

## 最高人民法院有关负责人就物权法司法解释答记者问

《物权法》自2007年10月1日施行以来，最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，于2009年10月1日起也正式施行。由于涉及建筑物区分所有权和物业服务的纠纷案件数量不断增加。最高人民法院有关负责人就建筑物区分所有权及物业服务纠纷案件审判中的若干热点、难点问题，回答了记者的提问：

一、关于外墙、屋顶、通道等属于共有部分  
问：如何认定专有部分和共有部分是实践中大量纠纷的关键问题，司法解释对此作出了怎样的规定？

答：司法解释从现实生活出发规定，除了建筑物内住宅、经营性用房等房屋外，专有部分的范围还包括整栋建筑物、特定空间及露台等。其中，特定空间是指无固定墙壁间隔，但是彼此间有明确界址，能够排他私用的空间范围。为方便理解，司法解释进行了适当列举，即车位、摊位等。

实践中很多建筑物区分所有权纠纷是围绕共有部分产生的。除《物权法》第六章规定的法定共有部分，如建筑区划内的道路、绿地等，司法解释还就天然共有部分作出了明确规定。天然共有部分，即法律没有规定，合同也没有约定，而且一般也不具备登记条件，但从其属性上天然属于共有的部分，包括建筑物的基本结构部分、公共通行部分、公共设施设备部分和公共空间等，其中明确列举外墙、屋顶、通道等属于共有部分，是为了便于解决审判实践中的纠纷。

因共有部分很难通过列举的方法予以穷尽，按照“非特定权利人所有即为业主共有”的思路，司法解释还专门作出了兜底性的规定。满足下列两个条件的应当认定为共有部分：1. 不属于业主专有部分；2. 不属于市政公用部分或者其他权利人所有。

二、关于确保车库车位“首先满足业主需要”

问：车位、车库争议是建筑物区分所有权纠纷案件的热点难点问题，司法解释是如何处理此类问题的？

答：车位、车库紧张是目前普遍存在的问题，这主要是由于我国客观存在的土地资源稀缺所导致的人地矛盾。司法解释在《物权法》第74条第1

款规定框架内，着重解决如何认定建设单位已经履行法律有关“首先满足业主的需要”问题。

如果建设单位已经按照规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与专有部分的面积比例，将车位、车库以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其符合《物权法》第74条第1款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。其原因在于，规划确定的配置比例具有法定性和确定性，业主在购买专有部分的时候对此也是明知的。只要业主已经按照配置比例购置或者租赁到车位、车库，就应当认为其需要已经得到了“首先满足”。否则，将有可能出现特定业主对车位、车库提出过度主张。车位、车库纠纷的处理是一个极其复杂的问题，司法解释的规定还有些原则，但思路是明确的。在审判实践中，各级法院和法官可以在司法解释确定的大原则下，结合纠纷具体情况妥善处理相关案件。待审判实践经验的积累足够丰富之后，也可择机就新问题、新情况作出单行批复。

三、关于“住改商”利害关系业主范围在本栋建筑物之内

问：当前，因“住改商”引发的纠纷比较多，司法解释对此作出了怎样的解释性规定？

答：按照《物权法》第77条规定，“住改商”行为的合法性需要满足两个条件：遵守法律、法规以及管理规约；应当经有利害关系的业主同意。未经有利害关系的业主同意，其行为仍不具备合法性。据此，《物权法》第77条实际上已经成为“住改商”业主对由此产生的损害后果需承担相应民事责任的法律依据。《物权法》施行后，在实践中有做法是按照多数决定来确定有利害关系业主的意见。这既没有法律依据，也违反了《物权法》第77条的立法目的。

针对这种情况，司法解释特别规定，将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其进行抗辩的，不予支持。“住改商”是对住宅法定用途的改变，是对既有秩序的破坏，为合理划定一个便于操作的有利害关系业主的认定标准，避免条件模糊带来适用上的困难，司法解释综合考虑“住改商”纠纷的实际情况，将有利害关系业主的范围原则上确定为在本栋建筑物之内，该范围基本上有效涵盖了与“住改商”行为有利害关系的业主，在审判实务中也比较容易掌握和操作。

