

# 增设电梯事项表决权的主体探析

◆ 孙 豹

(扬州大学, 江苏 扬州 225009)

**【摘要】**2021年9月29日《江苏省物业管理条例》进行了第四次修订,充分吸收了《民法典》、国务院《物业管理条例》等立法和司法的有益经验,对老旧小区加装电梯的表决规则进行了大幅修改。本文主要围绕在增设电梯事项中,有权行使表决权的主体而展开,并尝试阐述了不同的主体是否拥有参与表决的资格,最后对主体制度的完善提出自己的意见。

**【关键词】**业主;表决规则;加装电梯

根据《江苏省物业管理条例》第七十条的规定,对于需要增设电梯等进行二次开发和改造的住宅物业,必须征得本幢或本单元的业主参与表决,并获得他们的同意。在这种情况下,决策的主体被限定为业主。根据本条例第十条规定,“房屋的所有权人为业主”,这表明获得业主资格与获得建筑物区分所有权紧密相关。在《民法典》中有关规定的指引下,建筑物区分所有权是一种复合权,即获得建筑物专有部分所有权的同时,也获得了业主资格。因此,在实际操作中,确定业主的方法是通过不动产权属登记簿上所记载的专有部分的所有权人来确定,这个所有权人即为业主。

## 一、表决主体的确定

业主表决权是业主的核心权利之一,也是实现物业管理的重要途径。然而,确认业主的主体资格对于顺利进行表决至关重要。

### (一)现行法律的相关规定

虽然《民法典》中对业主的界定语焉不详,但《建筑物区分所有权司法解释》(下文表述为司法解释)第一条就清楚规定了业主为房屋的所有权人,各地法规也都以此为依据。例如,《江苏省物业管理条例》第十条中对此就有相同的表述,即不动产登记簿中的所有权人。

### (二)业主资格的具体认定

要认定业主资格,就不得不通过在不动产登记机构处对建筑物的专有部分依法登记,从而取得其专有部分所有权,这是业主在司法解释中的应有之义。虽然在新《江苏省物业管理条例》中依旧没有明确规定,但根据《民法典》第二百二十九条至第二百三十一条,个别房屋的所有权人。例如,遗嘱继承人或者法律文书的权利人,其取得不动产的所有权虽然未在不动产登记簿中进行变更登记,但在法律意义上上述主体即为该不动产的所有权人,能够对该不动产进行发生物权效力的合法处分。此外,在司法解释的第一条第二款中也明确规定,通过与房地产开发商签订合法有效的房

屋买卖合同,对该建筑物的专有部分已经占有或使用,但尚未办理所有权登记的主体,视为业主。实践中还存在一些情况,如自建房屋或尚未进行房屋登记手续等,这部分主体从准确把握司法解释的相关精神来看,自然也能够称之为业主,不同的是要额外出具相关的佐证材料才行。

## 二、表决主体资格的思考

关于业主主体范围的界定,目前,我国的《建筑物区分所有权司法解释》和《江苏省物业管理条例》等法律法规主要是以建筑物的所有权人为业主资格的认定依据,也即表决权主体资格的认定。这一认识在理论和实践中都得到了广泛认可。但是,目前法律对于所有权和表决权能否分离并没有相关规定,这给实践中的房屋利益相关人的权益保障带来了一些问题和困难。这些法律空白需要进一步探讨和完善,以便更好地保障相关人的权益。

### (一)表决主体是否应当包括居住权人

《民法典》在用益物权这里较之前的理论出现了较大幅度的变动,尤为明显的是增加了一种全新的用益物权——居住权,从而在理论上进一步扩大了不动产的使用范围,毫无疑问这样做也会更加符合建筑物专有部分所有权人的期望和权益。然而,居住权作为一项新增的权利,其行使方式和未来发展尚需深入研究和检验。例如,是否有可能让居住权人成为业主,尤其是在保障性公租房中,租户是否可以行使表决权作为居住权的一部分?目前,法律并未明确回答这些问题。虽然北京市《物业管理条例》规定,公房的产权单位是业主,但该规定未涉及享有居住权的人是否有资格成为业主。同样,在《江苏省物业管理条例》等其他地方性法规中也没有类似的规定。因此,需要在未来的居住权保护中完善相关法律规定,考虑让居住权人在特定条件下享有某些业主权利的可能性。这样,即使在法律上也能确保居住权人的权益得到保障。

