



房地产高级法律顾问丛书
Real Estate Senior Counselor Series

物业管理纠纷

审判实务与典型案例释疑

丁建华 主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

WUYEGUANLIJUFENSHENPANSHIWIUDIANXINGANLISHIYI

物业管理纠纷 审判实务与典型案例释疑

主 编：丁建华

副主编：季 媛 陈立中

编 委：张 方 李培春 戴少雄 曹秀峰 何 意

罗映霞 葛淑汧 李春华 钟娴君 熊 雪

钟丹丹 杨冠锋 黄 婷 田小蓉 王旭日

王文英 王冬梅 何辉玉

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑/丁建华主编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 6

(房地产高级法律顾问丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0586 - 7

I. 物… II. 丁… III. 物业管理 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 082646 号

物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑

WUYE GUANLI JIUFEN SHENPAN SHIWU YU DIANXING ANLI SHIYI

主编/丁建华

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 7 月第 1 版

印张/10.375 字数/209 千

2008 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0586 - 7

定价: 28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66010493

邮购部电话: 66033288

序 言

1981年3月，我国第一家物业服务公司——深圳物业服务公司成立，物业管理行业首先在深圳破土而出。二十多年来，伴随着住房制度改革和房地产业的发展，物业服务市场日益繁荣，物业管理迅速成长为具有庞大市场需求的新兴服务产业。但伴随着物业管理行业的蓬勃发展，近年来物业管理和服务中产生的纠纷也日益增多。这些纠纷与广大群众的日常生活密切相关，往往牵涉房地产开发商、物业公司、小区业主乃至公共利益等多方利益，涉及社区自治、城市管理和城市建设等领域的诸多问题；而物业管理作为新兴产业，相关法律法规并不完善，物业管理和服务中的许多问题往往缺乏法律依据，也没有成功的先例可循，依法处理纠纷面临相当的难度。因此，物业管理纠纷既是关系民生与和谐的社会热点，同时也是当前司法审判的难点，每一件物业管理纠纷都在考验法官的司法智慧。

司法审判是高度专门化的学科，也是实践性的艺术，法官的司法智慧和审判经验，只能来源于深入的审判实践。作为我国物业管理行业的发源地和先进城市，深圳的物业管理纠纷复杂多样，新类型案件层出不穷，为法官开展调查研究、总结审判经验提供了丰富的实践“土壤”。罗湖区法院的法官在繁重的审判工作之余，潜心钻研撰写了这本《物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑》。这本书以典型案例为引，针对当前物业管理纠纷案件的常见类型和难点问题，以“专家提示”、“实务释疑”等形式，归纳了每个案例的裁判要旨，既进行法律理论阐述，又给出了务实的解决思路，体现了法官们源于审判实践的深入思考，是审判经验的凝练与升华，必将对物业管理纠纷

案件的审理起到积极作用。

在我看来，这本《物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑》，也许理论探讨不够深入，某些观点也尽可以做学术上的争论，但自有其可贵之处。一是选题上，抓住了物业管理纠纷这一社会热点，体现了司法关注民生的价值取向，对社会司法需求予以回应；二是在风格上，选择了司法实务的视角，立足审判实践，贴近实际问题，着眼矛盾化解，审判工作与调研工作有机结合。这本书的最大意义和价值就在于此。衷心希望罗湖区法院更好地发扬这些工作特色，有更多更好的调研成果出现。

深圳市中级人民法院院长

邓其辉

二〇〇八年七月

目 录

第一章 前期物业服务

1. 建设单位与物业服务有限公司签订的《前期委托物业服务合同》对业主是否有约束力 3
2. 开发商在售楼广告中作出“购房赠送前期物业服务费”的承诺的法律拘束力 7
3. 建设单位在房地产买卖合同中约定赠送物业服务费的效力 12
4. 业主或建设单位委托未取得资质证书的物业服务企业进行前期物业管理的合同是否有效 16
5. 物业服务有限公司管理的物业与所持资质证书等级不相符，其与开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》的效力如何确定 20

