

第八章 物权法律制度

【专题五】业主的建筑物区分所有权

1. 概念

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**。

2. 特征

- (1) 复合性。**专有部分所有权**，**共有部分**的共有权和对建筑物进行共同管理的**成员权**
- (2) 专有部分所有权的主导性。专有部分所有权的大小决定共有权、成员权大小。区分所有权成立登记时，只登记专有部分所有权，共有权、成员权不单独登记
- (3) 一体性。构成建筑物区分所有权的三要素具有一体性，不可分离。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。
- (4) 主体身份多重性。集所有权人、共有人、成员三重身份于一身。
- (5) 客体是兼有独立用途部分和必要共同设施的建筑物

3. 内容

专有部分所有权	区分所有权人对专有部分 占有、使用、收益及处分 的权利。
共有部分共有权	(1) 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。 (2) 建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。 (3) 建筑区划内的 其他公共场所、公用设施和物业服务用房 ，属于业主共有。 (4) 占用业主 共有的道路或者其他场地用于停放汽车 的车位，属于业主共有
成员权	(1) 业主 共同决定的事项 ：①制定和修改 业主大会议事规则 ；②制定和修改管理规约；③选举业主委员会或者更换 业主委员会成员 ；④选聘和解聘 物业服务企业 或者其他管理人；⑤使用 建筑物及其附属设施的维修资金 ；⑥筹集 建筑物及其附属设施的维修资金 ；⑦改建、 重建建筑物及其附属设施 ；⑧改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；⑨有关共有和共同管理权利的其他重大事项 (2) 业主共同决定事项，应当由 专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决 。决定前述第⑥项至第⑧项规定的事项，应当经参与表决 专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意 。决定前述其他事项，应当经参与表决专有部分 面积过半数的业主且参与表决人数过半 的业主同意。
知情权	①维修资金的筹集、使用情况； ②管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录； ③物业服务合同、共有部分的 使用和收益 情况； ④车位、车库的处分情况； ⑤其他应当向业主公开的情况和资料

【专题六】 相邻权

(一) 相邻权的含义

相邻权，是指**相毗邻的不动产**的所有人或使用人为行使其所有权或使用权的必要，而**对他方不动产所有权或使用权依法予以限制**的权利。此种限制只要是在法律规定的限度之内，他方即应当容忍。

1. 相邻权**并非独立的物权类型**，而是所有权或者使用权在邻人不动产上的延伸和扩张
2. 相邻权依法产生且须必要，地役权通常依合同设立且无必要之限制

(二) 相邻权的类型

1. 土地相邻权
2. 水流相邻权
3. 建筑物相邻权