

区分所有权人不能擅自行使共有权利 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/459/2021_2022__E5_8C_BA_E5_88_86_E6_89_80_E6_c36_459022.htm

裁判要旨 享有建筑物区分所有权的业主，擅自在公共区域所建附属设施的行为，侵占了全体业主的共有所有权。物业管理企业有权要求其拆除违法设施，恢复原状。 案情 陕西名苑物业管理有限公司

（以下简称名苑公司）受开发商西安乾潮物业开发有限公司（以下简称乾潮公司）委托，对“都市名苑”小区进行前期物业管理，并取得相关审批机关的许可，实际对该小区提供物业管理服务。2002年11月14日，杨雷倩与乾潮公司签订两份商品房买卖合同，约定购买乾潮公司开发的住宅添福阁C单元1层101号、102号房屋两套。杨雷倩于11月29日办理入住手续时预交了6个月物业管理费用，并交纳装修押后开始进行装修。装修中，杨雷倩将两间房屋后阳台沿防水渠装置整面防护网，并在防护网中间安装两扇大门。该防护网覆盖了两间房屋阳台之间的公共空间。杨雷倩在该空间上搭设顶棚，形成独立区域。名苑公司作为原告诉至法院，要求被告杨雷倩拆除违章设置的防护网和违章搭建的附属物，封闭私自开设的后门，恢复建筑物原状。 裁判 陕西省西安市莲湖区人民

法院一审认为：被告杨雷倩在装修时所设置的房屋后面阳台外的防护网，不仅改变了房屋外墙外观，且已侵占了小区公共空间。原告作为小区物业公司，有对小区公共房屋部位的维护权利，其要求被告拆除所设立的防护网及附属搭建物，并恢复原状理由正当，本院依法予以支持。遂依据我国民法通则第一百零六条，《物业管理条例》第二条、第七条第

二项之规定，判决被告将其设置的添福阁C座101、102号房屋后面的防护网及其搭建的附属物拆除，并恢复房屋外观原状。宣判后，被告杨雷倩不服上诉。西安市中级法院二审查明，杨雷倩在添福阁C座101房以东沿防水渠搭建防护网，而在101、102号房屋内紧贴窗户安装防护网。认为：杨雷倩作为该小区房屋业主，为居住安全，贴窗安装防护网并不影响小区的管理和其他住户正常生活。但其在101和102号房屋南阳台之间沿防水渠安置防护网和在101号房屋以东沿防水渠搭建防护网，占用了公共区域，给小区管理造成妨碍，该防护网应予拆除。改判杨雷倩将其居住的添福阁C座1层101、102号房屋南阳台之间及101号房屋以东沿防水渠搭建的防护网予以拆除，并恢复房屋外观原状。

评析 一、屋主安装防护网是否侵权，在法律方面应严格予以区分。其在专有部分所建附属设施应予保护；其在公共区域所建附属设施，侵占了全体业主的利益，应予拆除。楼房等建筑物所有权构成，通常应区分为专有部分所有权和共有部分所有权。建筑物区分所有人对专有部分的所有权简称专有所有权，是指区分所有权人对独自专门使用的建筑空间所拥有的所有权。专有部分所有权有两个明显的特点，一是构造上的独立性（通常指四壁具有确定的遮蔽性）；二是利用上的独立性。建筑物区分所有人对共有部分的共有所有权，是指区分所有权人依据法律、合同或区分所有人之间规约的规定，对建筑物的共用部分所享有的占有、使用、收益的权利。物业管理企业所管理的是建筑物区分所有的共有部分。本案中，被告杨雷倩紧贴窗户安装的防护网是其专有所有权的实现，并未侵占建筑物的共用部分，亦不影响其他业主的生活，法律应予保护，不应

拆除。一审未对被告杨雷倩所搭建的防护网进行适当的区分，就判令被告杨雷倩全部拆除，显属失当。二审在查明事实的基础上，对被告杨雷倩所建防护网进行了必要的区分，认为其在101和102号房屋南阳台之间沿防水渠装置防护网和在101号房屋以东沿防水渠装置的防护网侵占公共区域，侵犯了其他共有人的权利，判决被告杨雷倩拆除其在公共区域的装置是正确的。

二、业主侵占公共区域搭建防护网，物业管理企业诉讼法院，属于适格的诉讼主体。物业管理企业获得物业管理权的法律基础是物业管理合同，是物业管理企业受业主委托处理物业管理事务。本案原告名苑公司正是基于这样一种法律事实，才获得了相应的诉讼地位。原告名苑公司行使排除妨害的权利，实际是在行使以业主为相对人的合同义务。原告名苑公司具备本案主体资格，源于其对小区物业的管理权。那么，被告杨雷倩是物业服务合同的委托人，能不能以其权利对抗受托人物业管理企业的管理权呢？就物业管理法律关系中，存在着双重法律关系。一是业主内部的法律关系，即个别业主与全体业主之间的关系。反映为个别业主的利益与全体业主的共同利益的冲突问题。这是由于建筑物的不可分性决定。按照物权法建筑物区分所有的基本理论，建筑物的共用部分为区分所有人共有。区分所有人除对其自有部分拥有独立的所有权外，基于建筑物功能的需要，无论其个体意志愿意与否，都必须与建筑物中其他业主共同使用建筑物的共同部分及设施。事实上共同部分及设施的价款在购房时已分摊到区分所有人自有部分的房价款之中。这种共同使用关系决定了共有权利。而且共有部分的权利不能为某一区分所有人单独转让、设定负担或抛弃。因此，当某一

区分所有人的利益与全体所有人的利益冲突时，个别利益必须服从整体利益，是法律的价值取向。二是物业管理企业与业主之间的服务合同关系。物业管理企业提供的物业服务，既包括整体上的服务如公共设施的维修管理、公共秩序的维护等，也包括个体业主的特殊服务。如与个别业主就某些特定事项约定的特别服务。就前者而言，物业管理企业实施管理，代表的是全体业主的整体利益，这时，与个别业主的利益如果发生冲突，物业管理企业为维护整体利益依据其管理权，可以向个别业主提出诉讼。一审案号为：西安市莲湖区法院（2005）莲民初字第631号 二审案号为：西安市中级人民法院（2005）西民一终字第949号 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com