

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

（2009年3月23日最高人民法院审判委员会第1464次会议通过）

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。

【解读】《物权法》第六章规定了建筑物区分所有权，权利主体为业主，合理界定业主身份至关重要。

① 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。

② 因合法建造房屋取得业主身份主要指如下两种情形：建设单位对尚未销售或者虽已签订商品房买卖合同但尚未转移占有的专有部分，以及建设单位保留自用的专有部分；在建筑物使

用年限届满等情况下，业主依法可以共同决定改建、重建建筑物及其附属设施，此时全体业主亦因合法建造而成为建筑物区分所有人。

③ 基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为（即一手房买卖），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房屋买受人，也属于业主。对开发商一房数卖的情形，如果依法取得所有权的人与现实占有人就业主身份问题产生争议，应当认定前者为业主。

④ 二手房买卖中，若买受人买房后在尚未办理所有权登记时即将房屋转让并移转占有，可以认定合法占有人为业主；若买受人买房并办理所有权登记将房屋转让并移转占有的，如果双方对业主身份存有争议，则应认定登记所有权人为业主；若买受人买房并办理所有权登记后发生一房数卖的，已经完成变更登记的二手房买受人与实际占有二手房买受人对业主身份存有争议，应认定完成变更登记的买受人为业主。

⑤ 建筑物专有部分的承租人、借用人等物业使用人，不属于业主，不能享有物权法规定的业主权利。

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组成部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

【解读】（1）专有部分系建筑物区分所有权制度的基础性概念，其应具备的特征为：a. “具有构造上的独立性，能够明确区分”，判断标准主要是此专有部分与彼专有部分是否能够明确区分，就房屋而言，此套房屋须以墙、天花板、地板等与彼套房屋分开，就车位、摊位而言，此特定空间须以四条线为基础组成的立体空间与彼特定空间分开；b. “具有利用上的独立性，可以排他使用”，判断标准主要是有独立的出入口，即通常所说的门与公共空间相通；c. “能够登记成为特定业主所有权的客体”，判断标准主要是看是否在登记机关的登记簿上有记载。

（2）关于“能够登记”的把握，由于我国的房屋登记体制正在重构，登记制度不完善，有的地方登记机构对房屋之外的部分还不能进行登记，如有的地方对车位不进行登记、对专属于某房屋的露台在登记簿上不进行登记。因此，不能片面理解“能够登记”，对于没有进行登记的露台、车位确实属于专有部分的组成部分或者本身就是专有部分，仍应认定为专有部分或者专有部分的组成部分，不能因为没有登记就否认其专有部分的性质。

（3）“特定空间”一词源于《房屋登记办法》第10条第1款，相当于房屋，特定空间是指虽无固定墙壁间隔，但是根据明

确界址确定，能够排他使用的空间范围。车位和摊位是典型的特定空间，车位是指在地上、地下或者楼层上划的四条线所形成的一个空间，一般形成一个长方形，以四条线为基准，垂直到上面一定高度所形成的立方体空间范围即为车位所有权人的权利行使范围；摊位也是四条线所形成的一个空间，摊位之间一般会有可移动的间隔物，非砖墙、水泥间隔。

(4) 露台等构成专有部分的组成部分的条件包括：a. 符合经过规划部门批准的规划，如规划图、施工图等规划文件；b. 露台在物理上只属于特定房屋，是该特定房屋的附属物，只有该特定房屋才能通到该露台；c. 开发商与购房人在商品房买卖合同中明确约定出售的部分包括露台。

(5) 关于绿地的归属问题，法院在审判实践中一般如此把握：

a. 若经规划部门批准的施工首层图明确标明了小区的首层房屋有专门附属于该房屋的绿地，绿地面积为多大，此时，相应面积的绿地即刻认定为首层房屋专有部分的组成部分；

b. 开发商在卖房时已经根据规划将该绿地列入该特定房屋买卖合同中；

c. 该绿地在业主购买时就已经“明示”，如该绿地被围了起来，只能从该特定房屋才能进入该绿地。

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。

【解读】（1）根据《物权法》第 73 条、74 条第 3 款、79 条之规定，法定共有部分主要包括：a. 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外；b. 建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；c. 建筑区划内的其他公共场所、共用设施，属于业主共有；d. 物业服务用房属于业主共有；e. 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有；f. 电梯、水箱属于业主共有。

