

9 业主的建筑物区分所有权

<https://www.bilibili.com/video/BV1iE411t7Mi?p=9>

多个业主的单元楼

专有部分单独所有权

共同部分共有权

共同事务的共同管理权

谁是业主：

取得了专有部分的单独所有权的人

合法占有但尚未办理所有权登记的

专有部分：

户型图画了的地方，都属于专有部分

阳台露台之类的，合法归属的，已经规划的，也属于专有部分

阳台的特征：

专属性

约定性

住宅房改经营房的条件：

遵法守约

且必须经过利害关系业主的同意

利害关系业主：

本楼所有业主

外楼能合理举证证明自己有利害关系的业主

而且要全部同意，否则一票否决

共有部分：

建筑外壳

建筑通道

相关利益和成本的分摊：有约定按约定，无约定按照专有部分的面积比例分摊

不得已放弃权利为由拒不履行义务

共有部分的合理使用：

基于合理需要，无偿利用屋顶（太阳能）和外墙面（空调）
共有权依附于专有部分的所有权存在

对小区的共有权：

小区内的道路，业主共有（城镇道路除外）
小区绿地，业主共有（城镇绿地例外，明示属于个人的例外）
其他共有场所、设施，比如健身器材等等

车位和车库：

规划用于停车的车位车库，地下车库等等，归属利用由业主和开发商买卖合同之外另行协商
车位所有权和专属部分的所有权是不连接的
不说规划用于停车的，而是占用业主共同部分停车的车位
这部分是占用了业主共有的空间，收费盈利的应该用于业主福利或者分配给业主

业主团体：

全体业主组成业主大会，选举产生业主委员会

业主团体的决议对所有业主都有约束力

如果决议损害了个别业主的利益，可以在知道或者应当知道决议对一年内诉请法院撤销该决议

业主大会表决通过机制：

多数制

一般表决事项：

双过半：投赞成票的人数超过业主数过半，且赞成票人的面积总和占据专有面积总和过半

特别表决事项：

筹集使用维修资金

改建重建

双三分之二：投赞成票总人数超过业主数三分之二，且总专有面积占据全体专有面积的三分之二以上