# 按份共有房屋协议书

房屋共有人协议书  
  
  
甲方:          ,系下述房屋的按份共有人,占产权份额     %。  
    乙方：          ,系下述房屋的按份共有人，占产权份额       %。  
    丙方:             ,系下述房屋的按份共有人，占产权份额      %。  
  
  
甲、乙、丙方是        房屋的按份共有人，为维护友好的共有关系，经各方友好协商，依据《[物权法](https://www.66law.cn/tiaoli/33.aspx" \o "物权法" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)》，订立如下共有人协议，共同遵守。  
  
  
一、一般原则  
    1.1、因共有的房屋产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务；在共有人内部关系上，按份共有人按照份额享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。  
   1.2、任一产权人均可就共有房屋相关事宜向外发布要约邀请，但对外订立合同的，必须经过占份额三分之二以上（包括本数，下同）的按份共有人同意后才能签署、执行。  
  
  
在占份额三分之二以上的按份共有人同意的情况下，即使持不同意见的业主也应该按照绝大多数的业主意见协助执行。持不同意见的业主拒绝配合、协助的，应赔偿其他产权人可期待最大利益。  
   在占份额三分之二以上的按份共有人不同意的情况下，即使持不同意见的业主也应该按照绝大多数的业主意见协助执行。持不同意见的业主拒绝配合、协助的，应赔偿其他产权人可期待最大利益。  
   1.3、对共有房屋的管理费用以及其他负担，按照各产权人的份额负担。  
   二、关于管理事务执行人  
   2.1、各方一致推举    方为此房屋的共有事务的管理执行人，以及按照本协议约定以及诚实信用原则，负责房屋日常管理工作。  
   2.2、管理执行人为了共同利益而支出的费用，由全体业主按照产权份额承担。  
   管理人应向全体产权人提供相应的票据、以及账本记录。  
   2.3、关于房屋共同事务所产生的资料，原件由管理执行人保存，管理执行人应向其他产权人提供复印件。  
   2.4、关于房屋共同事项需要经全体产权人讨论决定的，一般情况下，由管理执行人负责召集、并负责书面记录。  
   2.5、管理执行人的报酬，由全体产权人讨论，经占份额三分之二以上的按份共有人同意后执行。  
   2.6、管理执行人在     银行以管理执行人的名义开设银行账户 :          ，作为房屋一切收益（包括租金、押金、售房款、民事赔偿款等）存放的专用账户。  
   三、关于[房屋出租](https://www.66law.cn/special/fwzljf/" \o "房屋出租" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)  
   3.1、经占份额三分之二以上的按份共有人同意的，全体业主应该签署租赁合同，持不同意见的业主拒绝配合、协助的，应赔偿其他产权人可期待最大利益，包括租赁合同正常履行的情况下可获得的租金收益。  
   占份额三分之二以上的按份共有人反对的，全体业主均不得签署租赁合同，持不同意见的业主坚持签署、执行的，其因此而获得的利益仍属于全体产权人，其他产权人有可期待利益损失的，上述持不同意见的业主仍应赔偿。  
   3.1、租赁合同的押金，租金等收益，由租户直接存入专用账号，或者由管理执行人收取后，存入专用账号。  
   3.3、存入专用账号的押金不得分配。  
   3.4、存入专用账号的租金，由管理执行人在2日内办理转帐，将各产权人应得的份额转存入各产权人预留的银行帐号：        。  
   属于管理执行人的份额也应该转出，以确保专用账号的资金属于全体业主按份共有的状态。  
  
四、关于房屋占有、使用  
    4.1、房屋没有出租的，应保持空置状态。  
    4.2、部分共有人要求占用的，应该经占份额三分之二以上的按份共有人同意的，并按照市场价格向其他产权人按份额比例支付租金。未经占份额三分之二以上的按份共有人同意擅自占用的，应按照市场价格的2倍向其他产权人按份额比例赔偿[侵权](https://www.66law.cn/qinquan/" \o "侵权" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)损失。  
    五、关于产权份额转让  
5.1、按份共有人可以转让其产权份额，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利，以维护良好的共有关系。  
所谓同等条件是指同时具备以下3大交易条件：1、同样的价钱；2、同样的税负方式；3、能够在    天内付清全部款项的付款方式。  
   5.2、按份共有人对外转让其产权份额的，本协议作为份额转让的附件，受让人必须无条件接受并签署本协议，否则转让人不得转让。转让人坚持转让的，由此而造成其他产权人纠纷损失的，应承担赔偿责任。  
    5.3、按份共有人对外转让其产权份额的，应以可以收悉的方式通知其他产权人，比如：电子邮件、电话短信、邮寄快递等，转让人应收到通知10日内书面回复是否行使优先购买权，逾期不作书面回复的，视为放弃购买权。  
    5.4、有2名以上（包含本数）业主主张优先购买权的，由该主张优先购买权的业主参照以下方式协商：  
    1、共同受让，受让比例自行约定；  
    2、以抽签方式决定某一方行使优先权，其余方退出；  
    3、以竞价方式决定某一方行使优先权，价高者得、其余方退出；  
    4、其他能够操作并达成一致意见的方式。  
   主张优先购买权的业主在10日内不能向转让人提供就行使优先权达成的一致书面意见的，转让人有权决定将其份额的全部或部分转让给其中某一位主张优先购买权的业主，而无须再另行通知其他业主。  
六、关于分割、析产  
6.1、按份共有人可以随时请求分割（析产）。  
    6.2、要求分割的产权人应将其分割请求以合理的知悉方式书面通知其他产权人，其他产权人不希望分割的，则应在30日内与分割请求人协商，受让分割请求人的产权份额。  
    如果各方能够在30日内就受让分割请求人的产权份额达成一致书面意见的，则转让份额的意见执行，分割析产程序终结。  
    如果各方能够在30日内未能就受让分割请求人的产权份额达成一致书面意见的，则分割析产程序继续。  
   6.3、分割析产程序按以下方式进行：（可以同时选择、同时进行）  
     1、委托房地产中介机构放盘，发出出售房屋的要约邀请。签订[买卖合同](https://www.66law.cn/special/mmht/" \o "买卖合同" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)必须经三分之二以上的按份共有人同意。  
     2、经占份额三分之二以上的按份共有人同意，决定拍卖成交保留价，与拍卖机构签署委托拍卖协议，委托拍卖机构发布拍卖公告，公开拍卖。  
   6.4、自分割请求人书面通知其他产权人要求分割之日起    天内，通过上条分割析产程序后房屋仍无法处分的，分割请求人有权提起分割析产诉讼，请求[法院](https://www.66law.cn/special/fayuan/" \o "法院" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)拍卖房屋，对拍卖所得价款予以分割。  
   6.5、对于析产分割所发生的合理费用由全体业主按产权份额承担，包括：中介佣金、拍卖[公司](https://v.66law.cn/shuofa/gsf/gsfgd/" \o "公司" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)的手续费、法院诉讼费、评估费、执行费（执行程序评估费、拍卖费）等。  
    七、关于通知  
    7.1、各产权人有效书面通知方式如下：  
    甲    方：手机短信号码：  
    电子邮箱：  
    邮寄快递地址：  
    乙    方：手机短信号码：  
    电子邮箱：  
    邮寄快递地址：  
    按照上述任一种地址（号码）发出通知的第２日即视为对方已收到通知。  
   上述地址（号码）有变化的，应该书面通知其他产权人。  
   八、其他  
   8.1、本协议一式   份，各方签字生效，共同执行。