

商保留外墙面使用权无效 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/52/2021\\_2022\\_\\_E5\\_95\\_86\\_E4\\_BF\\_9D\\_E7\\_95\\_99\\_E5\\_c36\\_52923.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_95_86_E4_BF_9D_E7_95_99_E5_c36_52923.htm) 开发商在《商品房买卖合同》中约定商品房所在楼宇的外墙面使用权归出卖人即开发商所有，出卖人有权设置广告牌、广告灯箱等，这样的条款是不是霸王条款？有没有效力？近日，江苏省吴江市人民法院对这样一起纠纷作出一审判决，判决该约定无效。“亿佰生活广场”位于吴江市中心，商业前景非常乐观。基于此，李先生于2004年10月出资70多万元购买了该广场第二层的36号房。2005年8月，李先生拿到了新房钥匙后将其出租给他人使用。但到了年底，“亿佰生活广场”的其他购房者在李先生所购商品房的外墙面上设置了广告牌，这引起了承租者的不满，当即要求退租，使李先生遭受了不小的经济损失。“我的外墙面怎么能够安装他人的广告牌？”李先生马上与开发商进行交涉，被告知商品房买卖合同的第十七条第二项约定了“该商品房所在楼宇的外墙面使用权归出卖人所有，出卖人有权设置广告牌、广告灯箱等”。李先生认为，这是开发商拟定的格式条款，是明显的霸王条款，严重侵犯了原告对该房屋完整的所有权。在交涉无果后，李先生将房地产开发公司告上法庭，请求法院判决确认该约定无效。而被告房地产开发公司则辩称，约定的条款未违反法律规定，应为有效。根据法律规定，建筑物主体重要结构部位、户外墙面等部分属共用部位，业主对此有所有权或使用权，该条款正是表明了业主对自己权利的处分，该处分行为应属合法有效。吴江法院经审理认为，对于共有物的处分应取得共有人一致

同意，即对本幢建筑物外墙面的处分，应该由该建筑物全体区分所有权人一致同意后，方为有效。任何单一的共有人不能就共有部分单独进行处分。也就是说外墙面归全体业主共同所有，李先生即使想放弃使用权也不能仅凭其一个人说了算。外墙面使用权作为所有权的一项权能，当然随着所有权的转让而转让，开发商以合同约定的方式将外墙使用权等予以保留，于法不合。此外如果允许开发商利用预先设计的销售合同以约定的方式保留外墙面的使用权和广告设置权等，显然使其获得了相应的利益，而使房产的买受人所购房产的商业价值受到了较大影响，有失公平。据此，吴江法院判决关于“该商品房所在楼宇的外墙面使用权归出卖人所有，出卖人有权设置广告牌，广告灯箱等”的约定无效。

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)