### (二)表决主体是否应当包括特殊专有部分的所有者

基于建筑物区分所有权的理论体系下，业主可以将停车位、车库等特殊专有部分单独出租或出售给小区业主以外的第三方。对于这类主体是否应当赋予表决权，学界存在两种不同的观点。一种观点认为应当赋予表决权，因为表决权的存在是为了实现业主自治，保障所有业主能够自由表达其真实意愿。例如，如果需要处理停车位或车库等专有部分，或者在特殊情况下需要占用这些部分以实现共同利益。这些只拥有特定空间所有权的主体不能行使表决权，则会严重损害其合法权益，并剥夺其维护自身利益的途径，这不符合业主表决权设立的初衷。另一种观点认为不应该赋予只拥有车库、车位的所有权人表决权。因为表决权作为成员权的实现途径之一，是以管理共有部分的共有权为依据而产生的，因此，对于特殊专有部分主体，就不应该赋予表决权。综上，是否应该给予只拥有特定空间的所有权主体表决权还需要进一步探讨。

### （三）表决主体是否应当包括房屋的承租人及借用人

对于房屋的使用人是否具有表决权资格的问题，一直是在操作中充满争议的内容。近年来，随着我国房地产市场的快速发展和老城区拆迁的持续推进，房屋的使用权和所有权之间的复杂关系日益凸显。许多房屋所有权人将房屋出租，导致公寓房中租客和物业之间的纠纷不断增加。这种情况下，无法逃避的一个问题是不动产的所有权人有时候不情愿抑或不方便行使业主的责任，包括行使业主在重大事项管理上的投票权，导致承租人、借用人和物业之间产生分歧。这些问题受到了越来越多的关注，但是目前我国的相关法律、法规和司法解释均未对房屋的承租人和借用人是否具有在重大事项中的表决权资格进行明确规定。因此，是否应该授予房屋的承租人和借用人表决权资格，例如，在加装电梯等重大事项中，也是一个需要深入探讨的话题。

## 三、表决主体制度的完善

在我国现行有效的法律中，业主被视为建筑物专有部分的所有权人。然而，在实践中，建筑物的专有部分还涉及许多使用、收益等权能的主体，这些主体同样有表达自己利益诉求和追求利益实现的需求。因此，如何确定这些利益相关者以及他们是否可以主张业主的权利，包括《民法典》和《物业管理条例》在内的所有现行法律都没有作出明确规定。在实际情况中，建筑物的专有部分除了业主之外，还涉及承租人、借用人、租客、物业管理公司等主体，他们都与建筑物的专有部分存在着直接或间接的关系。尤其是在当前房地产市场的快速发展和老城区拆迁补偿房屋被出租的情况下，这种关系变得更加复杂。然而，目前的法律体系并没有给予这些利益相关者权利的明确界定，也没有为他们提供明确的途径来维护自己的权益。因此，在实践中，这些利益相关者经常会与业主产生纠纷，因为他们无法有效行

使自己的权利或者没有明确的法律依据来维护自己的利益。

### （一）合理扩充表决权主体

是否可以通过梳理国外和其他地区的一些立法来合理地扩展享有表决权的主体，这可以给我们提供一些启示和参考。例如，在日本的《建筑物区分所有权法》中，明确规定了占有者的权利义务。该法规定，建筑物专有部分所有权人以外的占有者可以参照适用于所有权人的相关法律，获得保护，从而间接扩大了表决权的主体范围。笔者认为，上述做法能够最大限度地尊重建筑物专有部分的所有权人以及利益相关者的正当利益。从一些地区的相关规定中不难发现，业主以及房屋的实际占用人事实上是两个不同的、理论上也可以区分的个体。实际占用人是指合法取得建筑物专有部分使用权的人，但业主除外；而业主的概念被界定为在不动产登记簿上有效登记的建筑物专有部分的所有权人。

从上述法律的相关规定中，不难看出一点，在其他国家和一些地区，对于业主资格的解释是相对宽松的，而对于房屋的相关利益者，在法律上也单独规定了其主体地位。虽然在当下，房屋的使用者及其他利益相关者还不能充分拥有和业主一样的权利，但在法律上，他们被认为是“准业主”是完全有可能的。上述法律规则及其背后的立法精神对我们今后在修订建筑物管理条例以及实际操作方面都具有一定的参考价值。

