《民法典》的"业主共决事项规则"

□浙江国翱律师事务所 俞肃平

购房成为业主后,就享有了相应的业主权利,同时需要承担作为业主的义务。

权利方面,作为业主可以自行决定房屋如何使用,但是如果涉及公共事务,显然不是单一业主可以做主的,比如老旧楼房想要加装电梯,就涉及"业主共决事项规则"。

在《民法典》实施后,其中的第二百七十八条规定了"业主共决事项规则",那么该条应如何理解和运用呢?以下笔者以老旧小区加装电梯为例加以分析。

加装电梯适用《民法典》

赵甲是某老旧小区的业主,因 年事已高,每天爬楼梯成了他的负 担,因此萌发申请加装单元楼电梯 的想法。为此他找到律师,咨询相 关法律规定。

赵甲提出的问题,实际上是很 多老旧小区业主,特别是上了年纪 或身体欠佳的业主想问的问题。

在《民法典》实施后,加装单 元楼电梯就应当适用《民法典》第 二百七十八条。

《民法典》第二百七十八条规定,下列事项由业主共同决定:(一)制定和修改业主大会议事规则;(二)制定和修改管理规约;(三)选举业主委员会或者更换知官主委员会成员;(四)选聘和解告,(五)使用建筑物及其附属设施的集修资金;(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;(七)改建、重建建筑物及其附属设置,改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;(九)有关共有和共同管理权利的其他重

业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主目意参与表决人数过半数的业主同意。

该条实际分为两个规则:其中第一款(一)至(九)项可称为"业主共议事项规则",第二款可称为"业主共议事项规则"。

适用的难点

《民法典》第二百七十八条源于《物权法》第七十六条,但对《物权法》第七十六条内容作了重

《民法典》第二百七十八条适用的难点,笔者认为在于该条的第二款,即"业主表决事项规则"。适用该款需要先弄清几个概念:

1.专有部分面积、建筑物总面

"专有部分面积"这一概念源于《物业管理条例》第十二条,《物权法》对此概念进行了沿用,但对"专有部分面积"均没有具体的解释,因此实践中颇有争论。

直到 2009 年 3 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1464 次会议通过的《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》(下称《建

筑物区分所有权解释》)出台, "专有部分面积、建筑物总面积" 才有了明确的概念。

"专有部分面积"按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

"建筑物总面积"是指"专有部分面积"的总和。

过去由建设部 (现称住房和城乡建设部) 监制的"房屋所有权证"附记中,专有部分面积记载为"套内面积";如今由国土资源部(后改称自然资源部) 监制的"不动产权证书"附记中,专有部分面积记载为"专有建筑面积"。

2.业主、业主人数、总人数。

"业主、业主人数、总人数"的来源与"专有部分面积、建筑物总面积"来源一致,在《建筑物区分所有权解释》出台前也是有争论的,直到《建筑物区分所有权解释》对其作出了定义,业主指"依法登记取得或者根据物权法第二节规定取得建筑物专有部分,以及基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为,但尚未依法办理所有权登记的人";

业主人数"按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算";而总人数,就是按照业主人数的总和计算。

3.专有部分面积占比、人数占

目前,对这一概念尚未有明确的解释,但综合上述概念和字面理解,专有部分面积占比指的是"参与表决的专有部分面积占专有部分面积总和的比例";人数占比指的是"参与表决的业主人数占专有部分业主人数点和的比例"。

第278条的适用

理解了上述概念后,再来说说 赵甲的事。加装单元楼电梯,属于 《民法典》"业主共议事项规则" 中的"(七)改建、重建建筑物及 其附属设施",属于特别表决事项, 需要同时满足两个条件,即:

1.应当由专有部分面积占比三 分之二以上的业主且人数占比三分 之二以上的业主参与表决;

2.应当经参与表决专有部分面 积四分之三以上的业主且参与表决 人数四分之三以上的业主同意。 因老旧小区加装电梯,是一项

社会高度关注的民生工程,一些省市已经出台了地方性的规定,并且在《民法典》颁布实施后,陆续对原有规定作了修改。

观足1F 」 1 1 1 1 1 2 2 2 2 2 2 1 年 1 月 7 日 ,浙江省杭



州市正式发布《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》,其中第十条第一款规定:老旧小区住宅需要加装电梯的,申请人应当征求所在单元全体业主意见,经本单元建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主目意后,签订加装电梯项目协议书。拟占用业主专有部分的,还应当征得该专有部分的业主同意。

第三款规定:商品房性质的老旧小区住宅加装电梯,需要占用小区范围内业主共有的道路、绿地等公共场所的,应当按照《民法典》 行业主共同决定事项的规定执

2020 年 12 月 31 日,上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局也发布了《关于调整本市既有多层住宅加装电梯业主表决比例的通知》。

