

物权法的一个重要命题:建筑物区分所有权 ——对一起相邻权纠纷案的法理分析

王 枫¹ 王振光²

(1、厦门大学法律系,福建 厦门 361005;2、福州市中级人民法院,福建 福州 350000)

摘 要:建筑物区分所有权在我国物权法中处于空白,本文介绍的这起房屋纠纷案件,反映了在我国建立建筑物区分所有权的紧迫性以及时效制度在不动产权利保护中的适用问题。

关键词:物权法;建筑物;所有权;相邻;法理

中图分类号:D923 **文献标识码:**A **文章编号:**1008 - 5173(2001)05 - 0095 - 03

案情:

吉林省东丰县的一起民事纠纷案件近来引起了多方人士的关注:原告刘学东1992年从一幢三层办公楼的合建者东丰县对外贸易公司处取得该楼二、三层的房屋所有权。根据对外贸易公司与另一合建人东丰县工业局1982年的约定,该建筑由工业局住一楼,对外贸易公司住二、三楼,楼上住户通过一楼楼梯、门厅上下班。后一楼长期由工业局下属机电公司使用,但双方为一楼过道问题频频发生纠纷。刘学东为避免纠纷,在楼后搭建简易楼梯,被认定为违章建筑停止使用。刘学东遂要求从一楼楼梯正常通行,但遭机电公司拒绝,并将一楼楼道改作仓库,致使刘家老少只能爬室外木梯上下楼,带来诸多不便和危险。双方因协商不成,1998年9月10日原告向东丰县人民法院起诉被告机电公司,要求继续使用一楼楼梯。一审法院以超过诉讼时效为由驳回了刘学东的诉讼请求;刘上诉,二审法院认定刘已取得二三楼的专用权,同时享有一楼楼梯的互有权,判决刘学东享有一楼室内楼梯的通行权;机电公司不服,向吉林高院提起申诉,高院认为对外贸易公司将房屋转让与刘学东未办理公用房转为住宅的手续,违反了法律规定和社会公益,且将刘学东在室外搭建楼梯通行后又自行拆除的行为视为刘放弃其权利,加之权利主张已超过诉讼时效,因此判令刘学东自行在原址修建室外楼梯通行。

评析:首先,我们应确定该案件所涉及的法律关系,笔者认为这一案件中不仅包含建筑物区分所有权法律关系,也含有相邻权法律关系。

何谓建筑物区分所有权,主要有五大学说:1、一元论说,此说又分为专有权说和共有权说,专有权说认为建筑

物区分所有权是指数人区分一建筑物,而对其专有部分所享有的权利;而共有权说则认为建筑物区分所有权是全体区分所有权人对建筑物这一整体所共同享有的权利。2、二元论说,认为建筑物区分所有权是由所有权人对一建筑物中的专有部分的所有权与对共有部分的持分权共同构成。3、新一元论说,该说将建筑物中专有部分与共有部分合并,称为“享益部分”,建筑物区分所有权就是所有人就建筑物“享益部分”所享有的权利。4、三元论说,认为建筑物区分所有权是由区分所有人就建筑物的专有部分所有权、共有部分持分权及因共同关系所形成的成员权三要素构成的特别所有权。^[1]5、四元论说,认为建筑物区分所有权除以上三种权利之外还应包括相邻关系。比较以上五种学说,笔者认为二元论说已经较为全面准确地反映了建筑物区分所有权中所包含的相应的权利义务关系。而成员权则是区分所有权人基于对建筑物的专有部分所有权和共有部分持分权而形成的一种管理关系,它更应归为一种契约关系,与建筑物区分所有权不属于同一层面。至于相邻关系,笔者认为,既然称之为建筑物区分所有权,就应侧重“所有权”这一性质,而相邻关系显然不是所有权,可将其列为在区分所有建筑物中所涉及的与建筑物区分所有权相平行的一种民事法律关系。综上,笔者认为,建筑物区分所有权即区分所有权人对一建筑物中的专有部分所有权与共有部分持分权所构成的特殊的所有权。

