

物权法与社区和谐建设 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/480/2021\\_2022\\_\\_E7\\_89\\_A9\\_E6\\_9D\\_83\\_E6\\_B3\\_95\\_E4\\_c122\\_480657.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_95_E4_c122_480657.htm)

[内容摘要]：在我党提出构建和谐社会，实现法治与民主的良好氛围下，物权法的出台针对财产的归属、流转和使用、产权人与开发商的权利义务、政府与非产权人的权利义务等作了科学性和艺术性的规定，形成了对立统一的科学体系，构成了制度上的和谐。物权法针对社区业主财产权归属的界定和确认从静态角度保护了业主的安全、稳定，激励了业主创造财富的热情，促进了社区的向上奋进，这是效率层面的和谐；同时，物权法规定了他物权和复合性不动产所有权，约束了自物权人（或称业主）的所有权，明确和增加了业主之间的容忍义务，以利于物权的利用，这是稳定和秩序层面的和谐；物权法规定了开发商和政府机关的法定义务，同时赋予了业主或业主委员会对抗政府和开发商等不法侵害的程序和权利，限制了公权的滥用和开发商的专横，这是民主与正义层面的和谐。本文试图通过分析和谐社区建设的特性与物权法规定的得失论述物权法在当前建设和谐社区作用，以及和谐社区建设对物权法今后的修订提出的新的更高要求。 [关键词]物权法 和谐社区 和谐社会 建设 《中共中央关于构建社会主义和谐社会若干重大问题的决定》中提出社会主义和谐社会的总要求：民主法制、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序和人与自然和谐相处。随后，各地根据上述总要求对构建和谐社区提出各地指导标准，如北京市出台《北京市和谐社区建设指导标准（试行）》，提出和谐社区是指，在全面建设小康

社会、努力构建社会主义和谐社会的新阶段，通过社区与政府、企业、社会、社区与环境、社区与居民的良性互动、协调发展，实现社区居民自治、管理有序、服务完善、治安良好、环境优美、文明祥和，形成人人关心、人人参与、人人支持、人人热爱、人人享有的安全、团结、幸福、和谐的大家园。2005年，民政部提出和谐社区应具备“居民自治、管理有序、服务完善、环境优美、治安良好、文明祥和”的24字建设标准，这些标准与美国专家威廉·哈德纳特在2005年亚太城市市长峰会举行的“和谐周至：城市社区的不倦追求”专题讨论会上向大家介绍的“和谐社区”的十大标准基本一致。一言以蔽之，社区和谐的标准离不开社会主义和谐社会的总要求，它是社会主义和谐社会的总要求下的子工程。本人认为社区和谐的主要特性是：充满活力、奋发向上；安定有序、平和共处；个性自主、民主正义。物权法规定的物权制度和相关规定契合了和谐社区建设要求。一、物权法确定了社区的物权体系，明确了社区业主的财产归属，激发了业主创业致富的热情《宪法》第十三条规定公民的合法的私有财产不受侵犯，但对社区建筑区划内除业主的住宅、经营性用房外的其他建筑物的归属，宪法和其他法律法规对该项财产的调整和规制基本处于空白状态。物权法根据宪法对公民合法的私有财产保护原则，对社区的物权体系作出规定，确立了业主的复合不动产所有权，即业主享有的关于社区建筑物专有部分的专有权、共有部分的共有权以及因共有关系而产生的共同管理权三种权利的物权体系。对于专有部分，业主享有占有、使用、收益和处分的权利。业主可以通过各种合法的方式实现其居住、营业、出租、出借、或于其上设定

负担（如抵押）、或出卖等充分利用建筑物专有部分的物权价值进行财富创造的目的。但是，业主对专有部分的利用不得危害建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益，以实现社区的安定有序和社区成员间平和共处。对于建筑物的共有部分，业主享有法律、合同和业主公约所赋予的共同管理的权利。业主对建筑物共有部分可以进行充分的使用、收益和修缮改良。同时，物权法第一百四十九条关于住宅建设用地使用权期间届满，自动续期的规定，增强了业主对住宅使用价值的信心。该规定与业主的复合不动产所有权形成一个整体，共同确立了社区业主财产权利的稳定性和确定性，保护了社区业主财产在静态方面的安全，极大激励了社区业主的创业精神，在制度上保障了社区建设的稳定和谐、奋发向上、充满活力。

