



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等职业教育物业管理专业规划教材

物业管理法规

王跃国 主编

WUYE GUANLI FAGUI



配电子课件



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等职业教育物业管理专业规划教材

物 业 管 理 法 规

主 编	王跃国
副主编	杨述厚
参 编	刘海渤 施 华
主 审	姚树莲



机 械 工 业 出 版 社

本书是根据高等职业教育物业管理专业的特点和要求,本着高等职业教育理论知识够用,注重实操技能的原则,在总结我国近几年物业管理司法实践的基础上编写的。全书共分10章,内容包括:物业管理法规概论、物业权属法律制度、物业服务企业法律制度、业主自治管理法律制度、物业管理招标投标法律制度、物业管理实务法律制度、物业服务合同与收费管理法律制度、物业交易管理法律制度、物业中介服务法律制度、物业侵权纠纷处理法律制度。书中提供了大量综合案例分析和课后思考练习题,可以帮助读者结合实际学习物业法规。

本书可作为高等职业技术学院、高等专科学校、成人教育学院及自学考试的教学用书,也可作为从事物业管理的相关人员学习和日常工作用书。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规/王跃国主编. —北京:机械工业出版社,2008.9

普通高等教育“十一五”国家级规划教材. 高等职业教育物业管理专业规划教材

ISBN 978-7-111-25209-2

I. 物… II. 王… III. 物业管理—法规—中国—高等学校:技术学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第152488号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:李俊玲、李莉 责任编辑:李莉

版式设计:张世琴 责任校对:王欣

封面设计:张静 责任印制:乔宇

北京中兴印刷有限公司印刷

2009年1月第1版第1次印刷

184mm×260mm·13.75印张·339千字

0 001—4 000册

标准书号:ISBN 978-7-111-25209-2

定价:23.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010)68326294

购书热线电话:(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010)88379540

封面无防伪标均为盗版

前言

自我国经济体制改革以来,物业服务行业得到了快速发展。物业服务作为一门新兴的朝阳行业,对人们日常生活和工作越来越重要。尤其是近几年随着我国物业市场的改革和发展的进一步加快,物业管理体制也发生了重大变化。为了规范物业管理行业的市场行为和管理行为,保障和促进物业服务行业的发展,国家和地方先后颁布、制定了有关物业及物业管理的法律、法规以及规章制度,特别是《物业管理条例》、《中华人民共和国物权法》等的颁布,有效地促进了物业服务行业的正规化、专业化、法制化发展的进程。

为了适应这一发展变化形势的需要,就要对物业法律法规的理论和实际应用进行深入和仔细的研究;另一方面,考虑到高等职业教育发展的需要以及高等职业教育教学、培养目标的特点,我们编写了本书。目的在于使高等职业院校的学生在学习过程中面对数量庞大的物业法律、法规、规章、行政解释、司法解释时,易于掌握,能够尽快地开展实务工作。本书在编写过程中求新务实,注意吸收最新的物业立法成果,借鉴物业实践经验,并提供大量综合案例分析和课后思考练习题。本书既可作为高等职业院校和普通高等专科学校物业专业的教材,也可作为物业从业人员的工作用书。

本书由王跃国任主编,杨述厚任副主编,刘海渤、施华参编。具体编写分工如下:第1章、第2章、第5章、第6章、第7章、第8章由王跃国编写;第4章由施华编写;第3章、第9章由杨述厚编写;第10章由刘海渤编写。全书由王跃国进行总撰定稿,由姚树莲担任主审。在本书编写过程中,得到了机械工业出版社有关同志的大力支持和帮助,并参考了有关书籍,仅在此向相关作者和人员致以谢意。

由于编者的水平有限,书中不可避免地存在缺点和错误,欢迎广大读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第1章 物业管理法规概论

