

住宅小区建筑物区分所有权之共有权保护

董丽霞

广州商学院法学院, 广东 广州

收稿日期: 2024年10月20日; 录用日期: 2024年11月11日; 发布日期: 2024年11月25日

摘要

随着城市化进程的加速和房地产市场的蓬勃发展, 住宅小区建筑物区分所有权之共有权的保护成为当前社会关注的热点。保护住宅小区建筑物区分所有权之共有权有利于保障各区分所有权人的权益、维护建筑物的正常运作、促进社区和谐发展、促进法治建设以及保障公共利益。但实践中仍然存在责任分配存在模糊性、小区绿地权属不明、停车位的权属存在争议以及业主侵害其他业主的共有权等问题。为此, 应当明确责任分配原则、建立小区绿地权属管理机制、制定明确的停车位权属规定以及强化法规对业主侵害问题的监管, 进一步加强住宅小区建筑物区分所有权之共有权的保护。

关键词

住宅小区, 建筑物, 所有权, 共有权

The Common Right Protection of Differentiated Ownership in Residential District Buildings

Lixia Dong

School of Law, Guangzhou College of Commerce, Guangzhou Guangdong

Received: Oct. 20th, 2024; accepted: Nov. 11th, 2024; published: Nov. 25th, 2024

Abstract

With the acceleration of the urbanization process and the vigorous development of the real estate market, the protection of the common right of differentiated ownership of buildings in residential quarters has become a hot topic of social concern. Protecting the common right of differentiated ownership of residential district buildings is beneficial to protect the rights and interests of the owners of each district, maintain the normal operation of the building, promote the harmonious

文章引用: 董丽霞. 住宅小区建筑物区分所有权之共有权保护[J]. 争议解决, 2024, 10(11): 232-237.

DOI: 10.12677/ds.2024.1011459

development of the community, promote the construction of the rule of law and protect the public interest. However, there are still some problems in practice, such as ambiguity of responsibility allocation, unclear ownership of green space, disputes over ownership of parking space and owners' infringement of other owners' common rights. To this end, it is necessary to clarify the principle of responsibility allocation, establish a management mechanism for the ownership of green space in the community, formulate clear provisions on the ownership of parking spaces and strengthen the supervision of the problem of owner infringement by laws and regulations, and further strengthen the protection of the common right of differentiated ownership of buildings in the residential community.

Keywords

Residential District, Buildings, Ownership, Joint Ownership

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

随着城市化进程的不断加快,住宅小区建筑物区分所有权问题日益凸显,成为社区治理的重要一环。其中,共有权的保护更是关乎各业主的切身利益,对于维护社区和谐、促进法治建设具有不可替代的作用。共有权作为建筑物区分所有权的重要组成部分,不仅关系到业主个体的合法权益,更直接关系到整个社区的和谐稳定与发展繁荣。因此,本文将围绕住宅小区建筑物区分所有权中的共有权问题展开深入研究与探讨,为解决实际问题提供理论支持和政策建议,推动社区的健康发展和业主的合法权益得到有效保护。

2. 住宅小区建筑物区分所有权中共有权的价值研究

为了解决因共有权不明确、保护不足而引发的各类纠纷,加快构建和谐稳定的社区环境,提高居民的生活品质,建筑物区分所有权中共有权保护显得十分必要。共有权作为建筑物区分所有权的重要组成部分,其保护不仅关乎各区分所有权人的切身利益,更对社区的整体运作、社会的和谐稳定具有深远影响。

(1) 保障各区分所有权人的权益

共有权的保护在建筑物区分所有权中扮演着至关重要的角色。它确保了各区分所有权人在共有部分的使用和管理中享有平等的权利,有效避免了某一区分所有权人对共有部分的垄断和滥用行为。这种保障机制不仅维护了各方合法权益,更促进了社区内部的公平与和谐,使得各区分所有权人能够共同参与到共有部分的管理和维护中,共同维护建筑物的良好状态。

(2) 维护建筑物的正常运作

共有权的保护对维护建筑物的正常运作至关重要。它确保共有部分设施和设备的有效维护和管理,从而保证了社区生活的安全、舒适,这种维护不仅关乎单个业主的利益,更涉及到整个建筑物的稳定。通过共有权的保护,各区分所有权人能够共同承担起维护共有部分的责任,确保建筑物的整体功能得以充分发挥,为居民提供安全、舒适的居住环境。

