

屋顶平台问题的法律分析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E5_B1_8B_E9_A1_B6_E5_B9_B3_E5_c122_484033.htm

一、问题的提出 随着人口的增长，土地的相对减少和城市化进程的加快，众多住户居住于同一幢高层建筑的现象日益普遍。如何合理确定这些住户对该建筑物各自的权利和义务，使其彼此配合、和睦相处，是建筑物区分所有权力图解决的问题。所谓建筑物区分所有权，是指多个所有人对共同拥有的高层建筑物专有部分的所有权、共有部分的所有权和基于建筑物的管理、维护及修缮等共同事务而产生的成员权三位一体的复合物权。区分所有建筑物由专有部分和共有部分组成，区分所有人对专有部分的权利总体上与一般所有权类似，权利义务关系比较明确，实践中没有太大的争议；而共有部分因为关系到全部或部分区分所有人，在权利的分配和行使上往往容易存在问题。现阶段我国的商品房买卖实践中，存在这样一种情况：出卖方将顶层房屋与其上的屋顶平台捆绑销售。即买方在购买顶层房屋时，只须支付一笔该房屋本身价值以外的费用，便同时取得了屋顶平台的所有权，从而将其他区分所有人排斥在外而单独使用。

二、屋顶平台的性质 区分所有建筑物中由全体或部分区分所有人所有，属于专有部分以外的部分是共有部分。通说认为构成专有部分须具备两个要件：一是构造上的独立性，即在建筑构造上能客观明确地区分其范围；二是使用上的独立性，即具有独立的经济效用，且能独立使用，而无须其他部分的辅助。屋顶平台的性质，是指屋顶平台是共有部分还是附属于顶层的专有部分的问题。从构造

上讲，屋顶平台不满足区分境界的明确性、遮断性、通行的直接性等判断基准，并依赖于地基和其他楼层的支持，不具备独立性；从使用上讲，并不只有顶层的区分所有人有使用屋顶平台的需要，也不具备独立性。因此屋顶平台并不是顶层楼房的附属部分，而是归属于全体区分所有人的共有部分。学者对区分所有人共有权的性质历来存在颇多争议，有的认为是按份共有，有的认为是共同共有，也有的主张依建筑物的形态或具体情况区别对待。本文只讨论屋顶平台问题，因此不妨暂且抛开其他共有部分进行思考。现实中对屋顶平台的使用或是为全体区分所有人，如安装电视天线等公共设施；或是为单个区分所有人，如晾晒衣物、锻炼身体等。使用行为本身的性质决定了不能依区分所有人专有部分的大小来确定使用范围或频率。而区分所有人内部在对屋顶平台承担义务，如支付修缮费用等时，则可依其确定各自的比例。因此，区分所有人对屋顶平台的共有属于共同共有，而非按份共有。根据共有产生的原因，可将共有部分分为法定共有部分和约定共有部分。法定共有部分是在性质和结构上属于维持建筑物本身牢固、安全所必须的、必然属于全体区分所有人的部分，约定共有部分与其区别在于构造和性质上并非当然共有。屋顶平台在构造上不如柱、梁等的重要程度高，在实践中，对区分所有人而言也并不是非用不可的。所以，它并未达到当然共有的程度，属于约定共有部分。综上，全体区分所有人对屋顶平台享有共同共有权，并可以对屋顶平台的使用作出特别约定。

三、屋顶平台专用权

（一）专用权的设定 屋顶平台的共同共有人可以协商约定由特定的人对其行使专用权。从理论上说，只要区分所有人同意，任何

人都可以成为屋顶平台的专用权人。然而，设定屋顶平台专用权的目的在于利用上的方便和其价值的最大发挥，如果让与该区分所有建筑物没有任何利害关系的人对其享有专用权，则难以保证实现预期目的，甚至有使专用权被滥用，区分所有人利益遭损害的危险。而区分所有人的切身利益在相当程度上与该建筑物的使用状况有关，由他们作为专用权人有利于对屋顶平台的合理利用。同时，屋顶平台在构造上与顶层房屋联系最紧密，顶层的区分所有人对其使用最为便利和广泛，是设定屋顶平台专用权最理想的对象。屋顶平台专用权的设定应遵循平等自愿原则，顶层区分所有人与其他区分所有人的自由意思应受到同等对待和保护。事实上，并非所有的顶层区分所有人都愿意支付高昂代价以享有屋顶平台专用权，商品房的出卖方或其他区分所有人不能出于自身利益的考虑强迫其签订屋顶平台专用权设定合同。在设定屋顶平台专用权的程序上，依据共同共有理论和国外的司法实践经验，须由全体区分所有人在平等基础上进行协商，经区分所有人过半数及其所持表决权的半数通过，并以书面合同予以确定。该合同须明确专用权的范围、行使方式、期限等重大问题。顶层的区分所有人必须严格依照约定行使专用权，对约定范围内的专用权，任何人（包括但不限于其他区分所有人）都不得干涉。然而，这种程序是一种理想状态，只有当专有部分全部被购买，区分所有人全部确定后才能实现，在实践中往往是不现实的。目前通行的做法是在出售商品房时，由出卖方与顶层的区分所有人签订专用权设定合同，并收取使用费。笔者认为，区分所有建筑物的出卖方必须是为全体区分所有人的利益，而非自己的利益签订该合同，且须向