### （二）补充完善承租人及借用人的表决资格

毫无疑问，房屋的承租人抑或是借用人所有权人是两个不同的概念，根据司法解释的有关规定，其不是业主，也就没有表决权。但如果从另一个层面看，无论是建筑物专有部分的所有权人，还是像承租人、借用人等专部分的使用人，他们都对于在物业管理区域内的需求和利益是一致的。而正如本文第一个部分阐述的，加装电梯等事项的表决权的成立目的，就是确保小区内的所有人对涉及自身重大利益调整的事项时，能够自由表达真实意愿，以实现真正的自治。如果不赋予建筑物的承租人、借用人等表决权，将与表决权的成立初衷相违背，可以想见也很难真正实现立法者所希望的业主自治。

在美国和日本的一些州和法律中，承租人也享有一部分业主的权利，即在租赁期间享有房屋的使用权，同时，承担与房屋所有权人相同的义务。因此，这些法律都鼓励房屋的承租人和借用人积极参与小区物业管理。在我国，司法解释在第16条第2款赋予了房屋的承租人、借用人等物业使用人以法律、法规、管理规约、业主大会或业主委员会依法作出的决定以及与业主的约定为依据，拥有享受部分的权利并承担相应义务资格。因此，司法解释对于房屋的承租人、借用人能否享有业主的权利持开放态度。特别是其中“根据与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务”的

规定,更是让我们看到了物业使用人在日后能够行使业主的表决权的希望,只是现行法律尚未对“相应”的界限做出明确的界定。

虽然加装电梯等共同管理事项的表决权属于成员权的权能之一,需要取得房屋所有权才能获取成员权,但是对于房屋的承租人、借用人等实际使用人而言,当其像业主一样缴纳物业费的同时,其不仅对建筑物的专有部分拥有占有使用权,而且对小区范围内的物业设施同样拥有共同的使用权。因此,从形式上房屋的承租人、借用人就是小区的成员,是表面上、暂时性的“业主”。尽管法律可能出于管理上的混乱等原因不便肯定上述主体的业主资格,但是仍然应当在不动产重大管理事项上的表决权上给予其充分尊重且能够在最大程度上给予保证。

### (三)认可特殊专有部分所有权人的表决权资格

从司法解释的相关条款来看,住宅区内的停车位等特殊空间,即建筑物的特殊专有部分。与之对应的是,法律认可除该小区内建筑物专有部分的所有权人以外的人,通过和业主单独就上述特殊的专有部分签订买卖或者租赁合同,从而拥有该专有部分的实际使用权的效力。通过以上的描述,我们自然会联想到这样一个与本文相关的问题:假设建筑区划内的特殊专有部分的所有权人并非该小区内的业主,而是第三人通过合法有效的法律行为取得该部分的所有权,其能否据此取得与其自身利益相关的。例如,加装电梯等重大管理事项的表决权资格?然而,现行法律对此问题尚未做出明确回应。

在司法实践中,法院认为通过合法有效的法律行为取得

特殊专有部分的所有权的第三人,不因尚未或者无法在不动产登记机关对该部分进行依法登记而否认其上的所有权的效力。通过法院的裁判结果显示,双方对于车位等特殊空间的共有部分都有资格进行合理使用,尽管这份判决没有明确说明上述专有部分的所有权人就是业主,但不难看出法院支持特定空间之上的表决权。

日本在相关法律中对于特殊的专有部分已经进行明确了,如果某人通过有效的法律行为拥有了仓库及其附属设施的所有权,那么某人将享有与业主相同的权利。在这种情况下,笔者认为,现阶段可以给予特殊专有部分的所有者在涉及其重大利益调整事项上的表决权。但是,为了与通过买卖合同获得房屋所有权的业主权利区别开来,不应将单独拥有车位、车库的所有者认定为业主,否则会导致拥有不同表决权力的主体都被称为“业主”,从而导致混乱。

### 参考文献:

- [1]陈韬,闫子路.浅谈物业管理出现的问题及业主权利的维护[J].法制与经济(下旬),2013(02):95-96.
- [2]邢欢.从物业管理现状分析业主权利的维护[J].中外企业家,2009(10):194-195.
- [3]何治江.英美侵权行为法中“过失侵权”小考[J].法制与经济(中旬刊),2011(03):12,14.

### 作者简介:

孙豹(1995-),男,汉族,江苏徐州人,硕士研究生,研究方向:法学。