## 二、物权法规定了政府、开发商和社区业主的法定义务，以及赋予社区业主或其成立的业主委员会行使广泛的权利，有效地制约政府和强势的开发商，落实了限权民主政治

（一）物权法限制了政府公权力对社区建设和业主权利的非法干预 物权法有关个人的房产除非为了公共利益或因抢险、救灾等紧急需要，政府各部门不得任意征收或者征用，若征收、征用，应给予补偿；住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期；不动产登记费按件收取以及不得强行评估、重复登记；登记机关错误登记的赔偿责任等规定限制了政府公权力的滥用以及对社区建设和业主权利的非法干预，维持了社区的长期稳定。

（二）加强业主自治与物业公司、行政部门的协助管理，建设居民自治、管理有序的和谐社区 在现今物业公司和居委会已经越来越难以动员社区居民积极参与和谐社区建设的格局下，物权法规定社区治理结构需要有

一个由业主自我管理、自我产生并由政府部门指导和协助下的业主委员会来代表全体业主的共同利益，对社区范围内有关共有和共同管理权利的一切重大事项进行决定，从而形成一个业主委员会与物业公司和居委会等政府部门相互制衡和合作的机制。有这样的铁三角治理结构在制度上避免某一方面对治理资源的垄断，避免社区的腐败以及由腐败所引起的民愤，进而实现长治久安。（三）物权法确认了业主的物业管理方式和物业管理人的选择权 据北京市居住小区管理办公室统计，目前70%物业管理企业属于开发商自办并由开发商选择对社区物业进行管理，由开发商选择物业管理企业所遗留的问题并造成物业纠纷的占全部物业纠纷总量的80%，造成了社区的群体性纠纷，影响了社会安定。为维护业主的利益，物权法确认了业主对物业管理方式的选择权和对物业管理人的选择权以及相关的更换权即解聘权，从而确定了业主在物业管理活动中的主导地位，即业主以选择自己管理、选择物业管理企业管理或者选择其他方式的管理而不再受他人干预，改变了由开发商选择物业管理人或者自办物业管理企业进行管理的模式。（四）物权法规定了开发商的义务，促进了开发商和业主的和谐相处 物权法有关开发商拆迁补偿的法定义务、以预告登记制度从源头上堵住开发商“一房两卖”的可能、建造房屋要求开发商遵守通风、采光和日照有关相邻关系的要求以及充分考虑开发商可享有的车库、车位的收益权等规定加大了开发商在建造房屋时应承担的维护社区整体安全、建造良好的社区生活环境的义务，妥善地处理了业主与开发商间的关系。有道是“仓廩足而知礼仪”，“有恒产才有恒心”。市民社会的建立和宪政构建都是以公民有

足够的社会责任感并积极参与为前提，而公民参政议政都是以公民拥有足够的财产为后盾。物权法通过对公民合法的私有财产的保护和细化，限制政府公权力对私人财产权的非法干预和开发商的专横，促使公民可以体面地没有顾忌地、自主地参政议政，从而加快了我国民主建设的进程，促进整个社区的和谐发展。

三、自物权人之间的包容协助以及自物权人对他物权人的容忍，促进了社区稳定、协调发展

- 1、将“住改商”决定权赋予有利害关系的业主，真正地尊重了业主的意志

近年来，现实生活中，经常发生一些共同居住在同一建筑物内的业主将购买时为住宅用途的房屋改作商业用房或者办公用房等经营性用房的情况，因此，引发的社区纠纷也不断出现，且呈持续上升的趋势，这在一定程度上影响了社会秩序的稳定和邻居之间的和睦，成为导致邻里关系不和谐、社会不稳定的因素之一。物权法将“住改商”的决定权赋予有利害关系的业主。因某业主的“住改商”行为而“改变了居住和生活环境的业主”有权禁止其他业主的“住改商”行为，但有利害关系的业主对其他业主的“住改商”行为在不影响其居住和生活环境的情况下负有相应容忍的义务。在彼此互相可以容忍的范围内相互体谅对方的生活需求，整个社区才可以和谐发展。- 2、相邻关系纳入法制化轨道，实现了社区业主之间容忍义务的法律化