2 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部分，本条第一款第一项明确规定了天然共有部分，具体包括：a. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分；b. 通道、楼梯、大堂等公共通行部分；c. 消防、公共照明等附属设施、设备；d. 避难层（指建筑高度超过100m的公共建筑内发生火灾时供人员临时避难使用的楼层）、设备层（指专用于布置机电设备等

楼层) 或者设备间 (指在每一幢大楼的适当地点设置电信设备和计算机网络设备, 以及建筑物配线设备, 进行网络管理的场所) 等结构部分。

3 除了法定共有部分、天然共有部分, 其余均属于约定共有部分, 包括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, 本条第一款第二项系一兜底性条款。

4 建筑物的外墙面、屋顶、电梯、规划之外修建的车位等属于共有部分, 利用前述共有部分获得的收益, 应归业主共有, 比如利用外墙面、电梯做广告、出租规划之外修建的车位获得的收益。

5 《物权法》第 73 条规定的“建筑区划内的其他公共场所、公用设施”不包括小区的会所, 会所应属于开发商所有的专有部分。

6 关于楼顶平台的权属问题, 最高院的倾向性意见认为, 一般情况下, 应将楼顶平台推定为法定共有部分, 但在特殊情况下, 允许特定主体通过反证来推翻法律的推定, 将规划上专属于特定房屋, 只有顶楼业主才能到达楼顶平台, 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楼顶平台, 认定为该特定房屋 (即顶楼) 的组成部分。

7 建筑区划内的建设用地使用权由业主共有, 但以下情形 例外: a. 在小区内的某一整栋建筑物属于特定业主所有的

情况下，该栋建筑物的规划占地的建设用地使用权属于该特定业主；b. 小区内的城镇公共道路占地；c. 小区内的城镇公共绿地占地。

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。

【解读】(1) 尽管建筑物的屋顶及外墙面等属于业主共有，但居民住宅小区的业主对与其专有部分紧密相连的外墙面拥有合理使用的权利。这一权利是业主专有权行使的合理延伸。合理使用的标准有二：一是不以营利为目的；二是为了更好地利用专有部分，增加专有部分舒适度，增加专有部分的安全，同时又不损害其他业主的共同利益。业主对与其紧密相连的外墙面进行合理利用也要符合市政管理的规定，同时要正确处理相邻关系，不得侵害相邻业主的权益。

(2) 单个业主不得以营利为目的使用共有部分，如顶楼业主不得以营利为目的使用楼顶，通过做广告或者经营楼顶的方式营利。

(3) 单个业主对共有部分进行合理利用，前提是不得违反法律、法规、管理规约或者损害他人合法权益，否则就属于侵权。前述管理规约是指业主大会依据法定程序通过的对业主具有拘束力的关于共同事务和共有财产的管理问题的具体规则，管理规约

在性质上属于一种共同行为，是各业主对共同事项一致的意思表示，是业主自治的产物。这里的管理规约不包括业主大会或者业主委员会的决定。

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。

【解读】《物权法》第74条第1款规定，“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”。何谓“业主的需要”，应从以下三个层面理解：（1）业主的需要，在时间上应当是合理的，并非业主任任何时候需要车位、车库，开发商都应满足；（2）业主的需要数量上也应当合理，是基本的停车需要，如一个业主有三辆车，此时开发商无需全部满足其需求；（3）业主的需要，还应当理解为全体业主的需要，或者说最广大业主的需要，而不能是个别业主的需要。

“应当首先满足业主的需要”，属于强制性规定，而且是效力性强制性规定，如果开发商违反了该规定出卖或者出租车位、车库，有利害关系的业主有权请求法院宣告该买卖行为无效或者请求终止租赁关系。

所谓配置比例，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。目前新建住宅的配置比例一

般都超过 1:1，基本能够满足一套房屋一个车位、车库的需求。对开发商而言，在有剩余车位、车库的情况下，最好以短期租赁的方式出租给小区业主之外的第三人，最好不要出卖给业主以外的第三人，否则，该处分行为极有可能被确认为无效，善意第三人有权要求开发商赔偿其信赖利益的损失。