1.1 物业管理概述

1.1.1 物业概念

1.1.2 物业管理

1.2 物业管理法规概述

1.2.1 物业管理法规的概念

1.2.2 物业管理法律关系

1.2.3 物业管理法规的渊源

1.3 物业管理的法律责任

1.3.1 物业管理的法律责任概述

1.3.2 物业管理民事责任

1.3.3 物业管理行政责任

1.3.4 物业管理刑事责任

小结

思考题

练习题

第2章 物业权属法律制度

2.1 物业权属

2.1.1 物业权属概述

2.1.2 物业产权管理和物业产权登记

2.2 物业权利

2.2.1 物业所有权

2.2.2 物业使用权

2.2.3 物业抵押权

2.2.4 物业相邻权

2.2.5 建筑物区分所有权

2.3 物业权属制度

2.3.1 土地权属制度

2.3.2 房屋权属制度

2.4 物业权属登记制度

2.4.1 物业权属登记概述

2.4.2 所有权登记机关

2.4.3 房地产权属登记概述

2.4.4 房地产权属登记种类

2.4.5 房地产权属登记

2.4.6 公有住房出售后的权属登记

2.4.7 外籍人私有房屋权属登记

2.4.8 房地产权属登记管理法律责任

2.5 物业产籍管理

2.5.1 物业产籍管理的概念

2.5.2 物业产籍管理的内容

2.6 案例分析

小结

思考题

练习题

第3章 物业服务企业法律制度

3.1 物业服务企业

3.1.1 物业服务企业概述

3.1.2 物业服务企业的设立

3.1.3 物业服务企业的权利和义务

3.2 物业服务企业的组织机构

3.2.1 物业服务企业组织机构的概念

3.2.2 物业服务企业组织机构的形式

3.2.3 有限责任公司的组织机构

3.2.4 董事、监事、高级管理人员的 任职资格

3.2.5 董事、高级管理人员的义务

3.2.6 物业服务企业内部组织机构 设置

3.3 物业服务企业的资质管理

3.3.1 物业服务企业资质管理的目的 和依据

3.3.2 物业服务企业资质等级标准

3.3.3 物业服务企业资质等级申报

3.3.4 物业服务企业资质等级审批

3.3.5 物业服务企业资质等级管理

3.3.6 不同资质等级物业服务企业的 业务限制

3.3.7 法律责任

小结

思考题



练习题	52	5.3.1 物业管理投标概述	81
第4章 业主自治管理制度	55	5.3.2 物业管理投标的组织机构	82
4.1 业主	55	5.3.3 物业管理投标的程序和方法	82
4.1.1 概述	55	5.3.4 对投标人的行为规范	85
4.1.2 业主的权利	56	5.4 物业管理开标、评标、定标	85
4.1.3 业主的义务	57	5.4.1 物业管理开标	85
4.2 业主大会	58	5.4.2 物业管理评标	86
4.2.1 业主大会概述	58	5.4.3 物业管理定标	88
4.2.2 第一次业主大会会议的召开	60	小结	90
4.3 业主委员会	61	思考题	91
4.3.1 业主委员会的性质	61	练习题	91
4.3.2 业主委员会的设立	61	第6章 物业管理实务法律制度	93
4.3.3 业主委员会的职责	62	6.1 物业接管验收的法律制度	93
4.3.4 业主委员会的日常工作	62	6.1.1 物业接管验收概述	93
4.3.5 业主委员会会议	63	6.1.2 物业接管验收应提交的资料	94
4.4 管理规约	64	6.1.3 物业接管验收程序	95
4.4.1 管理规约与临时管理规约	64	6.1.4 物业接管验收标准	95
4.4.2 管理规约的性质与作用	64	6.1.5 物业接管验收双方法律责任	98
4.4.3 管理规约的基本内容	64	6.1.6 物业接管验收应注意的问题	98
4.4.4 管理规约的订立原则和依据	65	6.2 物业室内装饰装修管理法律	
4.4.5 订立管理规约的程序	65	制度	99
4.4.6 管理规约的修改	65	6.2.1 住宅室内装饰装修申请	99
4.4.7 管理规约的生效与效力	66	6.2.2 住宅室内装饰装修协议	100
4.4.8 临时管理规约(示范文本)	66	6.2.3 住宅室内装饰装修管理部门	100
小结	70	6.2.4 住宅室内装饰装修管理	100
思考题	70	6.2.5 住宅室内装饰装修的禁止行为	101
练习题	71	6.2.6 住宅室内装饰装修的法律责任	101
第5章 物业管理招标投标法律制度	73	6.3 物业设备管理法律规定	103
5.1 物业管理招标投标法概述	73	6.3.1 物业设备的概念	103
5.1.1 物业管理招标投标基础知识	74	6.3.2 电梯安装、运行、维护原则	103
5.1.2 物业管理招标投标原则	74	6.3.3 物业设备管理的注意事项	105
5.1.3 物业管理招标投标管理	75	6.4 物业修缮管理法律制度	106
5.2 物业管理招标法律制度	75	6.4.1 概述	106
5.2.1 物业管理招标概述	75	6.4.2 房屋的修缮责任	106
5.2.2 物业管理招标的原则	76	6.4.3 城市房屋修缮范围和标准	107
5.2.3 物业管理招标的组织机构	76	6.4.4 城市房屋修缮资金管理	111
5.2.4 物业管理的招标人	77	6.4.5 物业修缮管理的注意事项	111
5.2.5 对招标人的行为规范	77	6.5 物业环境管理法律制度	112
5.2.6 物业管理招标的范围	78	6.5.1 物业环境管理的概念	112
5.2.7 物业管理招标的方式	78	6.5.2 城市市容和环境卫生管理	112
5.2.8 物业管理招标的程序	79	6.5.3 物业小区的环境卫生管理	113
5.3 物业管理投标法律制度	81	6.5.4 城市绿化管理	113

