ( 85 )

第六条 ..... ( 99 )



第七条	(107)
第八条	(118)
第九条	(136)
第十条	(147)
第十一条	(162)
第十二条	(172)
第十三条	(184)
第十四条	(193)
第十五条	(204)
第十六条	(217)
第十七条	(227)
第十八条	(233)
第十九条	(243)

## 二、《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》理解与适用 (248)

第一条	(248)
第二条	(260)
第三条	(273)
第四条	(283)
第五条	(291)
第六条	(299)
第七条	(315)
第八条	(325)
第九条	(339)
第十条	(347)
第十一条	(356)
第十二条	(362)
第十三条	(368)

### 第三部分 相关法律规范

一、相关法律、行政法规 .....	(373)
中华人民共和国物权法（节选） （2007年3月16日） .....	(373)
中华人民共和国民法总则（节选） （2017年3月15日） .....	(378)
中华人民共和国民法通则（节选） （1986年4月12日） .....	(379)
中华人民共和国立法法（节选） （2015年3月15日修正） .....	(380)
物业管理条例 （2016年2月6日修订） .....	(381)
不动产登记暂行条例 （2014年11月24日） .....	(390)
二、部门规章、其他规范性文件 .....	(397)
土地登记办法 （2007年12月30日） .....	(397)
房屋登记办法 （2008年1月22日） .....	(408)
不动产登记暂行条例实施细则 （2016年1月1日） .....	(424)
物业服务企业资质管理办法 （2015年5月4日修改） .....	(446)
建设部 关于印发《前期物业服务合同（示范文本）》的通知 （2004年9月6日） .....	(451)

---

物业服务收费管理办法 (2003年11月13日) .....	(462)
国家发展和改革委员会 建设部 关于印发《物业服务定价成本监审办法(试行)》的通知 (2007年9月10日) .....	(465)

# 第一部分

## 司法解释条文及答记者问



# 最高人民法院 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

法释〔2009〕7号

（2009年3月23日最高人民法院审判委员会第1464次会议通过  
2009年5月14日最高人民法院公告公布 自2009年10月1日起施行）

为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律的规定，结合民事审判实践，制定本解释。

**第一条** 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

**第二条** 建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：

- （一）具有构造上的独立性，能够明确区分；
- （二）具有利用上的独立性，可以排他使用；
- （三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为物权法第六章所称专有部分的一部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

**第三条** 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：

- （一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

(二) 其他不属于业主专有部分, 也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地, 依法由业主共同享有建设用地使用权, 但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

**第四条** 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要, 无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的, 不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约, 损害他人合法权益的除外。

**第五条** 建设单位按照配置比例将车位、车库, 以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的, 应当认定其行为符合物权法第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

**第六条** 建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外, 占用业主共有道路或者其他场地增设的车位, 应当认定为物权法第七十四条第三款所称的车位。

**第七条** 改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分, 以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项, 应当认定为物权法第七十六条第一款第(七)项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

**第八条** 物权法第七十六条第二款和第八十条规定的专有部分面积和建筑物总面积, 可以按照下列方法认定:

(一) 专有部分面积, 按照不动产登记簿记载的面积计算; 尚未进行物权登记的, 暂按测绘机构的实测面积计算; 尚未进行实测的, 暂按房屋买卖合同记载的面积计算;

(二) 建筑物总面积, 按照前项的统计总和计算。

**第九条** 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数, 可以按照下列方法认定:

(一) 业主人数, 按照专有部分的数量计算, 一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分, 以及同一买受人拥有一个以上专有部分的, 按一人计算;

(二) 总人数, 按照前项的统计总和计算。

**第十条** 业主将住宅改变为经营性用房, 未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意, 有利害关系的业主请求排除妨害、消除危

险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

**第十一条** 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

**第十二条** 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

**第十三条** 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

(一) 建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；

(二) 管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；

(三) 物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；

(四) 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；

(五) 其他应当向业主公开的情况和资料。

**第十四条** 建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

**第十五条** 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为物权法第八十三条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

(一) 损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；

(二) 违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；



(三) 违反规定进行房屋装饰装修;

(四) 违章搭建、改建, 侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

**第十六条** 建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的承租人、借用人等物业使用人的, 参照本解释处理。

专有部分的承租人、借用人等物业使用人, 根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定, 以及其与业主的约定, 享有相应权利, 承担相应义务。