(3) 促进社区和谐发展

共有权的保护有助于促进社区内各区分所有权人之间的和谐关系。它鼓励各区分所有权人增进彼此

之间的信任和合作，共同参与到社区的建设和管理中。通过共有权的保护，社区内部能够形成良好的氛围，居民之间的关系更加融洽，共同为社区的可持续发展贡献力量。这种和谐关系不仅有助于提升社区的整体形象，更能够促进社区成员的共同发展和进步。

(4) 促进法治建设

共有权的保护对于促进法治建设具有重要意义。它要求各区分所有权人加强对法律法规的执行和遵守，从而提高了他们的法律意识和法制观念。通过共有权的保护，社区居民能够更加自觉地遵守法律法规，维护社会的稳定和秩序。这种法治意识的提升有助于推动社会的法治化进程，为社会的和谐稳定发展奠定坚实的基础。

(5) 保障公共利益

共有权的保护有助于保障公共利益的实现。共有部分作为社区的重要资源，能够更好地为社区居民提供基本的生活和公共服务。通过共有权的保护，各区分所有权人能够共同参与到共有部分的管理和使用中，确保这些资源得到合理利用和有效配置。这种保障公共利益的机制不仅有助于提升社区居民的生活质量，更能够促进社会的共同繁荣和进步，推动社会的可持续发展。

3. 住宅小区建筑物区分所有权中共有权保护存在的问题

住宅小区建筑物区分所有权中的共有权保护问题日益凸显，共有权作为保障业主权益的重要机制，其保护状况直接关系到业主的切身利益以及小区的整体和谐稳定。然而，在实践中共有权保护却面临着诸多挑战和问题。一方面，由于住宅小区建筑物区分所有权的复杂性，共有权纠纷往往涉及多个利益主体和多个法律关系，导致案件审理难度较大。另一方面，部分法律规定可能存在一定的模糊性和不确定性，给法院的裁决带来一定的困难。

(一) 责任分配存在模糊性

在住宅小区建筑物区分所有权中，共有权保护是确保各区分所有权人在共有部分享有平等权利的重要机制。然而，在实践中共有权保护也存在一些问题，责任分配的模糊性就是其中的突出问题。首先，在一个建筑物中，共有部分通常包括楼梯、过道、电梯、大堂、屋顶等公共设施和区域。对这些区域的管理和维护需要每个区分所有权人共同承担责任。实践中，由于没有清晰的责任分配规定，常常导致共有部分管理混乱，共有人推诿责任等问题。例如，当共有部分出现问题或需要维修时，业主们会互相推卸责任，导致问题得不到及时解决，影响整个建筑物的使用和安全^[1]。其次，由于没有明确的责任分担，一些业主可能会对共有部分的维护和管理缺乏积极性，只关注自己的私人空间而忽视公共区域的需求。这样就会导致共有部分的设施设备逐渐老化、损坏，影响建筑物的整体品质和价值。最后，责任分配模糊性还可能导致纠纷频发。当共有部分出现问题时，各区分所有权人可能会因为责任归属问题产生纠纷，甚至诉诸法律解决。这不仅增加了社区内部的矛盾和摩擦，也给业主和管理者增加了额外的经济和精力负担。

(二) 小区绿地权属不明

在当前的法律体系下，小区绿地权属在司法实践中存在较大的争议。虽然我国《民法典》第二百七十四条已对建筑物小区绿地权属作出了一些规定，但是目前对于小区绿地的定义、范围以及权属分配均缺乏明确的法律依据。一方面，小区绿地的定义存在多样性。广义上，绿地可能包括建筑区划内的所有非建筑物用地；而狭义上，绿地则可能根据使用功能被划分为不同类别。这种定义上的模糊性，加大了法院对小区绿地具体范围的界定难度。另一方面，小区绿地的权属分配亦不明确。例如，住在一楼的业主，阳台前有一片绿地，他们把阳台打通到绿地前面，并且用围栏把绿地围起来连接家里的房屋所有权部分，这严重侵害了其他业主共有权的权利，由此常常引发争议。由于缺乏明确的法律规定，这类争议

往往难以得到妥善解决，进而影响到社区的和谐稳定。尽管《民法典》等法律法规对于建筑物区分所有权有所规定，但具体到小区绿地的权属问题，却缺乏明确的条款。因此，在出现绿地权属争议时，无论是业主还是物业公司，都难以找到明确的法律依据来维护自身权益。这种权属不明的情况不仅给业主带来困扰，也增加了社区管理的难度。

(三) 停车位的权属争议

在城市化进程中，随着私家车数量的快速增长，小区停车位的权属问题逐渐凸显，成为业主与开发商、业主与业主之间争议的焦点。停车位的权属争议不仅关系到业主的切身利益，也影响着小区的整体管理和和谐氛围。