6.5.5 物业小区保安、消防管理	114	8.3.4 物业租赁合同	154
6.5.6 物业小区的车辆交通管理	116	8.3.5 物业租赁登记备案	156
6.5.7 物业环境管理应注意的问题	117	8.3.6 物业转租	156
6.6 案例分析	117	8.3.7 物业租赁管理的注意事项	157
小结	119	8.4 物业抵押	158
思考题	120	8.4.1 物业抵押概述	158
练习题	120	8.4.2 物业抵押的范围	159
第7章 物业服务合同与收费管理		8.4.3 物业抵押合同的订立与登记	160
法律制度	123	8.4.4 抵押物的占用、管理和处分	162
7.1 物业服务合同	123	8.5 案例分析	163
7.1.1 物业服务合同概述	123	小结	165
7.1.2 物业服务合同主体	124	思考题	166
7.1.3 物业服务合同订立程序	125	练习题	166
7.1.4 物业服务合同的形式	125	第9章 物业中介服务法律制度	169
7.1.5 物业服务合同的主要内容	125	9.1 物业中介服务概述	169
7.1.6 物业服务合同示范文本	127	9.2 物业中介服务人员的资格认证	
7.1.7 无效的物业服务合同	133	制度	170
7.1.8 物业服务合同的违约责任	134	9.2.1 物业中介服务人员资格	170
7.1.9 物业服务合同的变更、解除	135	9.2.2 房地产估价师执业资格制度	171
7.2 物业服务费用	135	9.2.3 房地产经纪人职业资格制度	173
7.2.1 物业服务费用的概念	135	9.3 物业中介服务机构管理	175
7.2.2 物业服务收费的定价	136	9.3.1 物业中介服务机构的设立	175
7.2.3 物业服务收费的方式	136	9.3.2 物业中介服务机构的管理	176
7.2.4 物业服务费用的收取	137	9.3.3 物业中介服务机构的业务管理	176
7.2.5 物业服务收费纠纷的处理	138	9.3.4 物业中介服务机构的义务	177
7.3 案例分析	138	9.3.5 房地产开发企业和物业中介服务	
小结	141	机构的委托关系	177
思考题	142	9.3.6 物业中介服务机构销售商品房	
练习题	142	时应当注意的问题	177
第8章 物业交易管理法律制度	144	9.4 物业中介服务收费管理	178
8.1 物业交易概述	144	9.4.1 物业中介服务收费原则	178
8.2 物业转让	145	9.4.2 物业中介服务收费标准	178
8.2.1 物业转让概述	145	9.5 案例分析	180
8.2.2 物业转让的条件	146	小结	181
8.2.3 物业转让的程序	147	思考题	181
8.2.4 物业转让合同	148	练习题	182
8.2.5 物业转让中的商品房销售	148	第10章 物业侵权纠纷处理法律	
8.3 物业租赁	153	制度	184
8.3.1 物业租赁概述	153	10.1 物业侵权纠纷概述	184
8.3.2 物业租赁的条件	154	10.1.1 物业侵权纠纷的种类	184
8.3.3 物业租赁的政策	154	10.1.2 物业侵权纠纷的特点	185



10.2 物业侵权的法律责任	185	10.6 仲裁	196
10.2.1 物业侵权的民事法律责任	185	10.6.1 仲裁概述	196
10.2.2 物业侵权的行政法律责任	186	10.6.2 仲裁的基本原则	196
10.2.3 物业侵权的刑事法律责任	186	10.6.3 仲裁适用范围	196
10.3 行政复议	187	10.6.4 仲裁协议	197
10.3.1 行政复议概述	187	10.6.5 仲裁程序	198
10.3.2 行政复议的原则	187	10.7 物业侵权民事诉讼	198
10.3.3 行政复议机关	188	10.7.1 物业侵权民事诉讼概述	198
10.3.4 行政复议的范围	188	10.7.2 物业侵权民事诉讼时效	199
10.3.5 行政复议的程序	188	10.7.3 诉讼参加人	200
10.4 行政诉讼	190	10.7.4 审判程序	200
10.4.1 行政诉讼概述	190	10.7.5 执行程序	201
10.4.2 行政诉讼受理范围	191	10.8 案例分析	201
10.4.3 行政诉讼的管辖	191	小结	202
10.4.4 行政诉讼的程序	192	思考题	203
10.5 行政处罚与行政赔偿	194	练习题	203
10.5.1 行政处罚	194	参考文献	206
10.5.2 行政赔偿	194		