**第十七条** 本解释所称建设单位, 包括包销期满, 按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后, 以自己名义对外销售的包销人。

**第十八条** 人民法院审理建筑物区分所有权案件中, 涉及有关物权归属争议的, 应当以法律、行政法规为依据。

**第十九条** 本解释自 2009 年 10 月 1 日起施行。

因物权法施行后实施的行为引起的建筑物区分所有权纠纷案件, 适用本解释。

本解释施行前已经终审, 本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件, 不适用本解释。

# 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

法释〔2009〕8号

（2009年4月20日最高人民法院审判委员会第1466次会议通过  
2009年5月15日最高人民法院公告公布 自2009年10月1日起施行）

为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

**第一条** 建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

**第二条** 符合下列情形之一，业主委员会或者业主请求确认合同或者合同相关条款无效的，人民法院应予支持：

（一）物业服务企业将物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托他人而签订的委托合同；

（二）物业服务合同中免除物业服务企业责任、加重业主委员会或者业主责任、排除业主委员会或者业主主要权利的条款。

前款所称物业服务合同包括前期物业服务合同。

**第三条** 物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。

物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，应当认定为物业服务合同的组成部分。

**第四条** 业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的，人民法院应予支持。

**第五条** 物业服务企业违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主以违规收费为由提出抗辩的，人民法院应予支持。

业主请求物业服务企业退还其已收取的违规费用的，人民法院应予支持。

**第六条** 经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。

**第七条** 业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，人民法院应予支持。

**第八条** 业主大会按照物权法第七十六条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后，业主委员会请求解除物业服务合同的，人民法院应予支持。

物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的，人民法院应当告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利。

**第九条** 物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务企业退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。

物业服务企业请求业主支付拖欠的物业费的，按照本解释第六条规定处理。

**第十条** 物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金的，人民法院应予支持。

物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，人民法院不予支持。

**第十一条** 本解释涉及物业服务企业的规定，适用于物权法第七十六条、第八十一条、第八十二条所称其他管理人。

**第十二条** 因物业的承租人、借用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院应当参照本解释关于业主的规定处理。

**第十三条** 本解释自2009年10月1日起施行。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

## 最高人民法院民一庭负责人 就《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》《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》 答记者问

问：最高人民法院制定两部司法解释的背景和目的是什么？

答：随着我国住房制度改革不断深入，特别是《物权法》自2007年10月1日施行以来，涉及建筑物区分所有权和物业服务的纠纷案件数量不断增加。由于《物权法》等法律的相关规定比较原则，各地的理解也有所不同，审判实践中对如何正确理解和适用《物权法》等法律规定提出了许多亟待解决的问题。与此同时，许多全国人大代表、全国政协委员也以建议、提案的形式希望最高人民法院及时出台相关司法解释。

建筑物区分所有权和物业服务事关广大人民群众切身利益，也关系到物业服务企业正常经营和健康发展。最高人民法院对此高度重视，并把妥善解决这些矛盾纠纷作为民事审判工作关注民生、保障民生和改善民生的重要内容。为认真贯彻落实《物权法》等法律规定精神，给人民法院相关审判实践提供更具操作性的司法解释依据，更好地保护当事人的合法权益，历经数年的起草制定工作，最高人民法院出台了这两部司法解释，其目的只有一个，就是依法履行好宪法、法律赋予最高人民法院的工作职责，通过司法解释的形式统一裁判尺度，维护法律的权威，切实做好建筑物区分所有权及物业服务纠纷案件民事审判工作。

问：两部司法解释的确涉及面非常广，制定这样的司法解释是不是对起草制定工作有更高的要求？

答：司法解释是法律解释的重要组成部分，最高人民法院历来非常重视这项工作。住房和物业服务问题牵涉千家万户，起草制定相关的司法解释确实是一件责任重大的事情。自启动以来，在反复征求全国各高级人民法院和部分中基层人民法院意见的基础上，最高人民法院多次召开有相关部门同志参加的座谈会。在这个过程中，全国人大常委会法工委、住房和平乱网（[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com)）商家beme电子书

城乡建设部、中华全国律师协会、中国物业管理协会等部门提出了许多重要和富有建设性的意见和建议。除此以外，一些教学、科研部门也对我们的工作提供了大力支持和帮助。为更加广泛地听取社会各界的意见，提高司法解释的质量，我们还于2008年6月16日通过《法制日报》《人民法院报》和中国普法网、中国法院网向社会公布司法解释征求意见稿，公开征求各界意见。广大业主、律师、专家学者以及物业服务企业、建设单位踊跃参与，热情非常高。总体看来，两部司法解释的起草制定工作贯彻了这样几个指导原则：一是严循立法精神。立足于司法解释功能定位，严格按照物权法等法律规定精神，确保解释内容符合立法宗旨和目的；二是平等保护当事人利益。注意建筑物区分所有权和物业服务法律关系各方当事人利益的平等保护，力求实现当事人间权利义务的平衡；三是民主原则。广泛听取社会各界意见、建议，努力做到兼听则明；四是针对性和可操作性原则。紧贴审判工作实践中的热点、难点问题，不务虚，不贪大求全，切实为审判实践提供统一的裁判依据；五是合理吸收法学研究成果原则。在满足审判实践需要的基础上，合理借鉴法学理论通说，确保学理上的妥当性。