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。

【解读】《物权法》第 74 条第 3 款规定，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。这种车位系建筑区域规划之外的、已履行相关批准手续后合乎规定条件前提下而增设形成，主要可分为三种：

（1）建设单位在完成初始规划后在尚未对外销售房屋的情况下增设的车位，如果建设单位能够举证证明增设车位的成本未计入房屋的销售价格中，而且增设车位的相关手续齐全，开发商有权通过出售、附赠或者出租等方式约定车位归属问题；反之，应认定为业主共有。

（2）建设单位在对房屋已经进行销售过程中又增设的车位，此时车位归属的认定同前一种情形。

（3）建设单位销售完毕，在业主入住后由物业服务企业出面增设的车位，应认定为业主共有。

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”。

【解读】《物权法》第 76 条规定了七项业主共同决定的重大事项，其中第七项为兜底条款即“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，本条明确了“其他重大事项”的涵盖范围，具体包括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的应由业主共同决定的事项。

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。

【解读】《物权法》第 76 条第 2 款对业主大会表决规则的规定中，提及了“专有部分面积”和“建筑物总面积”的计算标准。“专有部分面积”以登记为准（尚未登记的，以实测面积为准；尚未实测的，以合同约定为准）；“建筑物总面积”按“专有部分面积”的总和计算。以上计算标准仅适用于确定业主大会表决时表决权的表决能力，在涉及建筑物区分所有权的其他纠纷或者商品房买卖合同纠纷时，本条无适用之余地。

此外，业主可以在管理规约或业主大会议事规则中约定不低于《物权法》第 76 条第 2 款规定的标准。

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。

【解读】《物权法》第 76 条第款对业主大会表决规则的规定中，提及了“业主人数”和“总人数”的计算标准。“业主人数”以专有部分的数量为准，一个专有部分算一人，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；“总人数”按“业主人数”的总和计算。

在数人共有一专有部分的情况下，夫妻一方未经另一方同一而参加业主大会行使表决权时，应认定为该表决行为是夫妻共同的意思表示，表决合法有效；按份共有人之一参加业主大会时提供了相关的产权证书或者其他能够证明其具有业主身份的文件，并依此行使表决权的，则原则上应认定表决合法有效。同样，业主可以在管理规约或业主大会议事规则中约定不低于《物权法》第 76 条第 2 款规定的标准。

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。

【解读】《物权法》第77条规定，“住改商”需符合两个要件：一是遵守法律、法规以及管理规约；二是经有利害关系的业主同意。对于第一个要件，需注意“法规”包括行政法规和地方性法规，并非仅指行政法规。对于第二个要件，有利害关系的业主不存在“少数服从多数”的问题，即只要有一个有利害关系的业主不同意，“住改商”的条件就不具备，本条第二款“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”的规定亦即此意。

“有利害关系的业主同意”，须以明示的方式表示其同意“住改商”，业主采取回避态度未明确表示同意或不同意，即为不同意，不能以业主不明确表态为由推定其同意“住改商”。

对于公寓项目，分为经营性公寓和公益性公寓。经营性公寓又分为居住型、混合型、酒店型三种；公益性公寓包括学生公寓、老年公寓、军官公寓等。在城市规划管理中，经营性公寓的规划用地性质为公共设施用地。在土地管理中，居住型公寓的用地类别归属为住宅用地，混合型公寓的用地类别归属为综合用地，酒店型公寓为商业用地。因此，居住型公寓应纳入《物权法》第77

条及本条的适用范围。

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。

【解读】《物权法》第 77 条规定，“……业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意”。本条明确规定“有利害关系的业主”有两种：一是与“住改商”房屋同在一栋建筑物内的其他业主，只要能提供拥有本栋建筑物专有部分产权的证据，就足以证明其有利害关系，无需提供其他证据；二是与“住改商”房屋同在一个建筑区划内，但不在同一栋建筑物内的业主，此等业主需举证证明“有利害关系”的事实，包括有损害发生或可能发生、损害与“住改商”行为之间有因果关系，至于被损害的权利内容，可以使其生活环境的恶化、生活质量的下降乃至房屋价值的贬损等。