已经购买和之后将要购买该建筑物其他专有部分的区分所有人尽如实告知义务并经其同意。否则，顶层的区分所有人对屋顶平台的专用权不能对抗其他区分所有人。其他区分所有人如不同意设定该专用权，只能通过转让或不购买专有部分的方式退出或不加入该共有关系。由此，商品房的出卖方与顶层区分所有人之间设定专用权的合同可视为其他区分所有人与顶层区分所有人之间的合意，出卖方仅是该合同形式上的当事人。不过，由商品房出卖方代表其他区分所有人参与屋顶平台专用权的设定，终究是一种权宜之计。为了减少纠纷和体现区分所有人的意思，笔者建议缩短出卖方与顶层区分所有人间专用权设定合同的期限（如一至二年），合同期满后由区分所有人自行决定是否继续或变更合同。

（二）专用权的转让 屋顶平台专用权人取得该专用权是基于顶层区分所有人的地位，因此，尽管屋顶平台并非附属于顶层房屋，其专用权仍从属于顶层房屋的所有权。顶层区分所有人不得将屋顶平台专用权单独或分割转让于他人。顶层的区分所有人转让房屋所有权时，应将设定屋顶平台专用权的事实如实告知受让人。受让人愿意享有该专用权的，专用权设定合同继续有效，但发生主体的变更，原合同期满后，受让人应与其他区分所有人重新进行协商；受让人不愿意享有该专用权的，原顶层区分所有人应通知其他区分所有人终止合同，并承担违约责任。

（三）专用权行使的限制 顶层区分所有人应在专用权设定合同约定的使用期限和范围内，合理使用屋顶平台。实践中，不少顶层区分所有权人擅自在屋顶平台增建房屋、加设铁门等，完全将其他区分所有人排除在外，严重侵害了其他区分所有人的权利。专用权的行使，不能违反屋

顶平台本来的性质和使用目的，不能危害公共安全，也不能侵犯其他区分所有人对屋顶平台必要的使用权利。然而，这些限制缺乏可操作性，不免留下争议隐患。尤其“必要”是一种非常主观的标准，应界定到何种程度颇费思虑。笔者认为，列举总难以面面俱到，而且外部环境变化可能会使其他区分所有人产生新的使用需求，要在设定屋顶平台专用权时详尽其他区分所有人“必要的使用权利”殊为困难，不足以维护其权益。屋顶平台专用权实质上是其他区分所有人对屋顶平台使用权利的部分放弃和让渡，对其加以明确限定是可能的。而其他区分所有人未放弃和让渡的使用权，应认为是他们对屋顶平台当然和必要的使用权利。为了避免不必要的争议，应当在设定屋顶平台专用权的合同中尽可能具体地规定顶层区分所有人享有专用权的范围。

四、屋顶平台的收益归属

屋顶平台为全体区分所有人共有，其收益也应由全体区分所有人共同享有。屋顶平台专用权的使用费归其他区分所有人共有。屋顶平台专用权设定合同约定的使用期限和范围内的收益，归顶层区分所有人所有，反之则归全体区分所有人共有。商品房的出卖方在出售顶层房屋时与顶层区分所有人签订屋顶平台专用权设定合同并收取使用费的，应将收取的款项在扣除必要的费用后交给区分所有人的管理机关，而不能据为己有。

五、立法建议

目前我国立法对屋顶平台的规定很少，已有的规定对其性质、地位的认定也不明确，如建设部《共有住宅售后维修养护管理暂行办法》第4条第2款规定：“住宅的共用部位，是指承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内自行车存车库等。”为尽量减少和避免实

践中出现纠纷，笔者认为应当在相关的部门规章和地方政府规章中对屋顶平台的性质、专用权和收益归属等问题加以明确规定。其内容可以包括：屋顶平台是区分所有建筑物的共有部分，区分所有人可以在平等自愿基础上约定由特定的人对其行使专用权；对设定屋顶平台专用权须订立书面合同，该合同应包括专用权的使用期限、范围、方式等条款；行使屋顶平台专用权应依照屋顶平台本来的性质和目的，不得违反公共安全和侵犯他人的合法权益；屋顶平台的收益归全体区分所有人共同所有，但区分所有人另有约定的除外；等等。各地建设管理部门也可以针对当地的实际情况发布《屋顶平台专用权设定合同示范文本》以指导实践。综上所述，屋顶平台由全体区分所有人共同共有，这一性质对其专用权的设定、转让、行使的限制以及收益归属等问题都具有决定意义。在司法实践中，应遵循共同共有的基本理论和建筑物区分所有权的特殊原理，对全体区分所有人提供平等保护。

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