**问：实践中，对如何认定业主观点不一，司法解释作出相关规定主要基于何种考虑？**

**答：**“业主”在建筑物区分所有权理论中被称为建筑物区分所有权人，是《物权法》第六章中的基础性概念之一，但法律没有对此作出规定。明确业主身份的界定标准，对贯彻执行《物权法》第六章规定具有重要意义，有必要在司法解释中予以明确。根据《物权法》第9条、第28条、第29条、第30条等规定，司法解释确定依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者受遗赠，以及合法建造房屋等事实行为取得专有部分所有权的人，应当认定为业主。这是界定业主身份的一般规则。

但在现实生活中，基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，房屋买受人在已经合法占有使用专有部分的情况下，仍未依法办理所有权登记的情形大量存在。在此情况下，如果仅以是否已经依法登记取得所有权作为界定业主身份的标准，将与现实生活产生冲突，并有可能对前述人群应当享有的权利造成损害。这部分人对共有部分的利用以及共同管理权的行使需求更为强烈，与其他业主之间的联系程度也更为直接和紧密，因此有必要对其“业主身份”问题进行特别规定。为了更好地维护业主自治秩序和建筑物区分所有权法律关系的和谐稳定，根据《物权法》等法律规定精神，司法解释对这种情形下的业主身份认定问题作出特别规定，即可

以认定其为《物权法》第六章所称的业主。这样的规定既可以有效地统一司法评价标准，也符合《物权法》的规定精神，适应现实生活。同时，还可以引导这部分人及时办理物权登记。

**问：如何认定专有部分和共有部分是实践中大量纠纷的关键问题，司法解释对此作出了怎样的规定？**

**答：**专有部分和共有部分是建筑物区分所有权理论和立法中的特有称谓，同样也是《物权法》第六章中的基础性概念之一。明确专有部分和共有部分的界定标准和范围，对界定业主身份乃至正确理解适用《物权法》第六章相关规定具有重要意义。按照建筑物区分所有权理论通说认为，界定专有部分的的标准是“具有构造和利用上的独立性”。此外，专有部分属于不动产，而不动产所有权的取得一般须经登记。登记不仅是认定专有部分所有权的重要标志，也会对业主自治权的行使产生重要影响，因此有必要把登记作为专有部分界定的标准之一。尽管目前还存在一些本应属于专有部分却无法进行登记的情况，但随着登记制度的不断完善，并不意味着日后不能办理登记。所以，司法解释将“登记”表述为“能够登记”。除了建筑物内住宅、经营性用房等房屋外，司法解释从现实生活出发规定，专有部分的范围还包括整栋建筑物、特定空间及露台等。其中，特定空间是指无固定墙壁间隔，但是彼此间有明确界址，能够排他私用的空间范围。为方便理解，司法解释进行了适当列举，即车位、摊位等。

实践中很多建筑物区分所有权纠纷是围绕共有部分产生的。《物权法》第六章对共有部分采取了较为分散的列举式规定。综合实践中有关共有部分界定争议的实际情况并经反复研究，司法解释采用列举、排除加兜底的方法，明确了共有部分的含义，以便于解决审判实践中的问题。为了条文文字的简洁，司法解释对法定共有部分不再重复。根据《物权法》第六章的规定，法定共有部分包括建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地以及明示属于个人的除外）、其他公共场所、公用设施和物业服务用房、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位及电梯、水箱等。此外，司法解释也就天然共有部分作出了明确规定。天然共有部分，即法律没有规定，合同也没有约定，而且一般也不具备登记条件，但从其属性上天然属于共有的部分，包括建筑物的基本结构部分、公共通行部分、公共设施设备部分和公共空间等，其中明确列举外墙面、屋顶、通道等属于共有部分，是为了便于解决审判实践中的纠纷。因共有部分很难通过列举的方法予以穷尽，按照“非特定权利人所有即为业主共有”的思路，司法解释还专门作出了兜底性的规定。满足下列两个

平乱网 (www.docsriver.com) 商家beme电子书