第 1 章

物业管理法规概论

学习目标

本章介绍物业管理法规的基础知识,学习时重在理解与了解,以便为今后各章学习奠定基础。应了解物业、物业管理和物业管理法规的概念,了解物业管理立法的现状;熟悉我国物业管理法律规范的渊源;掌握物业管理法律关系的概念。

关键词

物业 物业管理 物业管理法规

1.1 物业管理概述

1.1.1 物业概念

物业的含义广泛,包括财产、资产、拥有物和房地产等。而本书所讲的物业是指单元性的房地产,是相对狭义的,即一住宅单位是一物业,一厂房是一物业,一楼宇也是一物业。

从物业管理的角度来讲,物业是指已竣工并投入使用的各类建筑物及其附属设备、配套设施和相关场地;而本书所讲的物业主要是指正在使用的各类建筑物及其附属设备、配套设施和相关场地。

各类建筑物主要包括:住宅小区、写字楼、商业大厦、综合商住楼、公寓、别墅、工业厂房、仓库、体育场馆等。

附属设备是指物业管理区域内的一幢或几幢建筑物的使用人共同使用的设备。如电梯、供水管道、避雷装置等。

配套设施是指在一个物业管理区域内供使用人共同使用的设施,主要包括建筑物的附属设施和公共设施。建筑物的附属设施是指保证建筑物各项使用功能的设施,如供水、排水、消防、燃气等设施。公共设施,如物业管理区域内的道路、绿地、停车场、照明路灯等。

相关场地主要包括:庭院、运动场地等。

1.1.2 物业管理

1. 物业管理的概念

物业管理是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环



境卫生和相关秩序的活动。

2. 物业管理的特点

(1) 覆盖面广 物业管理,从管理对象上看,包括的范围比较宽,住宅、办公用房、工商业用房,机关、学校用房及其配套设施设备,都是物业管理的对象;从服务对象来看,包括业主或使用人。

(2) 服务性强 物业管理属于服务性行业。为了突出物业管理的服务性,《物业管理条例》(国务院令第504号)中将物业服务合同称为《物业服务合同》,规定物业服务企业须按照《物业服务合同》为业主和使用人提供服务。

(3) 专业性强 物业管理专业性较强,涉及管理、建筑工程、电气设备、给排水、暖通、自动化、保安、保洁、绿化等多种专业领域。

(4) 业主处于主导地位 业主是物业的所有权人,在物业管理中业主始终处于主导地位。从立法到行政管理都有明确的法规和措施来保障业主的权益。《物业管理条例》规定:业主有权按照《物业服务合同》监督物业服务企业的管理服务工作的。

(5) 规范化管理 在物业的管理中,国家法规对物业服务企业的成立和物业管理的专业性技术规范等方面都作了明确的规定,要求物业的管理必须遵守国家法规。

3. 物业管理的内容

(1) 物业的接管验收 物业服务企业根据物业服务合同制定物业的接管验收方案,按照有关规定组织物业的接管验收。在验收时,物业服务企业应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验;建设单位应向物业服务企业移交有关物业资料。

(2) 物业管理方案和制度的制定 物业服务企业应根据物业服务合同制定物业管理方案。早期介入物业的物业服务企业还应对规划设施方案、施工质量等提出合理建议。

(3) 客户管理服务 客户管理服务包括有计划地与客户进行有效沟通,接待客户日常来电、来信、来访,处理客户投诉。

(4) 房屋建筑及附属设施设备的维修养护管理服务 物业管理部门应向业主和使用人说明房屋建筑及附属设施设备的功能和使用注意事项,进行房屋及附属设施设备的安全管理、日常养护和维修,管理监督业主或使用人室内装修工程。

(5) 安全服务 它包括制定物业管理区域内安全防范设施设置方案,正确设置消防器材,提供物业管理区域内的安全保卫服务,预防和及时处理物业管理区域内的各类突发事件。

(6) 环境保洁与绿化美化管理 它包括绿化美化物业管理区域内的环境,对房屋共用部位、共用设施设备和公共场地提供卫生保洁服务。

(7) 综合经营服务 综合经营服务是多种经营性质的有偿服务,主要是开展多种便民经营服务项目,也可为业主或使用人自用物业单元内部提供特约性物业管理服务。

综合经营服务中的特约性服务是具有委托和代理性质的服务方式。例如,业主或使用人需要聘请家庭教师,物业服务企业即可从家教服务中心为其请来家庭教师。

4. 物业管理的对象

物业服务企业应根据业主的委托对其物业进行管理。物业服务企业提供的物业管理服务包括物的管理和人的管理两个方面。

物的管理对象几乎包括各类建筑物,如住宅小区、工业厂房、办公楼、商业大厦、车



站、码头等。

人的管理对象是指对业主使用物业的行为和业主的相邻关系的管理,主要包括对建筑物不当毁损行为的管理,对建筑物不当使用行为的管理以及对生活妨害行为的管理。

1.2 物业管理法规概述

1.2.1 物业管理法规的概念

1. 物业管理法规

物业管理法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整物业管理活动中产生的各种社会关系的法律规范的总称。目前,我国物业管理法规主要由法律、行政法规、部门章程、地方性法规及规章构成。特别是2007年新修订的《物业管理条例》的颁布,对物业管理活动作出了具体规定,标志着我国物业管理已步入了法制化时代,为依法管理物业市场奠定了坚实的法律基础。

