

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2005120101

UDC

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

业 主 撤 销 权 诉 讼 制 度 研 究

Study On Owenr's Revocation Right Action System

兰 岚

指导教师姓名: 张榕教授

专 业 名 称: 法律硕士

论文提交日期: 2010 年 4 月

论文答辩时间: 2010 年 4 月

学位授予日期: 2010 年 4 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2010 年 4 月

主
撤
销
权
诉
讼
制
度
研
究

兰
岚

指
导
教
师

张
榕
教
授

厦
门
大
学

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘 要

我国《物权法》第 78 条以立法的形式对业主撤销权诉讼作了明确的规定，但由于这是一项崭新的制度安排，相关法律配套规范的缺失与模糊，导致此类案件在司法实践中存在诸多争议。本文通过对业主撤销权诉讼的实证考察与法理分析，详细探讨了业主撤销权诉讼在实践中存在的问题，并针对性地提出了完善这一制度的思路。

第一章通过对业主撤销权诉讼中业主、建筑物区分所有权、业主权利、物业等几个基本概念的分析，引入业主撤销权的概念，并结合实证案例阐释业主撤销权的内容和特点。

第二章从业主大会与业主委员会的本质属性、业主撤销权的权利来源以及业主撤销权是业主权利救济的重要途径等三方面阐述了业主撤销权的法理基础，突出其存在的合理性和必要性。

第三章分析讨论业主撤销权诉讼在司法实践中存在的几个问题：享有业主撤销权的原告有哪些；业主撤销权诉讼的被告即业主大会和业主委员会的主体资格问题；业主撤销权的行使期限等问题，并提出完善立法的微薄之见。

关键词：业主撤销权；法理基础；实践问题

ABSTRACT

The 78th Article in the Real Right Law of China stipulates the owner's revocation right definitely in the form of legislation. As a new system, there are few additional regulations concerned that results in much controversy in the judicial practice. The paper details some problems of the owner's revocation right in practice, on the basis of empirical study and legal analysis, then puts forward the train of thought to improve the system.

The first chapter gives analysis on several basic conceptions including the Owner, the Building Ownership, the Rights of the Owner, and Property, then defines the Owner's Revocation Right Action, and its contents and characteristics with the combination of real cases.

Chapter2 explains the legal basis of the owner's revocation right action on three aspects: the essential attributes of the meeting of owners and owners committee; the source of the owner's revocation right; the important remedies of the owner's right, for giving prominence to the rationality and necessity of the system.

Chapter3 discusses several practical problems about the owner's revocation right action: who is the plaintiff; do the meeting of owners and owners committee have the capacity as defendants of law; what is the time limit of the owner exercising the revocation right, finally formulates legislative proposals for improvement.

KEY WORDS: Owner's Revocation Right; Legal Basis; Practical Problem

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

引 言	1
第一章 业主撤销权诉讼概述	2
第一节 业主撤销权诉讼所涉的基本概念	2
一、业主	2
二、建筑物区分所有权	2
三、业主权利	4
四、物业	6
第二节 业主撤销权诉讼及其特征	7
第二章 业主撤销权诉讼的法理基础	9
第一节 业主大会与业主委员会的本质属性	9
一、业主大会	9
二、业主委员会	10
第二节 业主撤销权诉讼的权源——监督权	12
一、业主对业主大会、业主委员会的监督权	12
二、业主监督权的内容	12
第三节 撤销权的行使是业主权利救济的重要途径	13
第三章 业主撤销权诉讼实践问题之考察	15
第一节 业主撤销权诉讼的主体	15
一、享有业主撤销权的原告	15
二、业主撤销权诉讼的被告	19
第二节 业主撤销权诉讼的审查	23