所有权的取得方式主要有原始取得和继承取得两种，而停车位的权属应当依据法律法规和购房合同的约定来确定。一般新的房地产小区在规划建设车位产权时，产权车位的原始所有权归开发商所有。根据《民法典》第二百七十五条规定，建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。首先，开发商可以根据《民法典》规定进行出售、附赠或者出租车位车库。然而，实践中有些不良开发商将计入公摊面积的停车位进行出售、附赠和出租，这类车位应该归全体业主共有，开发商无权处分。其次，有些开发商未取得车位的权属登记就将车位进行出售、附赠和出租，因此开发商无权处分。这意味着，停车位的所有权并不是自动归属于开发商或业主，而是需要根据实际情况和相关法律法规来明确。最后，由于购房合同中的条款往往由开发商制定，业主法律知识相对欠缺且处于较为弱势的地位，导致合同中会有一些不公平的条款。此外，一些老旧小区在规划当初，并未充分考虑到未来停车难的问题，导致停车位的供需矛盾突出，进一步加剧了权属争议[2]。

(四) 业主侵害其他业主的共有权问题

在小区内，业主侵害其他业主的共有权是司法实践中经常遇到的问题。这种侵害主要表现为不当使用共有权和间接侵害共有权的两种形式。第一，不当使用共有权是指业主擅自利用区分所有建筑物的共有部分，而不考虑其他业主的权益。其中，最常见的情形之一是在建筑物的楼顶空间加盖房屋、设置花园或种植植物，严重侵害到其他业主所享有的共有权。例如，2019年5月，一则新闻报道了郑州市金河花园住宅小区一起违规建造房屋案。该案中，某业主在未经其他共有权人同意及未获得行政审批的前提下，擅自在顶楼加盖房屋，并将雨水管道与污水管道相互连接，严重影响了其他小区业主的生活。另一种情形是业主擅自将共有部分圈占占用，例如在消防防火通道擅自储存个人杂物的行为。第二，间接侵害共有权是指业主在利用自身专有权的过程中，改变自身专有部分用途，间接地侵害了其他业主的共有权。这种行为可能包括违反区分所有建筑物的管理规约，将自身专有部分用于存储危险品，从而对整体造成危害[3]。另外，个别业主会私自改造主体结构，损害建筑物的主体承重结构，如私自违法开挖地下室或砸毁承重结构等，从而影响了建筑物的安全使用功能。最后，业主也可能违反住宅小区的管理规约，擅自改变房屋用途，例如将住宅改建为经营性用房，在住宅小区内开设宾馆旅店等。

4. 完善住宅小区建筑物区分所有权中共有权保护的建議

在现代社会的城市发展过程中，随着住宅小区的不断涌现，建筑物区分所有权中的共有权保护问题愈发凸显其重要性。从实践层面看，无论是小区绿地权属的管理、停车位权属的明确，还是业主行为的规范，都直接关系到业主的切身利益与小区的整体和谐。因此，在深入探讨共有权保护的基础上，有必要提出一系列切实可行的建议，以进一步完善共有权保护机制，促进社区的可持续发展。

(一) 明确责任分配原则

在住宅小区建筑物区分所有权之共有权的保护中，明确责任分配原则是至关重要的。目前，存在着不当使用共有权和间接侵害共有权的问题，其中责任的界定模糊不清。因此，建议在法律法规中明确

义各方的责任和义务。业主应当充分意识到对共有部分的使用权是有限的，不得随意侵犯其他业主的权益。业主在利用共有部分时，应当考虑到整个小区的利益，不得单方面采取行动损害其他业主的正当权益。比如，在利用小区绿地时，应当遵守相关管理规定，不得私自篡改或破坏绿地，以确保所有业主能够公平享有绿地资源[4]。开发商和物业管理方应当加强监管，对业主行为及时发现并制止，确保小区的共有权益得到充分保障。开发商在规划和建设小区时，应当考虑到共有部分的利用和管理，制定合理的管理制度和规章制度。同时，物业管理方应当加强对小区的日常管理，及时发现和处理业主的违规行为，确保小区的共有资源不被滥用或损坏。此外，相关部门应加强监管和执法力度，对违规行为给予严厉处罚，从而有效地维护建筑物区分所有权中的共有权益。对于违反相关规定的业主，应当依法予以处罚，包括责令停止违法行为、处以罚款等措施，以起到警示作用。只有通过严格的执法和有效的处罚，才能有效遏制不当使用共有权和间接侵害共有权的行为，维护小区的共有权益。