此外，实践中确实有可能出现建筑区划内本栋建筑物之外的业主也与“住改商”行为存在利害关系的情况，但这部分业主的范围难以统一划定，为防止利害关系业主范围的无限制泛化，司法解释另外规定，其应证明利害关系的存在。

四、关于扩充物业公司应承担义务的依据范围

问：实践中，物业服务合同的约定内容一般较为简单，在产生纠纷的时候，当事人对如何确定物业服务企业的义务经常发生争议，司法解释对此有何规定？

答：为更好维护业主权益，司法解释依据合同默示条款理论，合理扩充了物业服务企业应承担义务的依据范围，即不仅限于物业服务合同中的明示条款，法律、法规规定、相关行业规范，以及物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，也是确定物业服务企业应尽义务的依据。

根据《物业管理条例》第2条规定，物业服务企业应当承担的义务主要是对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，就其义务量而言，司法解释对物业服务企业应尽义务所做的规定并不会额外增加物业服务企业的义务。

从这件小事中我们看到，物业服务管理牵涉到方方面面，使许多微不足道的小事复杂化了。这就给物业管理人出了一个题目，做物业管理工作的不仅需要认真用心，而且还要主动两边跑、两边说，积极寻找到解决问题的办法。跑的次数多了，说的话业主总能听进去。不管是业主与物业，还是业主与业主之间，只要矛盾激化，就会影响到企业的正常运转，也会影响到物业管理目标的实现。因此在物业服务工作中，沟通是联系业主和物业管理公司之间的桥梁。在沟通中，态度决定着一切。没有良好的、正确的态度很难表现出恰当的肢体语言，也就难以取得他人的信任。得到业主的认可、支持，才能够更好的维护物业服务公司正当的合法权益，使小区更加和谐、稳定，对物业管理工作的开展更为有利，同时更有利于物业管理工作的良性循环。

物业服务的对象是人，人的需求则千差万别，如何更好地为业主提供创新服务，识别业主需求，保证良好的沟通，是每个物业人的孜孜追求……

综合部：张丽林



良好的沟通，  
态度决定一切

我在东晨物业公司工作，平时的工作琐碎又忙碌，因为经常与各种不同类型的业主打交道，与业主之间良好的沟通就显得尤为重要。我认为：在沟通中，态度决定着一切，良好的态度决定了良好的沟通。无论大事，还是小事，协调好了大事化小，小事化了，协调不好则工作会非常被动。

前几天在工作中，我就遇到了这样的一件事……

小区业主王女士家住「号楼」层，最近几天每到晚上

10:00，楼下住户张先生家里都会传来琴声，影响到了家人的

正常休息。她到楼下去找邻居讲理，却遭到了拒绝，于是要求我们物业出面协调处理。了解情况后，我及时致电张先生，询问了事情缘由。张先生承认家中的确有人在弹琴，他认为自己的行为虽然有些不妥，但王女士又敲打暖气管，又用力踩踏地板报复，也让他感到极为反感。但经过我和同事们协调，最后王女士和张先生商定弹琴时间定于每晚10:00以前。

事情好象到现在就圆满解决了，可没想到刚过几天，王女士又找来了。她说张先生家里的钢琴声大，影响了家中读小学孩子的正常睡眠，觉得原来商定的时间过晚，要求我们通知张先生立即停止弹琴，如不合作，后果自负。上门沟通，是个笨办法但也是一个有效的办法，这次我和同事直接找到张先生家里协商此事。但张先生认为之前已经协商好了的，张女士的要求不合理，拒绝调整时间。

在这种情况下，我和同事几次到张先生家中协调，请他换位思考。通过不厌其烦的沟通与协调，终于感动了两家业主。最后，张先生与张女士达成新的协议，时间由以前的10:00改为9:00，双方取得了谅解，也对我们小区的物业服务工作表示非常满意。