第三节 业主撤销权诉讼的时效.....	25
第四节 业主撤销权诉讼的损害赔偿.....	26
结 语	28
参考文献	29

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

BIBLIOGRAPHY	1
CHAPTER1 SUMMARY OF OWNER’S REVOCATION RIGHT ACTION	2
Subchapter1 Related concepts on Owner’s Revocation Right Action.....	2
Section1 Owners	2
Section2 Building Ownership	2
Section3 Rights of Owners	4
Section4 Property.....	6
Subchapter2 Definition and Characteristics of Owner’s Revocation Right Action.....	7
CHAPTER2 LEGAL BASIS OF OWNER’S REVOCATION RIGHT ACTION.....	9
Subchapter1 Essential Attributes of Meeting of Owners and Owners Committee	9
Section1 Meeting of Owners	9
Section2 Owners Committee	10
Subchapter 2 Source of Owner’s Revocation Right -----Authority to Supervise	12
Section1 Owners' Authority to Supervise the Meeting of Owners and Owners Committee.....	12
Section2 Contents of Owners'Authority to Supervise	12
Subchapter3 Revocation Right Enforcement is an Important Remedy of Owner’s Right.....	13
CHAPTER3 PRACTICAL PROBLEMS ABOUT OWNER’S REVOCATION RIGHT ACTION.....	15
Subchapter1 Subjects of Owner’s Revocation Right Action.....	15
Section1 Plaintiff with Owner's Revocation Right.....	15
Section2 Defendant of Owner’s Revocation Right Action...错误! 未定义书	

签。

Subchapter2 Review of Owner’s Revocation Right Action23

Subchapter3 Limitation of Owner’s Revocation Right Action 错误！未定义书签。

签。

Subchapter4 Remedy of Owner’s Revocation Right Action错误！未定义书签。

CONCLUSION29

BIBLIOGRAPHY29

厦门大学博硕士论文摘要库

引 言

当前，业主大会或业主委员会行使着小区物业公共事务的管理职能，其行使职能作出决定时可能存在侵犯业主利益的情形。与此相应，开发商、物业公司以及第三人损害业主利益的侵权事件也时有发生。为了给业主提供救济途径，我国《物权法》第 78 条明确规定，业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销”。此外，最高人民法院分别于 2009 年 5 月 14 日、15 日发布的《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》（以下简称《建筑物区分所有权司法解释》）以及《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》（以下简称《物业服务司法解释》），为审理此类案件提供了更具操作性的司法依据。然而，业主撤销权诉讼作为我国物权法中一项全新的制度安排，其适用与运行尚未趋于成熟，再加上立法条文本身简洁性的需要，以及成文法语义模糊等局限性因素，导致司法审判实践中争议颇多。鉴于此，本文尝试从实际问题出发，对业主撤销权诉讼展开一定的法理分析，以期为司法实践提供理论支撑及解决之道。

第一章 业主撤销权诉讼概述

第一节 业主撤销权诉讼所涉的基本概念

一、业主

在我国，商品房的所有人习惯上被称为“业主”。国务院《物业管理条例》和《房地产统计指示解释（试行）》亦将“业主”界定为物业的所有权人或者房屋的所有权人。物权法直接承袭“业主”这一术语，通俗易懂，便于清晰界定建筑物区分所有权，从而保护公民的合法权益。

二、建筑物区分所有权

建筑物区分所有权是随着现代城市的兴起以及人类建筑技术的高度发展而产生的一种比较特殊的不动产所有权形态，也是近现代世界各国物权法上的一项重要不动产权利。我国改革开放前实行的是住房公有化，很少涉及建筑物区分所有的问题，但随着我国住房制度的改革和高层建筑物的大量出现，相继有一些部门规章的规定，实践中仅仅根据民法上的共有关系和相邻关系理论解决同一建筑物内的各个权利主体之间的纠纷显得力不从心。鉴于此，国外的建筑物区分所有权的立法、理论逐渐被引入中国，其体现的价值和主要意义也逐步被民法学界、立法、司法实践部门所注意和认识。

关于建筑物区分所有权的概念在学界仍未有统一定论，概括而言主要包括以下三种观点：

一元论说。此说最早由法国学者解释法国民法典第 664 条时所提出，认为建筑物区分所有权，指区分所有权人对于区分所有建筑物的专有部分所享有的权利，即专有所有权。^①台湾学者史尚宽也持同样见解：“数人区分一建筑物而各有其一部者，谓之区分所有。其区分之各部分，为独立之权利客体，于此部分成立单独所有权。”^②换言之，建筑物区分所有权即为各单独所有权的简单相加。建筑物区分所有权人权利义务完全等同于一般专有所有权。但事实上，现代住宅

^① 陈华彬. 物权法[M]. 北京: 法律出版社, 2004. 262-263.

^② 史尚宽. 物权法论[M]. 台北: 台湾三民书局, 1980. 109.