第二章 物业服务合同

6. 物业服务有限公司是否有权将小区物业服务转包给其他人经营 27
7. 物业服务企业被解聘之后仍在住宅小区从事物业服务的，业主应否交纳物业服务费用 32
8. 业主委员会与新的物业服务企业签订物业服务合同

后, 原物业服务企业拒绝移交, 谁有权要求原物业服务企业移交	35
9. 物业服务企业是否有权以业主欠缴物业管理费为由停止供水、供电	38
10. 物业服务企业是否有权没收业主的装修押金	43
11. 物业服务企业代收水、电费等相关费用的, 其是否有权收取手续费	48
12. 物业服务公司是否有权以原业主欠缴物业管理费为由拒绝新业主办入住手续	52
13. 业主欠付水费, 物业服务企业在根据自己与供水公司签订的《供水用水合同》为业主垫付水费之后, 能否请求业主按该合同约定的标准支付违约金	57
14. 抄表读数可作为物业服务企业计收业主用水费的依据	62
15. 物业服务企业与业主之间签订的停车位转让协议的效力	67
16. 物业服务企业对业主车辆被盗应否承担法律责任	73
17. 进门发放出入证, 车辆丢失, 物业服务企业应否负责	78
18. 业主家中被盗, 物业服务企业是否应承担赔偿责任	82
19. 业主家中被盗, 可否因此拒绝交纳物业管理费	87
20. 物业服务企业对其所聘的保安伤害业主所造成的损失是否应当承担赔偿责任	92
21. 业主在住宅小区公共地方遭受人身损害, 物业服务企业是否应当承担相应的赔偿责任	97
22. 宠物于小区内丢失, 物业服务企业是否应当承担赔偿责任	104
23. 物业服务企业应提供何种证据证明物业服务费用的	

23.	诉讼时效期间有中断的事由	108
24.	物业服务有限公司单方面增加物业管理费的行为	
	无效	113
25.	业主与第三人约定,由第三人承担物业服务费等费用,其能否据此约定而免责	117

第三章 业主委员会

26.	小区业主委员会未经业主大会授权是否有权提起民事诉讼	123
27.	业主委员会的行为侵害物业服务企业利益时,物业服务企业是否可以起诉业主委员会	130
28.	业主委员会未经业主大会表决同意与物业服务企业订立的《物业服务合同》的效力	134
29.	当业主委员会作出损害业主利益的违法决定时,业主有何维权途径	139
30.	业主委员会是否有权起诉要求解聘物业服务有限公司	145

第四章 业主权益

31.	物业管理用房的归属	151
32.	房屋因质量问题未交付使用,业主也尚未入伙,物业管理费用如何承担	157
33.	房屋空置期间物业管理费的承担	163
34.	业主将房屋出租的,应当由业主还是由物业使用人缴纳物业服务费用	168
35.	业主是否有权拒付物业服务有限公司未取得物管	

理资质期间的物业管理费	172
36. 业主能否以开发商违约作为拒交前期物业服务费的抗辩理由	177
37. 业主能否以物业服务企业服务不到位作为拒交物业管理费的抗辩理由	182
38. 业主能否以自聘保安员和清洁工提供服务为由拒交物业服务费	187
39. 业主搬家时未按时结清物业服务费用, 物业服务企业是否有权拒绝放行	192
40. 业主选聘新的物业服务企业应当具备的条件	195
41. 业主个人能否单独对物业服务企业侵犯全体业主共同权利的行为提起侵权之诉	200
42. 建筑区划内停车位的权属	207
43. 小区停车场是否能由经营单位自行进行物业管理	213
44. 建筑区划内公用设施变更使用功能应当经过怎样的法律程序	218
45. 物业服务有限公司是否有权对违章搭建的业主提起诉讼	223
46. 小区老年健身队扰民, 业主能否要求物业服务有限责任公司制止这种行为	230
47. 人民法院拍卖的房产, 在拍卖成交确认书中明确原业主拖欠的物业服务费用、水电费由竞得人自理, 竞得人是否应承担原业主拖欠的物业服务费用、水电费	232

