

设置公摊面积违背物权法精神？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E8_AE_BE_E7_BD_AE_E5_85_AC_E6_c122_485131.htm 广州市在全国率先

公示与物权法相配套的测绘办法??《关于建（构）筑物房地产测绘中贯彻实施物权法若干问题的通知（征求意见稿）》，其中规定小区共有建筑面积不作分摊，取消“公摊面积”而以“另共有面积”方式注记。有关人士认为，《物权法》规定业主对建筑物内专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利，而目前将共有建筑面积分摊到户违背了《物权法》精神（10月4日《新京报》）。笔者对此观点及做法持有异议。首先，设置公摊面积符合法律对于按份共有形式的规定。《物权法》虽然规定业主对建筑物内专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利，但这并不排斥对共有建筑面积进一步分摊到户的做法，尤其对“共有”概念的理解不能简单机械。从《民法通则》到《物权法》都是将共有分为按份共有和共同共有两种方式的。如《物权法》第九十三、九十四条规定：共有包括按份共有和共同共有。按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。因而，房屋公摊面积可以看作是一种按份共有形式，并不存在违法之虞。（注：这一问题目前确实也存在法理争议。如王利明先生在《论业主的建筑物区分所有权的概念》一文中指出：共有权规则不能调整区分所有权情况下的财产共有关系。物权法草案规定的共有的两种类型都无法适用于区分所有中的共有关系的情形。区分所有中的共有权是一种特殊的共有，它既不同于按份共有，也不同于共同共有。有的学者把它

成为总有，也有人称为强制的共有。该文内容详见中国律师网) 其次，明示公摊面积是维护购房者权益的重要手段。业主对自己居住的房屋及小区基本状况享有知情权，对产权面积、公共分摊等情况有详细了解，才更有助于保障业主实际利益，对开发商实行有效监督，并在购房时做出理性判断和选择。毕竟，所谓“专有部分以外的共有部分”，其实际范围到底有多大，是否能够涵盖小区内所有公共部分似乎也需进一步明晰。对于不良开发商将人防地下室和车库等专有部分作为共有面积分摊给业主的欺诈做法，恐怕也难单纯依靠取消公摊面积记录便可防范和杜绝，而更应当通过细化并公示相关公摊内容及计量方式来解决，同时需要执法部门加大打击在面积计算中弄虚作假以及擅自租售共用部位牟利等行为。从有关法规来看，建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、国家工商行政管理总局、监察部颁布的《关于整顿和规范房地产市场秩序的通知》(2002年)中明确指出，按建筑面积计价的，房地产开发企业应当向消费者明示套内建筑面积及分摊的共有建筑面积。国家质量技术监督局《商品房销售面积计量监督管理办法》第五条也规定，销售者销售商品房，必须明示商品房的销售面积，并注明该商品房的套内建筑面积及应当分摊的共有建筑面积。由此可见，开发商明确告知购房人相关分摊面积，实际上是具有一定强制性的法律义务，不宜轻易取消。至于公摊面积对房屋价格的影响，因其属于技术手段，当不会对房价走势产生实质影响，但应避免产生某些误导。比如，以相对较小数值的套内建筑面积为基数来计算房屋单价，显然会比以较大数值的单位总建筑面积为基数计算出的单价更高一些，这或许会

使有关统计数据以及公众对房价态势的认识产生某些偏差。
(作者：墨帅，北京市自然律师事务所) 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