2. 物业管理法规调整的对象

物业管理法规调整的对象是发生在物业管理过程中的各种社会关系。这些社会关系主要包括:

(1) 平等主体之间的物业管理法律关系 平等主体之间的物业管理法律关系是一种民事法律关系,当事人在法律地位上平等,相互之间可以协商和选择。平等主体之间的物业管理法律关系主要包括:

1) 业主委员会和物业公司之间的法律关系。业主委员会通过协商或通过招投标选择与物业公司建立委托和服务的关系,双方当事人的权利义务除应遵守有关法律、法规外,由双方通过合同约定。

2) 业主(使用人)之间的法律关系。从法律上讲,任何业主(使用人)一方在行使自己权利的同时,不得损害他人的正当权益和利益。

3) 物业公司与专业公司之间的法律关系。物业公司应为业主提供全面服务,但可以通过合同把专业性较强的业务托付给专业公司。物业公司与专业公司及业主的关系为:专业公司对物业公司负责;物业公司对业主和业主委员会负责,专业公司负连带责任。

(2) 不平等主体之间的物业管理法律关系 不平等主体之间的物业管理法律关系是一种行政法律关系,当事人在法律地位上是一种管理者和被管理者之间的关系。不平等主体之间的物业管理法律关系主要包括:

1) 物业管理行政主管部门与物业公司之间的法律关系。物业管理行政主管部门对物业公司的管理主要体现在以下方面:

① 对物业公司的资质管理,实行资质年检制度;

② 对物业公司的专业工作进行监督管理,对物业公司的日常工作实施监督管理;

③ 接受业主及业主组织对物业公司的投诉,对物业公司与业主之间的纠纷作行政裁决。

物业管理行政主管部门对物业公司的管理,主要是以法规、政策为调控手段,进行宏观的指导和监督以及组织协调、信息引导,而不直接参与和干预其具体的管理活动。

2) 物业管理行政主管部门与业主组织之间的关系。物业管理行政主管部门主要通过颁



布政策与法规来指导业主组织的活动,协调业主组织与各方的关系,但不直接干预业主组织的具体工作。

3) 政府其他行政管理部门与物业公司之间的关系。物业公司在物业管理运作过程中对管理区域实施管理,与此同时,公安、交警、城管等政府行政管理部门也对辖区实施管理。

4) 专业管理部门与物业公司之间的关系。在物业管理运作过程中,物业公司要担负和完成有关规定范围的供电、供排水设施设备的维修管理工作,要服从相关的专业管理部门的统筹安排和接受业务指导和监督。而市政、供水、供电、供气、电信等专业管理部门除了对物业公司的相关工作给予统筹安排、业务指导和监督外,也应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

1.2.2 物业管理法律关系

1. 物业管理法律关系的概念

物业管理法律关系是由物业管理法规调整和确认的,是在物业管理及相关活动中主体之间所形成的权利义务关系。

2. 物业管理法律关系的构成要素

物业管理法律关系由物业管理法律关系主体、物业管理法律关系客体、物业管理法律关系内容三个要素构成。

(1) 物业管理法律关系主体 物业管理法律关系主体是指物业管理法律关系的直接参与者,即物业管理法律关系中权利的享有者和义务的承担者。目前我国物业管理法律关系主体主要有以下几类:

1) 行政管理机关。行政管理机关作为管理机构参与物业的管理工作,对物业管理行为进行管理、监督、指导,成为物业管理法律关系的主体。如房地产、交通、治安等行政主管部门和住宅小区所在地人民政府按职责分工,负责小区管理中有关工作的监督与指导。

2) 物业服务企业。物业服务企业通过与业主(业主委员会)签订物业服务合同对业主所有或共有的房屋建筑物及其配套设施设备和相关场地提供维护、修缮和各类服务,并收取相关费用。在以提供物业管理服务为主要内容的物业管理社会关系中,这种主体居于核心地位,它是物业管理法律关系的主要主体,是物业管理服务的承担者。

3) 业主、使用人和业主委员会,具体包括:

① 业主是指物业的所有人,即房屋所有权人和土地使用权人,是所拥有物业的主人。业主依法对自己所有的物业行使占有、使用、收益、处分的权利,同时依法享有对物业共有部分和共同事务进行管理的权利,并承担相应的义务。在物业管理中,业主又是物业服务企业所提供的物业管理服务的对象。