第五章 物业维修基金

48. 物业服务企业对物业维修基金的使用不符合法定使用范围,是否应当返还,应当返还给谁 239
49. 业主是否有权追缴房屋公用设施专用基金 243
50. 物业服务权限移交时,本体维修基金是否应当向新的物业服务企业一并移交 248

第六章 其他问题

51. 业主在楼顶平台搭建房屋的行为是否侵害其他业主的权利 255
52. 因楼上房屋漏水引发楼下业主损失的,物业服务企业是否应当与楼上业主共同承担损害赔偿责任 259
53. 小区电梯广告收入的归属 263
54. 物业服务企业是否有权将小区内公用面积出租收取租金 268
55. 业主违反安全规范装修,物业服务企业能否以自己的名义提起诉讼,要求法院判决予以制止 272
56. 业主未按物业服务企业要求安装塑钢窗封闭阳台,物业服务企业是否有权拆除 277
57. 物业服务有限公司张贴通告点名批评业主是否构成侵权 282
58. 管理规约中仲裁条款的效力 286

相关法律法规

- 《中华人民共和国物权法》(节录) 291
- (2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

《物业管理条例》	294
(2003 年 6 月 8 日公布, 2007 年 8 月 26 日修订)	
《物业管理企业资质管理办法》	307
(2004 年 3 月 17 日建设部令第 125 号)	
《物业服务收费管理办法》	313
(2003 年 11 月 13 日国家发展和改革委员会、建设部发 改价格 [2003] 1864 号)	
《物业服务收费明码标价规定》	317
(2004 年 7 月 19 日发改价检 [2004] 1428 号)	
主要参考文献	319
后 记	320

第一章 前期物业服务

重点提示

① 前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。在房屋出售之后，业主大会成立之前，此时还没有行使选聘物业公司的职权机构，但已有部分业主入住，不能没有物业管理和服务，那就只能由开发商选聘物业管理单位，或者是开发商下属的物业公司来承担小区前期的物业管理和服务工作。在前期物业管理期间，由于业主还没有一个统一行使职权的机构，在开发商与物业管理企业交接物业时容易出现损害业主利益的情况，从而引发各种纠纷。

② 本章选取了五个典型案例，剖析了在前期物业管理中，开发商、物业管理公司、业主三方的权利义务关系，即在小区业主委员会成立之前，开发建设单位有权自行或委托物业服务企业对住宅区进行物业管理，业主应按时缴纳物业管理费；开发商与业主双方签订的房地产买卖合同仅对合同双方发生法律效力，其中关于“赠送物业管理费”的约定对物业管理公司没有约束力；建设单位委托未取得资质证书的物业服务企业进行前期物业管理的合同无效，但业主应该按照物业服务企业的实际支出费用标准支付物业管理费。

1. 建设单位与物业服务有限公司签订的 的《前期委托物业服务合同》 对业主是否有约束力

【专家提示】

业主以不是建设单位与物业服务有限公司签订的《前期委托物业服务合同》的当事人为由，拒绝按合同约定的标准交纳物业管理费并承担违约责任，该抗辩理由不能成立。

【审判实例】

原告：某物业服务有限公司

被告：张某

原告物业服务有限公司系具有二级资质的物业管理企业，2004年5月，开发商与原告签订《前期委托物业服务合同》。合同约定由原告对涉案房产所在的小区提供物业管理服务，住宅部分的物业管理费收取标准为每月每平方米人民币2.8元；业主或使用人于每月5日前向物业服务有限公司交纳物业管理费及其他费用，延期则按拖欠金额的日万分之五支付违约金。另外，被告张某在2004年8月18日办理入伙手续时签署了《业主公约》。《业主公约》称：在小区业主委员会成立之前，同意由开发商聘请物业服务有限公司为小区提供前期物业服务，并按约定支付物业管理费。但从2004年8月18日入伙以来，被告张某一直未交纳物业管理费，原告催收未果后，于2006年2月诉至法院，要求判令被告支付2004年8月18日至2006年2月18日期间的物业管理费

