



建纬律师事务所  
CITY DEVELOPMENT LAW FIRM

中国人民大学律师学院  
律师培训讲座  
2023年9月2日

建筑物区别全部权法律实务

曹文衔 博士

上海市建纬律师事务所

2023年9月

## 主讲人简介：



曹文銜律师

建纬律师事务所高级合作人、业务总监

土木工程学博士、法律硕士

上海市律协房地产业务研究会副主任

全国律协民委会委员

中国房地产业协会法律工作委员会委员

自2023年6月起至2023年5月15日全方面参加最高人民法院建筑物区别全部权司法解释第二稿至最终稿（第七稿）的起草、修改工作。

- 
- 1 物权法第六章难点提醒
  - 2 实务问题

# 一、物权法第六章难点提醒

(一) \*业主

(二) \*专有部分和共有部分

(三) 建筑区划

(四) 规划用于停放汽车的车位、车库

(五) \*首先满足业主需要

(六) 约定规划车位、车库归属的当事人

(七) \*建筑物总面积和业主总人数

(八) \*利害关系的业主



### （一）、业主身份中的几种特殊问题

#### 1. 登记的房屋全部权人(涉及票决意见、侵权责任)（法94、97、98、102）

##### （1）一房多人（共同共有、按份共有）

##### （2）多房一人

（3）登记的房屋全部权人的身份以不动产登记簿的记载为准。**家庭成员等同住人不是业主,但准用有关业主要求。**

### 2. 未登记的房屋全部权人

(1)生效的人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定拟定的房屋全部权人。

- 第一，国家在特定条件下可能成为业主；
- 第二，在特定条件下根据不动产登记簿也不能唯一拟定业主身份。
  - 问题一：注意法律文书生效条件？**
  - 问题二：境外、港澳台法院、仲裁机构的法律文书怎样处理？**
  - 问题三：什么是人民政府的征收决定？何时生效？**

## 二、实务问题



注意人民法院的判决书（一审、二审）、裁定书（一审、二审）、调解书的生效条件。（内国人、外国人）



人民政府征收决定及其生效条件。（拆迁许可证？拆迁安置拆迁管理部门的裁决书？不服裁决的诉讼裁判文书补偿协议??）



注意中国仲裁机构的裁决书生效条件为“作出裁决之时”；调解书为双方签收之时。



境外法院、仲裁机构的法律文书。“生效”是指被中国法律承认（针对外国仲裁机构）或认可（针对台湾地区）其法律效力。



外国、台湾、香港地区法院、仲裁机构的法律文书在中国法律下的生效条件：外国（按照纽约公约）；香港（自动承认其效力，按照香港仲裁条例，在内地执行需申请）、台湾（按照最高法院司法解释，依当事人在一年内申请认可）。



### (2) 继承或者受遗赠

- 扶养遗赠协议优先于单方面遗嘱继承或者遗赠
- 遗嘱继承或遗赠优先于法定继承

根据我国继承法的要求，财产继承的形式一般可分为法定继承、遗嘱继承、代位继承、转继承等形式，而遗赠又分为单方遗嘱遗赠、扶养遗赠协议等形式。我国继承法要求，继承从被继承人死亡时开始；继承开始后，按法定继承接理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或遗赠办理；有遗赠扶养协议的，按照协议办理。



### (3) 房屋的正当建造

#### ➤ 正当建造的认定

国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设工程竣工验收备案证、新建房屋交付使用许可证

#### ➤ 合作建房的情形

未出目前上述行政许可文件上的建设单位，不能原始取得只能继受取得业主地位

#### ➤ 事实施为成就的认定

在建工程与建成房屋的区别标志：工程竣工验收备案手续完毕。



### 3. 符合特定条件的买卖协议中的买受人（视为业主）

#### 房屋买受人成为业主的三个条件：

必须是商品房买卖协议的房屋买受人。

房屋的出卖人必须是商品房建设单位。

房屋买受人必须已经正当占有了该商品房屋的专有部分。

**(1)一手房的买受人，约定预告登记的，以预告登记为准。（法20：预告登记的效力）未约定的，不得以地方要求的登记要求为根据。**

**(2)正当占有的原则（1、基于正当买卖协议；2、取得占有支配权；3、不以出卖人同意为必要或充分条件）**

### 4. 建设单位成为业主的特殊情形

对专有部分拥有全部权的人，应该被认定为业主。所以，保存部分房屋专有部分全部权的建设单位是业主；仅拥有车库、车位、会所全部权的建设单位也是业主。

### (二)、专有部分的认定

#### 1、对专有部分的三个构成要件的理解

(1) 专有部分与其他部分之间“能够明确区分”。

第一，区分方式多种多样，不必拘泥于“四壁遮闭的实体建筑结构”的理解。**A**、外观上可以区分；**B**、有固定明确的界线标识。

第二，“能够明确区分”的专有部分的范围延及合理的空间。

第三，“能够明确区分”的专有部分范围的拟定方式和结果应该正当。（案例：业主约定分割公共储备室）

### (2) 专有部分在功能（或利用）上的独立性，或，能够排他使用。

第一，本专有部分的使用不依赖于其他专有部分的使用（例如，

独立的出入口、完整的设计使用功能，以便明确构成一种专有部分的最小单位）。

第二，业主共有部分和其他业主专有部分的使用不依赖于本专有部分的使用。“专有部分内共有设备之不存在”的观点不当。

### (3) 能够登记成为特定业主全部权的客体。

第一，已经登记成为特定业主全部权的客体；

第二，符合现行登记要求中有关登记所需要的全部条件，只是因为

当事人未提出登记申请，未完毕登记；

第三，因为原登记要求的不完善，或者登记机构的原因，或

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/938117052120006116>