② 物业使用人是指房屋、市政、共用设施设备及场地的使用人。它既包含业主,也包含非业主使用人。非业主使用人即为承租人,业主通过出租或无偿提供居住物业和其他物业供他人使用,实际上占有和使用物业的当事人即为承租人。承租人是物业租赁法律关系的主体,对物业享有占有权和使用权,但没有处分权,更没有所有权。

③ 业主委员会是物业管理区域内代表全体业主对物业实施自治管理的组织。它由业主大会或业主代表大会选举产生,是经政府批准成立的代表全体业主和使用人共同利益行使权利的社会团体。



4) 房地产开发商。房地产开发商的开发建设行为在整个物业管理环节中起着至关重要的作用,直接影响物业管理工作是否能顺利进行,同时它也直接参与物业管理的有关活动。如,有关法律规定:在业主委员会成立前,房地产开发商应选定物业服务企业对物业进行前期物业管理;应依法向业主委员会或物业服务企业拨付专项维修资金;对未售出的空置物业,应分摊物业服务费用。因此房地产开发商也是物业管理法律关系的主体。

5) 物业管理协会。物业管理协会是物业管理的行业组织,具有社团法人资格。在物业管理法律关系中享有权利,承担义务。物业管理协会具有为政府、为行业(企业)双向服务的功能,是政府与企业的桥梁与纽带。

我国于2000年成立了中国物业管理协会,它的成立是物业管理行业迅速发展的结果,同时又推动和促进了物业管理的进一步发展。

6) 其他物业管理法律关系主体。通过与物业服务企业签订合同,负责对物业提供清洁、绿化、保安服务的专业性清洁公司、园林绿化公司、保安公司等,只要其参与物业管理活动过程,都可能成为物业管理法律关系主体。

(2) 物业管理法律关系客体 物业管理法律关系客体是指物业管理法律关系主体的权利、义务所指向的对象。从我国物业管理的实践来看,物业管理法律关系的客体主要包括物、行为、智力成果。

1) 物。物是指物业,是指纳入物业管理范畴的各种建筑产品及其附属设备、配套设施及场地等。

2) 行为。行为是指物业管理法律关系主体在物业管理过程中有意识的活动。它包括物业管理行政主管部门的行政管理行为,物业公司对各类物业的维修养护、绿化、清洁、治安等服务管理行为。行为是物业管理法律关系客体的最主要、最重要的组成部分。

3) 智力成果。智力成果是指人类脑力劳动的成果,属于一种非物质的财富,如物业公司的某项专利和服务商标等。

(3) 物业管理法律关系内容 物业管理法律关系内容是指物业管理法律关系主体享有的权利和承担的义务。物业管理权利是指物业管理法律关系主体依法享有的自己为一定行为或不为一定行为和要求他人为一定行为或不为一定行为的权利。物业管理义务是指物业管理法律关系主体依法必须为一定行为或不为一定行为的责任。权利和义务是构成物业管理法律关系内容的两个不可缺少的组成部分;它们各有不同的含义,但又密切联系,相辅相成。任何物业管理法律关系主体不能只享有物业管理权利,而不承担物业管理义务;也不能只承担物业管理义务,而不享有物业管理权利。

不同性质的物业管理法律关系主体享有的物业管理权利和承担的物业管理义务不同。

1) 行政管理机关的权利和义务。行政管理机关包括物业管理行政主管部门以及建设、规划、市政、环卫、园林等相关行政机关。物业管理行政主管部门直接负责对物业管理行业发展的管理、监督和指导;其他相关行政机关按法定的职责分工,负责物业管理中有关工作的监督与指导。

行政管理机关对物业管理的监督、指导职责,是国家通过立法赋予的。物业管理的权利同时也是物业管理的义务,不可以放弃也不可以滥用。对行政管理机关滥用职权或不作为的行为,业主、使用权人、物业服务企业可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

《物业管理条例》规定了物业行政主管部门的权利和义务。如物业公司有对房屋及公用设



施修缮不及时,擅自扩大收费范围,提高收费标准,私搭乱建,改变房屋和公用设施用途等行
为时,房地产行政主管部门可对其予以警告、责令限期改正、赔偿损失,并可处以罚款。

2) 业主的权利和义务。

业主的物业管理权利主要有:

- ① 按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;
- ② 提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
- ③ 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- ④ 参加业主大会会议,行使投票权;
- ⑤ 选举业主委员会成员,并享有被选举权;
- ⑥ 监督业主委员会的工作;
- ⑦ 监督物业服务企业履行物业服务合同;
- ⑧ 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;
- ⑨ 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;
- ⑩ 法律、法规规定的其他权利。