及延期交纳的违约金。

被告张某辩称：被告未与原告签订委托物业服务合同，双方也未对物业管理费的收取标准及延期交纳的违约责任进行约定；被告不是开发商与原告签订的《前期委托物业服务合同》的当事人，不受该合同条款的约束。原告要求被告支付物业管理费及违约金，缺乏事实依据，请求法院判决驳回原告的诉讼请求。

【裁判结果】

法院经审理认为：首先，在涉案房产所在小区业主委员会成立之前，开发建设单位有权自行或委托物业服务有限公司对住宅区进行物业管理。其次，被告签署的《业主公约》也明确表示同意在业主委员会成立之前，由开发建设单位聘请的物业服务有限公司为小区提供前期物业服务，并按约定支付物业管理费。另外，开发建设单位与原告在《前期委托物业服务合同》中约定的物业管理费收取标准与原告的资质等级及涉案房产所在小区的规模相符。开发建设单位在涉案小区业主委员会成立之前，不仅有权与原告签订《前期委托物业服务合同》，同时，其与原告签订前期物业服务合同也取得了包括被告在内的业主的同意。故开发建设单位与原告签订的《前期委托物业服务合同》，是合同双方当事人的真实意思表示，合同双方约定的物业管理费的收取标准以及延期交纳的违约责任等事项未侵害业主的权益，同时合同内容也未违反有关法律、法规的强制性规定，合法有效。原告作为涉案房产的业主有义务遵守《业主公约》的约定，按开发建设单位与原告签订的《前期委托物业服务合同》的约定交纳物业管理费，并承担延期交纳的违约责任，遂判决支持原告的诉讼请求。

【实务释疑】

在小区业主委员会成立并选聘物业服务有限公司之前，开发建设单位是否有权选聘小区物业服务有限公司？《物业管理条例》第二十一条规定：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。上述规定明确赋予开发建设单位在业主、业主大会选聘物业管理企业之前选聘物业服务有限公司为小区提供物业服务的权利。实际上，在业主委员会成立之前，由业主委托物业管理企业不具有可操作性，各业主无法就选聘物业管理企业达成一致意见。正是因为如此，在开发建设单位与买受人签订房地产买卖合同时，买受人在《业主公约》中对于由开发建设单位选聘物业服务有限公司予以明确。因此，在业主委员会成立之前，由开发建设单位选聘物业服务有限公司既有合同依据，又有法律依据。另外，开发建设单位与物业服务有限公司在前期物业管理合同中约定的物业管理费的标准，与业主在《业主公约》中的承诺及房地产买卖合同中的约定一致。因此，该前期物业管理合同并未损害业主的权益。故物业服务有限公司要求业主支付物业管理费及承担延期交纳违约责任的诉讼请求，应当得到法院的支持，业主拒交物业管理费的抗辩理由不成立。

关于提供前期物业服务的企业的选聘以及物业管理费的收费标准，有些在《业主公约》中予以明确，也有些开发建设单位在与业主签订的房地产买卖合同中约定，或者两种方式兼用。不论采取何种方式作出约定，只要开发建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同未损害业主利益或违反法律、法规的强制性规定，与房屋买卖合同约定或《业主公约》的承诺相符，业主均应按约定履行开发建设单位与物业服务有限公司签订的前期物业服务合同，向物业服务有限公司交纳物业管理费。《物业管理条例》第二十五条规定：建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。因此，开发建设单位与购房方在房地产买卖合同中约定了物业管

理企业及物业管理费收取标准后，按房地产买卖合同中关于前期物业管理服务的约定，与物业管理企业签订的前期物业服务合同对业主有约束力，业主应当按约定支付物业管理费。同时，《物业管理条例》第二十六条规定：前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。前述规定可以理解为开发建设单位与物业管理企业签订的前期物业服务合同，虽然可以约定期限，但该期限不影响小区业主委员会依法成立后按程序选聘新的物业服务有限公司。不管与开发建设单位签订物业服务合同的物业管理企业能否成为小区业主委员会选聘的物业服务有限公司，也不管小区业主委员会是否在入住后两年内成立，只要业主委员会选聘了物业服务有限公司，开发建设单位与物业服务有限公司签订的物业服务合同就应终止。