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。

【解读】《物权法》第 78 条第 2 款规定，业主大会或者业

主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主行使撤销权的事由，一为实体权益受侵害，即业主基于建筑物区分所有权享有的合法权利受到业主大会或者业主委员会决定的侵害；二为程序权益受侵害，即业主大会或者业主委员会作出的决定的内容虽未侵害区分所有权人的合法权益，但该决定却逾越了法定或约定的权限范围或者作出决定的程序违反了法律、法规的强制性规定。

业主撤销权性质上应属于形成权，其行使应受除斥期间的限制，本条规定业主撤销权的行使期限为业主知道或者应当知道业主大会或业主委员会作出之日起一年内。

关于业主撤销权之诉的诉讼主体，原告应为合法权益受到侵害的业主（含准业主），且限于在业主大会以及业主委员会投票表决过程中明确表示反对的业主，在表决过程中投票赞成以及未明确表示异议的业主不得提起撤销之诉。适格被告为业主委员会。业主大会或者业主委员会的决定被法院撤销后，业主大会或业主委员会依据该决定与其他民事主体实施的法律行为归于无效，善意相对人有权请求业主委员会赔偿其信赖利益损失。

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。

【解读】本条系对业主知情权的规定。

《物权法》对业主知情权未作明确规定，所谓业主知情权，是指业主了解建筑区划内涉及业主共有权以及共同管理权相关事项的权利。业主知情权的权利主体和义务主体视知情权的具体内容不同而不同，具体而言：

（1）关于维修资金，在业主大会成立之前，维修资金的代管单位是物业所在地建设房地产主管部门；在业主大会成立之后，代管单位将把维修资金划转至业主大会开立的专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会，相应的管理单位由业主大会决定。

（2）管理规约以及业主大会议事规则通常由业主委员会保管，相应知情权的义务主体为业主委员会；就业主大会或者业主委员会的决定及会议记录而言，知情权的义务主体为业主大会或业主委员会。

（3）关于物业服务合同、共有部分的使用和收益情况的知情权，义务主体是物业服务企业。

（4）关于建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处

分情况的知情权，义务主体是建设单位或者包销人。

(5) 关于其他应向业主公开的情况和资料的义务主体视资料的保管主体而定。

业主知情权的主要行使方式表现为业主的查阅权，业主可以通过摄像、录影或者其他技术手段进行复制，相关义务主体负有协助义务，如果业主的合理查询请求被相关义务主体无理拒绝，业主可以向法院申请强制查阅。

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。

【解读】业主共有权，指业主依据法律、合同以及业主公约等，对区分所有建筑物之共用部分享有的占有、使用、收益及处分的权利。

实践中，侵害业主共用部分情形一般包括：（1）建设单位侵害业主共有权：a. 建设单位在物业服务管理过程中可能发生的侵权行为，比如开发商在项目前期宣传中，承诺低容积率，待前期预售目标实现后，再申请调高容积率、减少绿化面积等；

b. 建设单位在物业服务管理企业设立初期可能的侵权行为：比如将物业服务管理工作委托给自己的关联公司，擅自将共有部分出租营利。

(2) 住户侵害业主共有权：a. 业主侵害其他业主共有权，如在公共走廊堆放杂物、破坏绿化等；b. 物业使用人侵害业主共有权。

(3) 物业服务管理企业侵害业主共有权。现实生活中，不少物业服务管理企业将服务者的角色转变为管理者的角色，对共有部分素以处置、收取设置费和使用费等，将业主的权利排除在外，限制业主行使共有权，挪用共有部分维修资金等，这些行为都是严重侵害业主共有权的行为。

对于侵害业主共有权的行为，权利人一般可以要求侵权人承担如下责任：(1) 停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状，此时，权利人无需证明对方已给其造成了实际损失，只需证明对方行为给其造成了妨害即可，妨害既可能是现实面临的，也可以是将来可能发生的；(2) 赔偿损失，物业服务企业对某个或某一部分业主造成共有权灭失、毁损等损害后果时，业主可以要求损害赔偿。

关于擅自经营所得收入，建设单位或物业服务企业通常会主张该收入已经全部投入到物业服务管理费用中，而业主则认为该收入被建设单位等占有，为此，本条规定权利人请求返还擅自经营收益时，应扣除合理成本，但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）违章加建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