物权法按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则对处理相邻关系做了具体、细致和系统的规定，这不仅体现了立法者对社区相邻关系的日益重视，也标志着社区业主之间的容忍义务已被法律化，相邻关系已被纳入了更加良性、系统的法制化轨道。如此，不仅能够进一步营造、确保一种良好的社区居住环境，创

造共同的幸福和谐生活，也能够充分体现和促进社会文明的进步，从而进一步加快建设和谐社区和和谐社会的步伐。

3、地役权法律制度实现了社区内物尽其用，人尽其需的功效。地役权制度作为自物权人对他物权人的一种容忍，是对相邻关系的一种突破，较之相邻关系制度维持社区静态秩序的和谐作用，地役权制度具有极大的私法自治度，能够使社区成员基于其自身的需要，通过与他物权人的自由约定来设定各种各样内容的地役权，激发了社区成员创造财富的热情，最大限度地保证和实现社区成员在其财产上的利用空间，促进社区资源财富的最大增长，使社区建筑物和其他资源财富归于能最适于发挥其效用之人，实现物尽其用，人尽其需的功效，在我国现代化建设和实现全民小康的目标上，具有独特重要的意义。

4、明确自物权、他物权和租赁权的行使顺序，调和了社区内各项权利行使时的冲突。物权法规定与社区业主相关的自物权主要为上文所述的复合不动产所有权（即房地产所有权）；与社区业主相关的他物权包含用益物权和担保物权，即土地使用权、地役权和抵押权，同时还可以存在债权性质的房屋租赁权，也就是说社区业主的房地产上可能相容地存在上述权利群。在上述房地产权利群中，尽管房地产所有权处于基础地位，但当他物权与房地产所有权并存时，他物权和租赁权具有优先于房屋所有权行使的效力。详细说，房地产抵押权于其实现时优先于土地使用权人、房地产所有权人直接支配房地产的交换价值，使被担保的债权优先受偿；地役权优先于房地产所有权和土地使用权于房地产和土地使用权转让后继续存续；房地产租赁权人于租赁关系存续期间有权抵抗房地产受让人；房地产抵押权设定在后，房地

产租赁权成立于先的，当抵押房地产因抵押权的实现而由他人受让的，租赁权可以对抗受让人；房地产抵押权设定在先，房地产租赁权成立于后的，当抵押房地产因抵押权的实现而由他人受让的，后成立的房地产租赁权不得损害抵押权。上述关于自物权与他物权的冲突与协调的规则，表明物权法在社区建设中起到确立秩序，协调相关人利益，促使物尽其用、人尽其智的作用，维护了财产的交易、使用等动态的安全与和谐。

四、物权法存在不利于和谐社区建设的内容有待进一步的修改和提升 本人认为，在物权法确定社区的物权体系后，纷繁复杂的社区纠纷并未最终解决并将可能引发的新的社区问题，因此，和谐社区的建设有待其它的法律法规进行补充和提升。

（一）社区建筑区划范围内共有设施部分的成本分摊问题并没有最终解决 在笔者作为独任仲裁员裁决的几宗有关业主要求开发商返还多收的购房款案件中，业主以房屋的实际建筑面积比购买合同约定的房屋建筑面积少为由要求开发商返还多收的购房款，开发商称计算业主购房总款的面积应包括房屋建筑面积和小区分摊面积（即社区建筑区划内的道路、绿地等共用部分），其非但未多收业主的购房款，业主反而应另外支付未付的共用部分分摊后的购房款。本人认为，社区建筑区划内的必要共有设施部分形成的客观原因是因为社区共有设施部分为业主专有部分的必要配套设施，是业主实现对专有部分居住、使用不可缺少的条件，也是社区居住质量标准所应当包含的。如果开发商在销售房屋的时候，为了增加楼盘的吸引力，促进楼盘的销售，将此类共有部分的配套设施载于其销售资料中，构成有效要约引诱，从而使业主对其购买专有部分即可获得相应配套设施的共