建筑的结构不可能完全区分给每一个区分所有权人专有，很多结构部件只能为区分所有人共同占有使用。一元论说还有一种观点认为建筑物区分所有权为一个共同所有权，将区分所有建筑物整体视为全体区分所有人共有。^①本文认为这种观点不利于法律对个人财产的保护，因为把建筑物整体视为全体区分所有人共有，房屋的买卖、继承等法律行为将受到很大限制。

二元论说。台湾学者郑玉波认为，“区分所有，不论其区分为纵为横，其所有权之行使仅能及于区分所有之部分，而不能达于全部，此点与独有同而与共有异；但区分所有不无共有部分，例如楼梯、隔壁、走廊、厕所等，在法律上则推定其为共有，从而即为各区分所有权人权利义务之所及，此点与独有异与共有同。”^②我国学者梁慧星也赞同此说，并指出“建筑物区分所有权，是指数人区分一建筑物而各专有其一部，就专有部分有单独所有权，并就该建筑物及其附属物的共用部分，除另有约定外，按其专有部分比例共有的建筑物所有权。”二元论认为建筑物区分所有权包括专有权和共有权两部分。也即，建筑物区分所有权人的权利义务为区分所有权人于专有部分上的个人权利义务与在共用部分上的共同权利义务的結合。

三元论说。此说又称“最广义区分所有权说”，由德国著名学者贝尔曼所倡，认为建筑物区分所有权，是由建筑物专有部分所有权，共有部分所有权以及因共同关系产生的成员权共同构成的一种特别的所有权。我国学者陈华彬曾对此作过类似的定义：建筑物区分所有权是指多个区分所有权人共同拥有一栋区分所有建筑物时，各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有所有权，与对建筑物共用部分所享有的共用部分持分权，以及因区分所有权人之间的共同关系所生的成员权之总称。^③

客观地说，我国对于建筑物区分所有权制度的研究起步较晚，当前也并未就此进行专门立法，而是在《物权法》中予以专章规定。在物权法的立法过程中，比较一致的意见认为，日本与我国台湾地区“民法”所使用的“建筑物区分所有权”一词最为恰当、科学，“区分”一词，汉语中可解释为“分类”、“划分”

^① 此说为法国学者普鲁东与拉贝在解释法国民法典第 664 条时针对法国学者的专有权说而提出的学说。该说以团体性、共同性为立论基础，从共有所有权的角度来理解和把握区分所有权。

^② 黄越钦.住宅分层所有权之比较法研究[A].郑玉波,主编.民法物权论文选辑(上)[C].台湾:五南图书出版公司,1983. 439.

^③ 陈华彬.现代建筑物区分所有权制度研究[M].北京:法律出版社,1995. 81.

之意思，能够比较准确恰当地体现这种特殊所有权的形式。《物权法》第70条则对此给出了明确的定义：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”根据法条释义，建筑物区分所有权不仅包括建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分的专有权和对专有部分以外的共有部分的共有权，还应当包括对共有部分共同管理权即理论上的“成员权”。因此，我国实际上采三元论说。

现实生活中，建筑物区分所有权人基于在同一座建筑物内共同生活必然要产生一种相互关系，这种关系不仅涉及财产方面的内容，更多的是对建筑物区分所有人共同事务的管理，因此这种相互关系需要一种管理制度来作出安排。鉴于目前房地产纠纷的演变态势，立法将成员权作为建筑物区分所有权的内容加以确认是非常必要的。

三、业主权利

业主权利，即业主作为物业所有人所享有的一系列权利，是城市化进程中由建筑物区分所有权所衍生而出的诸多具体权利的统称。在我国，业主权利涵摄了建筑物区分所有权的基本内容，包括一定范围的专有所有权、共同共有权以及共同管理权。由于建筑物本身各组成部分功能各异，其法律属性也不尽相同。与此相应，业主对不同部分的建筑物所享有的权利也存在差别。一般而言，可作如下划分：

1、建筑物区分所有的专有部分。专有部分为建筑物区分所有建筑物的基础，其主要是在构造上能够明确区分，具有排他性的而且可以相对独立使用的建筑物。我国立法没有明确具体规定专有部分的范围，《物权法》第70条只是采用列举的方式将专有部分描述为“建筑物内的住宅、经营性用房等”。实践操作中，该范围通常由理论学说加以界定。专有部分的范围一般认为以墙壁、柱、地板、天花板等墙界部分的中心线为界线，中心线以内组成的空间为业主的专有部分。

^①对于建筑物的专有部分，业主享有完整的、独立的所有权。业主得以自由地占有、使用、收益、处分，并有权排除他人的干涉。

2、建筑物区分所有的共有部分。建筑物的共有部分是指全体业主共同使用和拥有的部分。具体包括：物业所占用的土地及小区内的道路、绿地等；维持建

^① 夏善胜, 主编. 物业管理法[M]北京: 法律出版社, 2002. 4.