相邻关系,指不动产相邻各方在各自所有或使用的不动产行使所有权或使用权时,因相互间依法应当给予方便或接受限制而发生的权利义务关系,相邻各方基于此而享有的权利被称为相邻权。^[2]笔者试对建筑物区分所有权与相邻权作一比较:

收稿日期 2000 - 11 - 06

作者简介 王 枫,男,厦门大学法律系99级研究生。
王振光,男,福州市中级人民法院法官。

1、从性质上来看,建筑物区分所有权虽尚未为明文规定,但从其本质及各国立法来看,应属于物权,它实质上是所有权的一种特殊形式;相邻权则是基于法律的规定对不动产所有权或使用权当然的限制或延伸,它并不是一项独立的物权,而是基于物权的请求权。

2、从权利客体上看,建筑物区分所有权的客体分为专有部分与共有部分,专有部分指在构造上能明确区分,具有排他性且区分所有权人可独立使用的建筑物部分;共有部分则是指区分所有权人所拥有的单独所有部分以外的建筑物其他部分,共有部分既可以由法律直接规定,也可以由区分所有权人共同约定。关于我国建筑物区分所有权的共有部分范围的界定,笔者认为可以参考建设部《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》第四条第2、3项规定:“住宅的共有部位,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、走廊通道、门厅、楼内自行车存车库等。住宅的共用设施设备,是指共有的上下水管道、落水管、邮政信箱、垃圾道、烟囱、供电干线、共用照明、天线、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、消防设施和电梯等。”关于相邻权的客体,学界有诸多观点,笔者认为,其客体指相毗邻不动产所有权人对相邻不动产行使权利的行为,而相邻不动产的所有权归各所有权人专有,不存在共有的问题。

3、从权利内容上看,建筑物区分所有权的内容包括区分所有权人对专有部分自由使用、收益和处分的权利,对共有部分使用、收益和单纯的修缮改良的权利,以及作为共有人应当承担的依共有部分本来的用途使用共有部分、分担共同费用和负担等义务;相邻权的内容包括所有权人或使用权人为相邻关系人提供方便而对自已的所有权或使用权予以限制,或要求相邻关系人为自己提供方便而对其所有权或使用权予以限制,由此给所有权人或使用权人带来的损失应予以适当补偿。

4、从空间位置上看,区分所有建筑物各专有部分之间并不一定相毗连,如一楼与三楼的住房;而相邻的不动产一定是相毗连的。

本案中,机电公司的上级东丰县工业局与东丰县对外贸易总公司签订合建办公楼协议,并约定工业局住一楼,对外贸易总公司住二三楼,楼上住户通过一楼楼梯、门厅上下班。这样的建筑物是否属于区分所有的建筑物,各住户是否有其专有部分和共有部分?从各国立法对房屋专有部分利用的独立性的一般规定来看,要求专有部分应有独立的出口与公共走廊或公共楼梯相通,而无需从邻室出入,否则,应不属于区分所有的建筑物,然而,日本对此采取一种弹性的立场,例如,一栋二层楼的建筑物中,其通往二楼的楼梯设在建筑物的内部,并且由一楼房屋的后门作为出口而出入,因而严格意义上,该二楼并无直接或经由共用部分与外界相通,应无利用上之独立性,但是由于一、二楼已由不同之人独立居住十余年,日本法院遂认为二楼可以为专有部分。本案的建筑物即属于后一种可以区分所有的建筑物。^[3]日本与我国在旧式建筑上应该有一定的

相似处,我国在未来的立法中可以采纳这种变通的标准。

从协议中我们可以看到,工业局对一层的部分享有专有权,对外贸易公司对二三层的部分享有专有权。不论从各国法律规定,还是当事人约定的角度来看,该建筑物中的楼梯属于共有部分,二三层楼的住户均有权使用。由于共有部分与专有部分具有不可分割性及共有部分从属于专有部分特性,区分所有权人的共有部分持分权是以对建筑物部分享有专有权为前提,一旦专有部分所有权被转让,除有特别约定之外,其共有部分持分权也必然地由继承人取得。因此,刘学东取得区分所有建筑物二三层的部分,也必然地享有共有部分——楼梯的持分权,而成为新的建筑物区分所有权人。机电公司作为使用人而非所有权人,应当遵守所有权人关于建筑物的约定。原被告之间就楼梯通行的纠纷属于建筑物区分所有权法律关系的纠纷。