有部分支持产生合理信赖，那么就应推定业主在购买专有部分的住宅、经营性用房后，该部分共有配套设施即绿地、道路等的成本已分摊入房价中，业主无须再为建筑区划范围内的共有部分支付购房款。由此将带来的另一问题是在以后的房地产开发中，开发商将会以商品房销售面积包含建筑面积和小区分摊面积或者在不区分两者面积而提供销售单价的方式提高商品房的销售价格，使我国的房地产市场进一步的炽热化，对社会稳定和和谐建设构成一定威胁。

（二）车库、车位的确定原则将导致垄断者和公众的矛盾 有的学者认为，在任何一个范围内，如果允许一个非公共权利的当事人垄断某一种特定的具有公共属性的商品时，只要这种商品不足以满足所有需求，势必导致垄断者和公众的矛盾。如果政府对社区建筑区划内的车库、车位数量规划不足，物权法对车位、车库的规定，则事实上人为地造成了建筑区划内车位、车库资源的垄断。而中国人历来有以行动而不是诉讼维权的习惯，那就很容易造成这样的情况：业主群体迫使开发商降低车位、车库价格，使得其利益受到损失，甚至发生哄抢，集体占用车位、车库的行为。这些，都将直接影响社区的稳定。所以，政府在处理规划时必须考虑这点，也提醒开发商不要以为垄断车位、车库真的有利可图，否则将会影响社区稳定。

（三）未明确承租人是否享有部分的业主权利 社区范围内的承租人作为社区的重要成员之一，协调处理好承租人与社区其他业主的关系是建设和谐社区的重要内容。现实生活中，业主将房屋长期出租且业主本身从未在社区内租住的情况比比皆是，那么承租人是否有权作为业主大会的成员，行使涉及其居住权的业主权利？对此，《物业管理条例》和物

权法都未予以规定。本人认为，作为社区居住成员的承租者，其有权作为业主大会的成员，对涉及其居住权利的事项作出表决，但不得损害业主的所有权且不得擅自行使必须由业主亲自或者授权行使的权利。如果将社区范围内的承租人排除在业主大会组成人员的范畴之外，那么在业主大会作出损害其权益的事项时，承租人将无法提前预防事后也无途经救济，因为对于业主大会或者业主委员会作出的侵害性决定物权法仅将请求人民法院予以撤销的权利赋予业主而未赋予承租人。因此，本人认为在以后的行政法规或者《物业管理条例》的实施细则中，可以对是否授予承租人部分的业主权利作出规定。（四）未赋予业主委员会及业主大会真正的诉权

物权法虽赋予了业主大会和业主委员会诉讼主体地位，但业主大会和业主委员会仅可以被告身份出现在法庭上，对于维护业主权益的其他行为，仍需通过业主的起诉权来予以实行，物权法未将起诉权赋予业主大会和业主委员会，此为物权法的一个缺憾。和谐社会应是法治社会，和谐社区也是法治社区，法治的作用在和谐社区的建设中举足轻重。物权法的制订和实施是时代的产物，虽然物权法仍促在不足之处，但物权法可以调整、规范中国社区管理的格局和模式，是中国和谐社会和和谐社区建设之必需，通过将物权法运用到和谐社区的建设中去，中国构建和谐社会和和谐社区的进程将有较大的提升。[参考文献] 1、《物权：生长与成型》，崔建远著，中国人民大学出版社。 2、《中华人民共和国物权法条文理解与适用》，黄松有主编，人民法院出版社。 3、《现代建筑物区分所有权制度研究》，陈华彬著，法律出版社。 4、《物权法原理》，陈华彬著，国家行政学院出版社。 5、

《美国专家认为“和谐社区”有十大标准》，摘自<http://news.cyol.com>，2005年10月14日。6、《物权法原理》，陈华彬梁慧星著，国家行政学院出版社。（作者：杨择郡，广东卓凡律师事务所。yangzj@zhuofan.com.cn）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)