筑物安全所必要的建筑物的本体，如外墙、柱、梁、楼板、屋顶等；供全体业主共同使用的附属设备、设施等；连通专有部分的走廊、楼梯、电梯、通道等。有学者提出，在业主的建筑物区分所有权中，确定外墙、屋顶平台、停车位、停车库、地下室等，是属于共有部分还是专有部分，抑或单独所有权的客体，需要综合考虑以下因素：（1）若某部分并未被单独登记为一个独立之物，则应为共有部分；反之，可以成为专有部分或单独所有权的客体。（2）确定外墙等建筑物某一部分的性质和所属，不得违背建筑物区分所有权的本质属性。（3）不得违背法律、行政法规的强制性规定。当然，此类强制性规定不应违反前述原理。（4）有关当事人的约定。如果有关当事人在不违反法律的强制性规定以及事物本身的规定性的前提下，就此作了约定，应依其约定。^①本文亦持赞成观点，并认为前述四个因素必须统一考量，而不能简单孤立地加以判断。实践中，对于当事人的有关约定争议比较大，尤其是开发商占主导地位的情势下，其与业主签订的商品房买卖合同的约定可能损害少数业主的利益。开发商往往将小区一些共有部分赠送或者将部分附带出卖给个别业主，如对楼房顶层业主附赠楼房平台，对底层业主赠送花园等等。这就需要根据上述几个因素综合考虑开发商与业主的约定是否具有法律效力。

与此同时，国务院《物业管理条例》第6条第2款详细列举了业主在物业管理活动中享有的权利，包括：（1）按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；（2）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；（3）提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；（4）参加业主大会会议，行使投票权；（5）选举业主委员会委员，并享有被选举权；（6）监督业主委员会的工作；（7）监督物业管理企业履行物业服务合同；（8）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；（9）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；（10）法律、法规规定的其他权利。

由此可见，业主权利种类的多样性主要源于业主权利载体的多样性。对权利载体加以必要的分类，有助于我们对于业主权利的行使方式以及行使所依据的法律做出清晰的判断。本文讨论的业主所享有的撤销权实际上主要是业主对物业的共有部分所享有的权利以及业主对此部分所享有的公共管理权利的行使方式：通

^① 崔建远.对业主的建筑物区分所有权之共有部分的具体考察[J].法律科学,2008,(3):164.

过撤销侵权行为达到维护自身合法权益的目的。至于业主对物业专有部分所享有的权利是业主的专有所有权，其权利的行使方式民法中已有比较完善的规定，业主可以考虑依据民法的有关规定行使自己的权利。因此出于主旨的需要，本文主要集中在讨论作为业主共同权利之一的撤销权诉讼的有关问题。

四、物业

现代意义上的物业一词传自于我国香港地区，其对应的英文单词为 REAL ESTATE 或 REAL PROPERTY，含义为财产、资产、拥有物、房地产。根据我国香港学者李宗镔先生的定义，物业就是：“单元性地产。一住宅是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故物业可大可小，大物业可分割为小物业。”

^①现代物业管理中，“物业”这一概念已普遍为人们所接受，无论在立法上还是在法学理论研究上其内涵和外延都基本趋于一致。即物业泛指各类房屋、附属设施以及相关的场地，既可以是整个住宅小区与住宅相关的整体产业，也可以是单体的房屋财产，如高层或多层住宅楼单位、综合大楼、写字楼、商业大厦、宾馆、厂房、仓库等。但是在各地方性立法文件中对物业概念的具体表述又存在细微的差别。例如，《深圳经济特区物业管理条例》第2条第2款规定：“本条例所称物业，是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公用场地”。《上海市居住物业管理条例》中第3条指出：“本条例中所称居住物业（以下简称物业），是指住宅及相关的公共设施。”而《重庆市物业管理条例》规定的“物业”指“已经通过竣工验收的房屋等建筑物和与之相配套的附属物、附属建筑物及相关场地。”国务院颁布并于2003年9月1日起实施的《物业管理条例》并未直接对“物业”作出明确的界定，但从第2条对“物业管理”的定义中可推知，条例所指称的“物业”是指“房屋及配套的设施设备和相关场地”。具体来说主要包括与房屋等建筑物相配套或为建筑物使用者服务的室内外各类设备、公用设施以及和房屋相邻的场地、庭院、甬路、干道等相关场地。目前，我国学界通说基本采此观点。

^① 李宗镔.香港房地产法[M].北京:商务印书馆,1998:9.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库