该通知规定:从 2021年1月1日起,本市既有多层住宅加装电梯的业主表决比例依照《民法典》第二百七十八条的规定执行,即申请人应当就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商,并征求所在楼幢全体业主意见,由专有部分面积占比三分之二以上业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

加装电梯拟占用小区业主共有部分的,应当征求建筑区划内全体业主意见,由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决,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数的业主同意。

上海和杭州都将老旧小区住宅加装电梯分为一般与特殊两种情况适用《民法典》第二百七十八条"业主共决事项规则":

一般情况指"加装电梯不占用小区业主共有部分",此时业主的表决比例仅需要"本单元"或"本

楼幢""专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决","经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意"即可:

特殊情况指"如占用小区范围内业主共有的道路、绿地等公共场所",或"占用小区业主共有部分",此时业主的表决比例"应当按照《民法典》关于业主共同决定事项的规定执行",或"应当征求建筑区划内全体业主意见,由专有部分面积占比三分之二以上业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业品等"

假设赵甲申请加装电梯并不占 用小区共有部分,属于"一般情况",那么只需本单元或本楼幢业 主参与表决:

首先,"应当由专有部分面积 占比三分之二以上的业主且人数占 比三分之二以上的业主参与表决"。

什么意思呢?假设赵甲所属单元楼有10户人家,专有部分面积总计为1000平方米,赵甲加装单元楼电梯的申请想得到通过,应当同时满足由专有部分面积占比667平方米(1000×2/3)以上的业主且人数占比7人(10×2/3)以上的业主参与表决才有效。否则就无效。

假设赵甲单元楼 10 户业主中,2 户的专有部分面积总和为 400 平方米 (每户专有部分面积总和为 200 平方米),其他 8 户专有部分面积的总和为 600 平方米 (每户专有部分面积为 75 平方米)。即使后者 8 户业主都参与表决,但前者 2 户业主都参与表决,但前者 2 户业主都参与表决人数虽然超了"人数占比三分之二以上(7人)",但专有面积却只有 600 平方米,没有达到"专有面积却只有 600 平方米,没有达到"专有面积力的面积占比三分之二(667 平方米)以上"的要求,这样的会议就违反法律规定,决定的事项也是无效的。

定,决定的事项也是无效的。 反之亦然,假设前者2户业主 和后者4户业主参与表决,参与表 决业主人数的专有部分面积占比虽 然大大超过了"三分之二以上(667 平方米)",但人数却没有达到占比三分之二(7人)以上的要求,决定的 事项也无效。法律之所以这么规定, 主要是平衡"大业主"(专有部分面 积占比三分之二以上的业主)和"小 业主"(人数占比三分之二以上的业 主)的利益。

其次,赵甲加装单元楼电梯的申请,由于"至少应当由专有部分面积占比 667 平方米以上的业主且人数占比7人以上的业主"参与表决,所以法条规定的"应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主目参与表决人数四分之三以上的业主同意",实际上只需同时满足"应当经参与表决专有部分面积 501 平方米(667×3/4)以上的业主目意"即可。

如果是表决决定《民法典》第 278条除第六项至第八项外的其他事 项,则只需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数

有人说、《民法典》第二百七十八条的表决比例与《物权法》第七十六条相比大幅度下降了,笔者并不认同,因为《民法典》新增了一道门槛,即"业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主是人数占比三分之二以上的业主参与表决",达不到这个前提条件,下面业主共同决定的表决比例就失去了基础。

表决形式

根据国务院《物业管理条例》相 关规定,《民法典》第二百七十八条 的表决形式,既可以采用集体讨论表 决的形式,也可以采用书面征求意见 表的形式。

因各种因素,目前要召集"由专 有部分面积占比三分之二以上的业主 且人数占比三分之二以上的业主"参 加会议而"集体讨论表决"某事项, 几乎是不现实的。

因此,如今各小区采用最多的是 书面征求意见的形式,为了防止掺 假、减少争议,征求意见表上应有业 主的亲笔签名,以便进行查验。 上海吴沣建设工程有限公司,统一社会信用代码:91310230729458251E,遗失营业执照副本,证照编号:30000000201907020457,声明作废,特此公告。

遗失声明

注 销 公 告

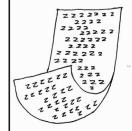
上海复烜企业管理有限公司,统一社会信用代码: 91310230MAIJXX7786,经股东决定,即日起注销,特此公告。

上海复蜀企业管理有限公司,统一社会信用代码: 91310230MA1JXUAL3N,经股东决定,即日起注销,特此公告。

上海胥威农产品有限公司遗约 上海胥威农产品有限公司遗约 1955年用章、法人章(王家

环保公益广告

重复使用,多次利用



双面使用纸张 二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品

