

建筑物区分所有人对地基的权利 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\\_BB\\_BA\\_E7\\_AD\\_91\\_E7\\_89\\_A9\\_E5\\_c36\\_52962.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E7_89_A9_E5_c36_52962.htm)

(一) 案情 秦某曾于1986年建造一栋三层楼房，面积约210平方米，1990年秦某将一层转让给本镇居民郑某，郑某在一层开了一家餐馆，双方在办理房屋产权变更登记时，在登记簿和产权证书上都注明该房屋为双方共有，但在登记簿的"附记栏"中注明一层为郑某所有，二三层为秦某所有。1994年，当地遭遇罕见的洪灾，该楼一层遭水淹，水退后房屋严重受损，秦某与郑某遂协商决定：将该房屋拆除后，由秦某出资15万元，郑某出资10万元，翻盖一栋三层楼房，郑某占有一层，秦某占有二三层。协议订立的第二天，双方遂将旧房屋拆除。十天以后，有一家公司找到秦某，提出因该块地段位置较好，愿出高价购买该块地基。秦某也考虑到自己难以筹措15万元的盖房资金，遂决定转让地基。双方协商，以8万元的价格转让该块地基。价款交付秦某以后，秦某告知了郑某，郑某并未表示异议。但提出，因该房属于双方共有，且其所有原房屋的一层，对地基享有全部的使用权。因此，卖地基的价款应当由双方均分。秦某认为自己应分得价金的三分之二，郑某只能分得三分之一的价金。双方因不能达成协议，郑某遂向法院提起诉讼，请求分得4万元价款。

(二) 对本案的不同观点  
本案在处理过程中，法院内部形成了几种不同观点。第一种观点认为：该地基既然为双方共有，秦某无权将该块地基转让给他人，秦某的转让行为构成了无权处分，该转让合同是无效的。第二种观点认为：秦某的转让行为是有效的。因为

秦某占有原房屋的三分之二，因此有权单方面决定该地基使用权的转让，而且由于秦某占有原房屋的三分之二，对地基当然也享有三分之二的土地使用权，并应当分得出售价金的三分之二。第三种观点认为：秦某的转让行为是有效的，但就该块地基使用权的归属而言，既不能确定是按份共有，也不能确定是共同共有。在此情况下，根据有关规定，应推定该地基使用权为双方共同共有，双方各享有一半的权利。（三）作者的观点 我们首先需要确定原房屋的产权形态。原房屋最早为秦某单独所有，1990年秦某将原房屋一层转让给郑某以后，尽管双方在该房屋产权登记簿上注明房屋系双方共有，但实际上该房屋却并非共有，而是区分所有。其原因在于：所谓共有，指数人对某一项财产共同享有所有权，而不是指数人对一物分别享有所有权。可见，共有乃是一个所有权，即使在按份共有关系中，各个共有人应按照各自的份额享有权利并承担义务，各个共有人的权利都可及于共有物，但任何一个共有人都不得对共有财产主张单独所有权。共有是指财产所有权主体为数人，但其本身却并非一种特殊的所有权形式。而建筑物区分所有，是指将一栋建筑物采用某种方式进行分割，而区分为专有部分和共有部分，各区分所有人对其专有部分享有完全的所有权，对共有部分享有共有权。就专有部分而言，它是单独的所有权，与一般所有权无异，在产权登记时也应分别进行登记，因此，在区分所有情况下，一栋建筑物实际上已为多人单独享有，这样，所有权已不是一个而是数个。由于区分所有人对其专有部分享有所有权，因此他可以独立使用收益并处分该财产，他人不得干涉。由于区分所有是由单独所有和共同所有所组成的，因此，它是

一种特殊的所有权形态。在本案中，秦某将一层房屋转让给郑某以后，郑某只是对一层享有所有权，而二三层所有权仍为秦某所有，在登记簿的“附记栏”中对此也作了明确记载。可见，该三层楼房已经通过横向的分割方法，而分割为两个部分并属于不同所有人所有，从而形成了两个不同的所有权。但双方对大门、楼梯、墙壁等仍享有共有权。可见，该房屋产权形态实际上是区分所有，而非共有。有人认为，本案中双方登记时注明“产权共有”，考虑到一层为郑某所实际使用，二三层为秦某所实际使用，因此这只是一种按份共有。我认为：这一观点是不妥当的。因为一方面，在按份共有的情况下，各共有人享有的权利应该及于整个共有财产，只是应对整个共有财产所享有的权利和承担的义务应按份额来确定。而在本案中，郑某只能对一层享有所有权，秦某只能对二三层享有所有权。他们都只能对房屋的一部分享有权利。尤其是就各部分的房屋来说，他们并非是按照份额来享有权利，而是对房屋分别享有所有权。另一方面，在按份共有情况下，各共有人不管是对整个共有财产，还是对共有财产的某一部分都不享有完全处分权，各共有人所能处分的，仅限于其份额。某一共有人在处分其份额时，其他人在同等条件下，享有优先购买权。而在本案中，郑某对其一层的房屋，秦某对其二三层的房屋都享有完全的处分权，且无论是秦某还是郑某，在处分其楼层时，他人均无权干涉，也不得主张享有优先购买权。可见，该房屋不属于按份共有。当前，由于我国立法并未明确确立建筑物区分所有制度，所以在实践中，常常将区分所有登记为共有，这显然是不恰当的。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