业主的义务主要有:

- ① 遵守管理规约、业主大会议事规则;
- ② 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;
- ③ 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;
- ④ 按照国家有关规定交纳专项维修资金;
- ⑤ 按时交纳物业服务费用;
- ⑥ 法律、法规规定的其他义务。

3) 业主委员会的权利和义务:

- ① 召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;
- ② 代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- ③ 及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同,通过公开招标等方式选聘物业公司;
- ④ 监督管理规约的实施;
- ⑤ 业主大会赋予的其他职责。

4) 物业服务企业的权利和义务。

物业服务企业的权利主要有:

- ① 依照法律法规和物业服务合同,结合实际情况,制定物业管理办法;
- ② 依照物业服务合同和物业管理办法对物业实施管理;
- ③ 依照物业服务合同和有关规定收取物业服务费用;
- ④ 制止违反规章制度的行为;
- ⑤ 要求业主委员会协助管理;
- ⑥ 聘请专业公司或聘用专人承担清洁、保安、绿化等专项服务;
- ⑦ 从事物业经营或开展其他多种经营和有偿服务。



物业服务企业的义务主要有:

- ① 全面履行物业服务合同,对业主委托管理的物业进行维护、修缮,提供保安、防火、绿化、清洁以及其他特约服务;
- ② 接受业主委员会和业主的监督;
- ③ 重大的管理措施提交业主委员会审议决定;
- ④ 接受房屋土地管理机关、其他行政管理机关及当地街道办事处的指导监督;
- ⑤ 发现违法的行为,及时向有关行政管理机关报告。

1.2.3 物业管理法规的渊源

物业管理法规的渊源指物业管理法规的表现形式。物业管理法规的表现形式包括以下几种:

1. 宪法

宪法规定了国家的根本制度和根本任务,是国家的根本大法,具有最高的法律效力,它是物业管理法规中最重要的渊源。宪法中关于土地公有、土地使用权转让、保护公民的房屋和其他合法财产权以及社会主义的公共财产、公民的人身自由和住宅不受侵犯等规定,是制定物业管理法规和从事物业管理活动必须遵循的宪法性准则,也是物业管理法规的表现形式。

2. 物业管理法律

法律包括全国人民代表大会制定的法律,即基本法律以及全国人大常委会制定的除基本法以外的其他法律。它的效力低于宪法而高于行政法规和地方性法规。全国人大及其常委会作出的规范性的决议、决定,与法律具有同等的法律效力。

我国目前尚未制定以《物业管理法》命名的专门物业管理法律,但《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等法律中均涉及物权与所有权、合同、公司的设立及组织机构等有关物业管理的内容,可用于规范物业管理的活动,它们都是我国物业管理法的重要渊源。

3. 物业管理行政法规

国务院是最高的国家权力机关的执行机关,是最高国家行政机关。国务院根据宪法和法律制定和发布的各种法规称为行政法规,其地位仅次于宪法和法律。同时,国务院发布的规范性的决定和命令与行政法规具有同样的效力。有关物业管理的行政法规最主要的是国务院2007年修订的《物业管理条例》。

4. 物业管理部门规章

部门规章是由国务院所属的各部、委根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门权限范围内发布的规章。部门规章是我国目前物业管理法规中数量最多、最重要的一部分。大量的部门规章对物业管理中的一些重要的原则性问题作出了规定,成为在研究物业管理中必须参考的规范。

目前有关物业管理的部门规章主要有:

2007年国家发展改革委员会、建设部颁布的《物业服务定价成本监审办法》;

2004年建设部颁布的《物业服务企业资质管理办法》;



2003 年国家发展改革委员会、建设部颁布的《物业服务收费管理办法》;

2003 年建设部颁布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》;

2000 年建设部颁布的《房屋建筑工程质量保修办法》;

1998 年财政部颁布的《物业服务企业财务管理规定》;

1998 年建设部颁布的《住宅共用部位设施维修基金管理办法》。

此外,涉及到规范物业管理活动的部门规章主要有:

2001 年的《商品房销售管理办法》(建设部发布);

2000 年的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》(建设部发布);

2000 年的《房产测绘管理办法》(建设部、国家测绘局经国土资源部批准授权发布);

1997 年的《城市房地产抵押管理办法》(建设部发布,2001 年修订);

1997 年的《住宅室内装饰装修管理办法》(建设部发布,2002 年修订);

1996 年的《城市房地产中介服务管理规定》(建设部发布,2001 年修订);

1995 年的《城市房屋租赁管理办法》(建设部发布);

1989 年的《城市异产毗连房屋管理规定》(建设部发布,2001 年修订)。

5. 物业管理地方性法规及地方性规章

地方性法规是指由省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会,省、自治区人民政府所在地方的市和经国务院批准的较大的市人民代表大会及其常委会制定的有关规范性文件。地方性法规的内容不得同宪法、法律、行政法规相抵触,并且只能在本行政区域内有效。