在这一特殊的区分所有建筑中,门厅属于一楼住户专有部分,而非共有。机电公司与二三层楼的所有者刘学东之间也因此而存在相邻关系,刘学东享有为了自家通行的便利,而要求机电公司限制其所有权,允许其家人从门厅通过的权利。二者就门厅通过的纠纷属于相邻关系纠纷。

机电公司拒绝刘家通行,并将楼道擅自改造仓库,是对刘所享有的建筑物区分所有权及相邻必要通行权的妨害。妨害是指非所有权人以占有以外的方式侵害或阻碍所有权的行使。^[4]第一,妨害状态应处于持续状态,若这种状态仅仅是短暂的,则不构成妨害,而可能构成侵权;第二,妨害主观上不一定是故意,只要客观上造成对所有权的非法侵害,权利人同样可以要求去除妨害,这与一般侵权行为在主观上要求有故意或过失是不同的。

吉林省高院认定对外贸易公司未征得联建一方即工业局同意,擅自将二三楼转卖他人作民用住宅,违反法律规定和社会公益。笔者认为,该建筑物虽是联合建设,但已有合同约定了各合建人对建筑物各部分的专有权和共有权,且经过多年的居住事实,已形成了建筑物区分所有权不同于一般的共有关系。在一般的共有关系中,不存在各人对财产的专有权,若为共同共有,则各共有人对财产的处分应征得全体共有人的同意;若为按份共有,共有人对财产的转让虽不须经其他共有人的同意,但其他共有人享有同等条件下的优先购买权。在建筑物区分所有权中,区分所有权人基于其对建筑物部分的专有权,有权独立自由地处分其专有部分,而无须经其他区分所有权人的同意,其他区分所有权人也不享有优先购买权。因而,对外贸易公司完全不须经工业局的同意,有权将二三楼转卖给刘学东。这并不违反法律的规定,更不会破坏社会利益。

就诉讼时效而言,既然建筑物区分所有权是所有权的一种特殊形式,那么对建筑物区分所有权的侵害也应属于妨害所有权行使的范畴,对所有权物上请求权的时效的规定也同样适用于建筑物区分所有权。所有权的物上请求权是否适用一般的民事诉讼时效规定,各国立法各不相

同,《德国民法典》第九百零二条第一款规定:“已经登记之权利之请求权,不受时效之限制。”《日本民法典》第一百六十七的规定:“债权因10年不行使而消灭。债权或所有权以外的财产权,因20年间不行使而消灭。”对请求权未作明确规定。判例和通说认为所有权以对于标的物的圆满支配为内容,具有回复所有权圆满状态作用的物权请求权,与所有权同始终共命运,所有权既不适用消灭时效,则因所有权而行使的所有权之物权请求权,自也不适用消灭时效的规定。

相邻权属于物上请求权,关于物上请求权适用诉讼时效的问题,《中华人民共和国民事诉讼法通则》第135条规定:“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为二年,法律另有规定的除外。”第137条规定:“诉讼时效期间从知道或者应当知道权利被侵害时起计算。但是从权利被侵害之日起超过二十年的,人民法院不予保护。有特殊情况的,人民法院可以延长诉讼时效期间。”我国对物权请求权是否适用诉讼时效未作明确规定,学者们也观点各异。一部分学者认为,物上请求权虽然不是纯粹的债权但仍然是以特定的人的给付为标的的独立的请求权,因此仍然为请求权的一种。时效制度创设的目的在于确保法律秩序的安定,并禁止权利人滥用其权利,如果物权请求权不能适用消灭时效,等于承认物权人并不负依诚实信用的观念妥善行使物权及物权的请求权的义务,这就会导致滥用权利的后果,也不符合时效制度的精神。另一种观点认为,物权的请求权不是一种独立的请求权,而是物权权能的一种,与物权密不可分,既然物权不适用消灭时效,那么物权的请求权也不适用消灭时效,否则将会使物权成为有名无实的权利。