(二) 建立小区绿地权属管理机制

建立小区绿地权属管理机制对于维护住宅小区建筑物区分所有权中的共有权益至关重要。小区绿地作为共有部分，其权属和使用权限的明确规定有助于避免潜在的纠纷和矛盾，促进小区的和谐发展。因此，建议采取一系列措施来建立健全小区绿地权属管理机制。首先，应当明确小区绿地的具体范围和边界，以确保所有业主都清楚了解哪些区域属于共有部分。这可以通过制定详细的小区规划图或地图来实现，明确标注出绿地的位置和范围，避免产生模糊不清的情况。其次，需要明确小区绿地的权属归属，即确定绿地属于全体业主还是由特定单位或个人所有。这一点可以通过相关法律法规或在小区管理条例进行规定，明确绿地的所有权归属，从而规范各方的行为。最后，建议制定具体的使用管理制度，明确绿地的使用权限和管理规定。这包括规定绿地使用的注意事项、使用方式、维护责任等内容，以确保绿地的合理利用和良好管理。

(三) 制定明确的停车位权属规定

制定明确的停车位权属规定是保障小区共有资源合理利用和业主权益的重要举措。当前存在停车位归属不清问题，给小区管理和业主生活带来了一系列困扰。为解决这些问题，首先开发商需要公示本小区的停车位产权登记，明确停车位是属于开发商所有还是业主共有，并制定明确的停车位权属规定，确保停车位资源的合理利用和管理。其次，需要规定满足业主需求后的处理方式。在现实生活中，一些小区存在停车位资源充足但管理不善的情况，导致停车位的浪费和滥用。因此，建议制定明确的规定，规定停车位优先满足业主的停车需求，同时可以考虑将多余的停车位进行合理利用。如出租给非业主或设置访客停车位等方式，以最大程度地发挥停车位资源的效益。最后，应加强管理和监督开发商和业主间对购房合同中停车位权属的规定，以保护业主共有权的合法权益。物业管理方也应建立健全停车位管理制度，加强对停车位的巡查和监控，及时处理停车位管理中的问题，保障业主的合法权益[5]。

(四) 强化法规对业主侵害问题的监管

为了有效解决业主侵害共有权的问题，需要加强法规对业主行为的监管作用。首先，应加大对违规行为的处罚力度。针对不当使用共有权和间接侵害共有权的行为，相关法规应规定明确的处罚措施，包括罚款、停止使用共有部分、强制拆除违法建筑物等。通过严厉的处罚措施，可以有效震慑业主的违法行为。其次，需要加强对小区的日常管理和监督。物业管理方应加强对小区的巡查和监控，及时发现并处理业主的违规行为。再次，建立举报机制，鼓励业主积极参与小区管理，及时向相关部门反映违法行为，共同维护小区的共有权益。通过积极的监管和管理，可以有效提高小区管理的效率，减少违法行为的发生。最后，建议加强对违法行为的监督和追责。相关部门应建立健全监督机制，加强对法规执行情况的检查和评估力度，及时发现和纠正问题。对于严重违法行为，应追究相关责任人的法律责任，确保

法规的严格执行和权益的有效保护。

5. 结语

住宅小区建筑物区分所有权之共有权的保护，对于维护业主权益、促进社区和谐稳定具有举足轻重的意义。然而，当前共有权保护在实践中仍面临诸多挑战。责任分配的模糊性使得争议解决变得复杂，小区绿地及停车位等共有部分的权属问题时常引发纠纷。此外，业主间共有权的侵害行为也时有发生，这些都对社区的和谐稳定构成了威胁。针对这些问题，需要明确责任的分配、建立权属管理机制、制定明确的权属规定以及强化法规监管。这些措施的实施需要政府、物业公司、业主委员会等多方共同参与形成合力，共同推动共有权保护工作的深入开展，从而促进社区和谐稳定发展。

参考文献

- [1] 张曦文. 论建筑物区分所有权中的共有权[J]. 科学中国人, 2016(12): 131-134.
- [2] 王佳焯. 试析建筑物区分所有权中业主共有权的属性——以车库、车位的归属为视角[J]. 中国集体经济, 2014(11): 85-87.
- [3] 陈华彬. 建筑物区分所有权研究[M]. 北京: 法律出版社, 2007.
- [4] 齐恩平. “业主权”内涵的法理解读[J]. 河北法学, 2009, 27(9): 94-98.
- [5] 梅夏英. 民法典编纂中所有权规则的立法发展与完善[J]. 清华法学, 2018, 12(2): 23-42.