6. 其他物业管理规范性文件

其他规范性文件是指无权制定部门规章、地方性规章的行政机关,在其法定的职权范围内制定的,在一定区域范围内具有约束力的规范性文件。它的法律效力低于行政法规、部门规章、地方性规章,但可作为行政机关所作的具体行政行为的依据。

7. 有关物业管理的规程和技术标准

有关物业管理的规程和技术标准是指有关国家行政机关在其法定的职权范围内制定的有关物业管理的技术方面的标准和规程。如建设部颁布的《危险房屋鉴定标准》,《房屋渗漏维修技术规程》等。有关物业管理的规程和技术标准对当事人来说,具有普遍的约束力。

8. 有权解释

为了保证法律规范的正确实施,由特定的国家机关依据宪法或法律赋予的职权所作出的正确解释,立法机关、行政机关对自己所制定的规范性文件中涉及物业管理内容的规定所作出的立法解释、行政解释,以及最高人民法院发布的对地方各级人民法院有约束力的指导性文件和关于某些具体案件适用法律的批复中与物业管理相关的司法解释,都是有权解释,是有法律约束力的,因而也应纳入“物业管理法规”范围中。

1.3 物业管理的法律责任

1.3.1 物业管理的法律责任概述

1. 物业管理的法律责任概念

物业管理的法律责任是指物业管理活动的主体因违反物业管理法规的行为所应依法承担



的法律后果。

2. 物业管理法律责任构成要件

物业管理的法律责任构成要件是指构成法律责任必须具备的各种条件或必须符合的标准,它是国家机关要求行为人承担法律责任时所掌握的标准。根据违法行为的一般特点,法律责任的构成要件包括:主体,过错,违法行为,损害事实与因果关系五个方面。

(1) 主体 主体指违法主体或承担法律责任主体。

(2) 过错 过错包括故意和过失,在刑事法律领域,行为人故意或过失的心理状态是认定其主观恶性的重要依据,也是区别罪与非罪,此罪与彼罪,罪轻罪重的依据;在民事法律领域,故意和过失被称为过错,是构成一般侵权行为的要素;在行政法律领域,实行过错推定原则,一般只要行为人实施了违法行为就视其为主观有过错,法律另有规定的除外。

(3) 违法行为 违法行为是指违反法律所规定的义务,超越权利的界限行使权利以及侵权行为的总称。

(4) 损害事实 损害事实即受到损失和伤害的事实,包括对人身的、对财产的、对精神的伤害。

(5) 因果关系 法律责任原则上要求证明违法行为与损害结果之间存在因果关系,若无因果关系则不承担法律责任。

【案例1】 2005年11月17日晚,王某位于上海浦东新区的寓所被盗。经查,歹徒是撬开防盗门进入的,盗走价值近6千元的财物。王某找到小区物业公司,以物业公司负责安装的防盗门不防盗为由,要求赔偿造成的经济损失。小区物业公司拒绝赔偿,王某遂提起诉讼,请求法院判定物业公司赔偿6千元损失。

物业公司称,经要求,被告为小区居民统一安装防盗门。他们出面与有关厂家联系,物业公司仅属中介,并未从中牟利。因此防盗门质量与被告无关,不同意原告的诉讼请求。试分析物业公司是否应承担赔偿责任。

案例分析: 根据法律责任的构成要件:主体,过错,违法行为,损害事实与因果关系五个方面来了解一下本案民事责任。首先判断物业公司是否存在过错,从案情介绍并不能看出物业公司有过错;其次还得看物业公司联系安装防盗门的行为是否违法,为了小区的安全,依据有关规定而出面联系厂家,其行为也并不违法。最后,物业公司联系防盗门的行为与损害没有因果关系,因此,物业公司不应该承担赔偿责任。

3. 物业管理法律责任的分类

根据划分标准不同,法律责任有不同的分类。在物业管理中,侵权行为、违约行为、行政违法行为和犯罪行为都可能发生,因此根据违法行为的法律性质,把法律责任分为民事责任、行政责任、刑事责任。

(1) 民事责任 民事责任是指公民或法人因违约,违反民事法律,或者因法律规定的其他事由而依法应承担的不利后果。它可分为违约责任和侵权责任。

(2) 行政责任 行政责任是因违反行政法或因行政法规定的事由而应承担的不利后果。它又包括行政机关及其工作人员的行政责任和行政相对人的行政责任。

(3) 刑事责任 刑事责任是指因违反刑事法律而应当承担的不利后果。它是最为严厉的法律责任,必须由国家刑事法律规定,由司法机关判处,其他任何单位和个人禁止行使。