

买顶层送露台？ 法院：这种“专属使用权”不成立

基本案情

2021年12月,王某、李某向某房地产开发商购买一套顶层商品房。双方签订了补充协议,约定该套顶层房屋南侧露台归王某、李某专属使用。在该楼盘通过规划验收后,王某在房屋装修过程中对该露台部分空间进行改造,建设封闭式阳光房。

2022年11月,城管局要求王某停止违法建设行为,表示须向相关部门申请办理规划许可手续后方可复工建设或投入使用。王某、李某将开发商诉至法院,请求享有案涉露台专属使用权。

法院判决

法院经审理认为,《最高人民法院关

于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条规定,“建筑区划内符合下列条件的房屋,以及车位、摊位等特定空间,应当认定为民法典第二编第六章所称的专有部分:(一)具有构造上的独立性,能够明确区分;(二)具有利用上的独立性,可以排他使用;(三)能够登记成为特定业主所有权的客体。规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等,应当认定为前款所称的专有部分的组成部分”。根据该规定,露台可以确认为业主专有部分的有条件有二:一是规划上专属于特定房屋,二是建设单位销售时已根据规划列入特

定房屋买卖合同中,上述两个条件须同时具备,缺一不可。但本案中的露台仅在买卖合同中约定为买受人所有,在规划上并未专属于特定房屋,不具有构造上的独立性,且不具备登记成为特定业主所有权的条件。故王某、李某请求享有案涉露台的专属使用权,缺乏事实和法律依据,法院不予支持。

一审判决后,王某提起上诉。后经二审法院维持原判,再审法院驳回其再审申请,该案判决现已生效。

法官说法

对于属于专有部分的露台,特定房屋的所有权人可以实施排他性使用。对于共有露台,因其属于公共区域,全体业

主可以合理使用。但无论是专有露台还是共有露台,在未取得建设工程规划许可证的情况下,业主不得擅自对露台进行改造。违反原规划设计改建结构的行为会导致顶层楼面荷载增加,造成安全隐患。在此提醒,广大业主在处理与房产相关的权益问题时,一定要充分了解相关法律法规,不要轻信夸大宣传,以免给自己和他人带来不良后果。同时,也提醒房地产开发商在销售过程中,应向购房者充分说明房屋及相关附属设施的性质和使用规定,对于未规划为特定房屋附属物的露台,开发商无权处分给个别业主。

据“山东高法”微信公众号



《服务动车组》栏目及时发布与大家生活息息相关的演出展览、旅游攻略、健身养生、气象、交通、招聘、求医问药等信息。如果您有相关信息发布需求,欢迎来电(2921234)或通过邮箱(lcrb@lcrb.net)告诉我们。

旅游

考生凭准考证、身份证,免费游聊城这些景区

近日,聊城多家景区发布通知,2025届中高考毕业生凭本人准考证和身份证,可享受免门票福利。

1. 光岳楼

免票人群:2025年聊城市高考毕业生。

免票时间:即日起至2025年8月31日。

入园流程:高考生凭本人准考证和身份证游览。

2. 山陕会馆

免票人群:2025年聊城市高考毕业生。

免票时间:即日起至2025年8月31日。

入园流程:高考生凭本人准考证和身份证游览。

3. 聊城中国运河文化博物馆

免票人群:2025年聊城市中高考毕业生。

免票时间:即日起至2025年8月31日。

入园流程:中高考毕业生凭本人准考证和身份证游览。

4. 聊城市铁塔文化博物馆

免票人群:2025年聊城市中高考毕业生。

免票时间:即日起至2025年8月31日。

入园流程:中高考毕业生凭本人准考证和身份证游览。

5. 阳谷部分景区

免票人群:2025年全国应届中高考毕业生。

免票时间:即日起至2025年8月31日。

活动景区:景阳冈景区、狮子楼景区、蚩尤陵景区、文庙景区、刘邓大军强渡黄河战役纪念馆、鲁西第一个党支部纪念馆。

入园流程:中高考毕业生凭本人准考证和身份证入园。

咨询电话:0635-6363199/6262123

6. 莘县农业嘉年华

免票人群:2025年全国应届中高考毕业生及教师。

免票时间:即日起至2025年8月31日。

入园流程:中高考毕业生凭本人准考证和身份证,教师凭教师资格证在检票口免费入园。

据“文旅聊城”微信公众号

交通

卫育路(东昌路—运河)道路排水工程占道施工

由于东昌路卫育路交叉口、聊城市人民医院周边汛期积水较为严重,为妥善解决这一问题,确保群众出行安全及平稳度汛,计划在卫育路(东昌路—运河)进行排水管网抢险施工。为保证施工期间交通安全及工程建设顺利进行,需要对部分路段封闭施工。

一、封闭路段及方式:卫育路(东昌路—运河)西侧半幅机动车道全封闭施工;东昌路卫育路交叉口东南角及西南角部分区域采取“夜间施工,白天放行”的方式施工。

二、封闭时间:2025年6月18日至2025年7月2日。

三、通行方案:卫育路北向南、东昌路东向西左转车辆及行人借道卫育路西侧非机动车道行驶;其他方向车辆正常行驶。

据“聊城住建”微信公众号

聊城晚报 公益广告

安全生产是民生大事

一丝一毫不能放松