【解读】《物权法》第 83 条第 2 款规定，业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。前述规定主要针对业主侵害共有权的行为进行了规制，本条将损害他人合法权益行为的主体界定为业主或者其他行为人，“其他行为人”主要包括：物业使用人、物业管理企业和开发商。

本条对“损害他人合法权益的行为”的具体情形作了列举规定，主要包括：（1）损害房屋承重结构，承重结构包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等；（2）损害或者违章使用电力、燃气、消防设施；（3）在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全；（4）妨碍建筑物正常使用，即业主或行为人在使用建筑物时，不得妨碍其他人对建筑物合理、正常的使用；（5）损害建筑物外观，即违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等，此类行为不仅会影响到建筑物的整体美观，还极易使建筑物外墙遭受损害、发生渗漏等；（6）违规进行房屋装饰装修，如私自拆改砖混结构房屋的内墙、私自在框架结构房屋的楼板上建间隔墙、私改室内供暖、供气设施等，均会不同程度威胁到建筑物的安全；（7）违章加建、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。

【解读】《物权法》第6章规定了业主的权利义务，未涉及物业使用人的权利义务。所谓物业使用人，即业主以外的实际使用物业的人，包括物业的承租人、业主的父母子女等与业主共同居住者、接受业主委托管理其物业的亲戚朋友或专门机构等代管

房屋的人、物业借用人等。《物业管理条例》对物业使用人的权利义务作了初步规定。

专属于业主的权利主要包括：a. 投票权；b. 撤销权；c. 针对侵害共有权行为提起诉讼的权利；d. 分配共有收益的权利；e. 业主知情权；f. 按照配置比例主张购买或者租赁车位、车库的权利；g. 对住改商的异议权；h. 对管理规约、业主大会议事规则的制定、修改建议权等。

专属于业主的义务主要是交纳专项维修资金。非业主的物业使用人享有的权利主要包括：a. 合理利用共有

部分的权利；b. 接受物业服务企业提供服务的权利；c. 合理利用共有部分的权利受到侵害时，提起相应诉讼的权利；d. 居住利益、相邻权受到侵害时，提起诉讼的权利等。

非业主的物业使用人承担的义务主要包括：a. 遵守管理规约的义务；b. 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的义务；c. 执行业主大会、业主委员会依法作出的决定的义务；d. 根据《物业管理条例》第42条规定缴纳物业费的义务等。

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。

【解读】开发商、包销人与购房者之间的关系分为两个时期：在包销期，包销人须以开发商的名义对外销售，开发商与包销人

属于委托代理关系，此时，包销人与购房者并无直接的法律关系；包销期满后，包销的商品房尚未全部售出，则按包销合同的约定，由包销人购入剩余的包销房，包销人与开发商之间构成买卖关系，同时也可能与购房者之间发生商品房买卖法律关系，此时包销人的地位属于建设单位，享有建设单位的权利并承担建设单位应尽的义务。

(2) 在包销人成为建设单位后，其应尽的义务包括：

a. 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，包销人应选聘物业服务企业，并签订书面的物业服务合同；

b. 包销人应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定；

c. 包销人不得擅自处分业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权；

d. 在办理物业承接验收手续时，包销人应当向物业服务企业移交物业建设、使用、维护等相关资料；

e. 包销人应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

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。

【解读】有关物权归属纠纷处理只能以法律、行政法规为依据，部门规章、地方性法规、规章等其他规范性文件，可以作为

参考，但不能作为直接依据，更不应再裁判文书中直接援引。

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。

【解读】本司法解释自 2009 年10 月1 日起施行，关于溯及力问题可以分以下四种情形：（1）《物权法》实施后的行为引发的建筑物区分所有权案件，无论该诉讼至本解释施行之日处于一审还是二审程序中，均适用本解释；（2）《物权法》实施之前的行为没有相关法律法规规定的，在本解释实施后尚在诉讼中，无论出于一审还是二审程序，均应适用本解释；（3）《物权法》实施之前发生的行为导致的建筑物区分所有权纠纷案件，针对该纠纷，当时的法律法规有规定的，不适用《物权法》及本解释；（4）

《物权法》实施之前的行为一直持续到《物权法》实施之后，且诉讼发生在《物权法》实施之后，则应当适用本解释；（5）本解释施行之前已终审的案件，在本解释施行之后启动再审程序的，不适用本解释。