消灭时效,指当事人因不行使权利的事实状态经过一定时间而导致其权利消灭或其权利不受法律保护。笔者理解上述两种观点中的“消灭时效”指的是权利不受法律保护的时效,我国民法中的诉讼时效亦属于这类。

笔者认为是否对所有权及所有权的物上请求权适用诉讼时效应区分所有权的返还请求权、所有权妨害排除请求权及所有权妨害预防请求权三种。

1、所有权返还请求权。指所有人对于无权占有或侵夺其所有物者,得请求返还的权利。在“台湾民法”中,经登记的不动产是不受时效的约束的,因此,既不适用消灭时效,亦不适用取得时效。但未经登记的不动产则不受此限。德国亦将不动产取得时效限于未经登记的状态。这主要是为了尊重不动产登记的绝对效力。但日本则于不动产上均适用时效的规定。笔者认为,由于所有权人已经实际丧失了对标的物的占有,所有物的其他权能也无法得以实现,所有权人完全有能力作出判断并主张权利。若权利人长期怠于行使返还请求权却仍享有随时请求返还的权利,将使占有对财产的权利始终处于不确定状态,这对社会关系的稳定和财产的流转是不利的。为了保护既定的社会财产关系,应设定一定的消灭时效,当权利人在

一定期间内不行使返还请求权时,应视为其放弃权利,从而不再享有返还请求权。当然适用于不动产的时效不同于我国法律规定的一般诉讼时效,应规定一段适当长的期间,这样既保护了所有权人的合法权利,又维护了相应的社会秩序。

2、所有权妨害排除请求权。指所有人于其所有权的圆满状态受到占有以外的方法的妨害时,对于妨害人得请求除去之。正如许多学者认识到的,所有权保护的目的是为了使其所有物处于圆满状态,使权利人得以充分地行使所有权。在所有物受到妨害的情况下,所有权人仍有效地占有所有物,仅是所有权的行使受到了部分的阻碍,法律应当保证所有权人永久地享有对所有物的完整的权利,排除妨害。因此,在这种情况下不适用诉讼时效的规定,法律对这项请求权的保护应当贯穿所有权存续的始终。

3、所有权妨害预防请求权。指所有人对于有妨害其所有权之情况将要发生时,得请求防止的权利。对这一请求权保护的意義与所有权妨害排除请求权相同,故不赘述。

相邻权的目的在于使权利人能够充分行使所有权,并使相邻关系双方当事人的利益得到平衡。法律要维护的正是这种协调的社会秩序,因此对相邻权的保护应当是不受时间限制的,否则,就意味着这种平衡可以被任意打破,这显然违背了法律的宗旨。因此,相邻权应当同样不受诉讼时效的限制,永久地受到法律的保护。

刘学东对机电公司的诉讼请求正是所有权妨害排除请求及对权利人行使相邻权的妨害排除请求,那么,就妨害而言,也可以认为这种妨害一直呈持续状态,也就不存在时效超过的问题。因而,判决是错误的。

另一方面,以时效超过为由驳回诉讼请求,意味着原告的权利仍处于不确定状态,此后原告的生活如何安顿?司法技术与人文关怀的完美结合,应是法律人不懈的追求。从这个意义上说,在法院这个案件是结案了,但实际的纠纷仍存在,而法院的判决已把解决纠纷的法律途径给堵死了,势必促使当事人采取非法律程序来捍卫自己的权利,这就是非法治时代的“强权、强势即权利”,这将是文明的倒退。因此,法官以其知识和智慧,在个案处理时,把司法技术与人文关怀有机融合,这将是最高境界的审判艺术。

这一案例暴露出我国民事立法及司法中的许多缺陷,发人深省。

(责任编辑 阳东辉)

注释:

① [4] 梁慧星主编. 中国物权法研究(上) [M]. 法律出版社, 1998. 378 - 386, 277.

② [2] 彭万林主编. 民法学 [M]. 中国政法大学出版社, 1994. 323.

③ [3] 陈华彬. 现代建筑物区分所有权制度研究 [M]. 法律出版社, 1995. 98.