

07司考物权法考点精析：建筑物区分所有权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/465/2021\\_2022\\_07\\_E5\\_8F\\_B8\\_E8\\_80\\_83\\_E7\\_89\\_c67\\_465221.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/465/2021_2022_07_E5_8F_B8_E8_80_83_E7_89_c67_465221.htm) 一、考点说明 《物权法》

首次规定了业主的建筑物区分所有权的客体、内容及权利行使方式。二、理论分析 建筑物区分所有权，是指业主对建筑物的与其他部分区别开来的某一特定部分所享有的所有权。所有人的所有权不及于建筑物的全部，只能及于其所有的部分。该所有权的客体和使用上均具有独立性。（一）业主的建筑物区分所有权的客体范围：1、业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。2、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。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归个人的除外。建筑区划内的物业服务用房，法律教育网原创属于业主共有。3、业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。4、业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对建筑物共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。（二）下列事项由业主共同决定：1、制定和修改业主会议议事规则；2、制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；3、选举和更换业主委员会；4、选聘和解聘物业服务机构或者其他管理人；5、筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；6、改建、重建建筑物及其附属设施；7、有关共有和共同管理权

利的其他重大事项。筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的事项应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数法律教育网原创的业主同意。

三、例题解析 [例题]甲与乙系五、六楼邻居关系。甲于1994年购买此房。进住后，甲在五楼通往六楼的楼梯上安装铁栅栏门，铁栅栏门外又安装了铝合金门，并用胶合板将楼梯扶手上的空间封堵。2001年5月，乙购买了进住六楼。2004年5月，乙认为甲严重造成了自己出入及搬运东西的不便，于是向法院提起了诉讼，要求甲立即拆除。下列说法正确的是：（ ）

A．不应支持乙的诉讼请求，因为甲安门在前，乙进住在后，进住时乙明知楼中的格局问题

B．不应支持乙的请求，因为甲是建筑物空间共有人之一，可自由使用该空间

C．应支持乙的诉讼请求，因甲侵犯了其共有权

D．不应支持乙的诉讼请求，因其请求已过诉讼时效

[答案]C [解析]本案是对建筑物区分所有权和相邻权的考查。在建筑物所有权中，有一种既非单独，又非共有的“区分所有”，其所有权效力范围有其独特之处。建筑物区分所有权，是指数人区分一建筑物而各专有其一部，就专有部分有单独所有权，并就该建筑物及其附属物的共同部分，按其专有部分的比例共有的建筑物所有权。建筑物区分所有权包括专有部分所有权和共有部分所有权，专有部分所有权与一般所有权并无不同，所有人在行使专有部分的权利时，不得妨碍建筑物的正常使用以及其他建筑物区分所有权人的共同利益；共有部分所有权是区分所有建筑物及附属物的共同部分，包括建筑物

的支柱、屋顶、外墙等基本结构部分，以及建筑物的楼梯、走廊、电梯、自来水管、贮水塔、消防设备、大门等公用部分。本案中法律教育网原创发生争议的公用走廊，属于典型的建筑物区分所有权中共有部分，即使安装的安全门以上部分只有乙一户，从其权属上看，该走廊仍属于楼内住户共有，而非被告甲一方所有。按建筑物区分所有权理论，对共有部分，除另有约定以外，任何一方不得独占、多占。每个区分所有人都有义务维护公用部位的现状，依其本来用途合理、正常使用，不得改变公用部分的设施和结构，并合理分担公用部分的正常费用。我国《城市异产毗连房屋管理规定》第6条规定，所有人和使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道、厨房、厕所以及院路、上下水设施等，应共同合理使用并承担相应的义务；除另有约定外，任何一方不得多占、独占。所有人和使用人在房屋共有、共用部位，不得有损害他方利益的行为。第8条规定，一方所有人如需改变共有部位的外形或结构时，除须经城市规划部门批准外，还须征得其他所有人的书面同意。本案中，被告甲将建筑物公用部分（楼梯）封堵，对原告乙以及使用公用走廊的其他住户造成妨碍，给管理、维护及楼宇消防等带来不便，侵害了乙和其他住户的共有权。因此，应该支持乙的诉讼请求，甲应立即停止侵害，排除妨碍。[注意]本案中还涉及到诉讼时效的问题，根据《民法通则》第135条的规定：“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为二年，法律另有规定的除外。”对于诉讼时效适用的法律教育网原创客体，虽然我国法律没有明文规定，但通说一般认为诉讼时效仅仅适用于请求权，而不适用于物权。建筑物区分所有权属于物权范畴，不

存在超过诉讼时效的问题。因此，在本案中，虽然自乙知道自己的权利被侵害之日起已超过2年，仍然可以请求法院保护自己权利。 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](http://www.100test.com)