



高 职 经 管 类 精 品 教 材

新编物业管理法规实务教程

XINBIAN WUYE GUANLI FAGUI SHIWU JIAOCHENG

主编◎詹王镇



中国科学技术大学出版社



高 职 经 管 类 精 品 教 材

新编物业管理法规实务教程

XINBIAN WUYE GUANLI FAGUI SHIWU JIAOCHENG

主 编 詹王镇

副 主 编 董春南 杨 松 刘为国 胡明慧

编写人员 (以姓氏笔画为序)

刘为国 杨 松 苏振超 陈翠翠

胡明慧 黄夕虎 续亮亮 董春南

詹王镇 颜 婧 魏 磊

图书在版编目(CIP)数据

新编物业管理法规实务教程/詹王镇主编. —合肥:中国科学技术大学出版社,
2010.8

ISBN 978-7-312-02103-9

I. 新… II. 詹… 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(2010)第 133704 号

出版 中国科学技术大学出版社
安徽省合肥市金寨路 96 号, 邮编:230026
网址: <http://press.ustc.edu.cn>
印刷 安徽辉隆农资集团瑞隆印务有限公司
发行 中国科学技术大学出版社
经销 全国新华书店
开本 710 mm×960 mm 1/16
印张 20.75
字数 407 千
版次 2010 年 8 月第 1 版
印次 2010 年 8 月第 1 次印刷
定价 32.00 元

前 言

随着 21 世纪房地产业的不断发展,房地产行业迫切需要一大批具有较高科学文化素质的技能型、应用型专业人才。物业管理在中国还处于起步发展阶段,相关教材短缺、教材内容与专业培养目标及物业管理实践要求相脱离已成为困扰房地产类专业发展的主要障碍。鉴于此,我们按照教育部和住房和城乡建设部相关文件精神,结合编者多年行业实践和课堂教学的经验,同时吸取物业管理行业中部分企业家和政府主管部门专家的意见并结合当代物业管理行业中最新的法规内容编写了这本教材。

本教材的编写宗旨是以物业管理法律法规的理论为指导,以技能训练为中心,以提高能力为目的,注重理论和实践的双重结合。为此我们做了以下努力:

1. 明确目标,构建合理的体例。以导入案例入手,引导章节的开始,然后过渡到理论知识的学习,进而通过部分精选案例等辅之实务能力的培养,最后是总结和习题练习。

2. 结合行业上岗要求,提升上岗技能。在编写过程中,我们按照住房和城乡建设部对物业企业从业人员和物业管理师上岗要求的文件精神并结合物业管理师和物业管理企业经理岗位考试大纲的物业管理法规部分进行编写。一方面尽可能突出物业从业岗位必须具备的知识要求,另外一方面贯彻物业从业岗位必须具备的技能要求。

3. 多样化的构思,注重社会需要。本教材增加“教你一招”、“相关链接”等很多小的环节,目的在于拓宽学习者的视野,使其能更多地了解物业行业及物业行业经常出现的问题,以及解决这些问题的思路,为其步入物业行业和走向社会打下良好的基础。

4. 强化实务训练,促进能力提高。本教材每章开始有案例导入,在每章中也有部分经典案例和思考等内容,同时在每章后习题都安排了案例分析题,通过理论联系实际,有利于提高学习者分析问题和解决问题的能力,提高其综合素质。

本教材由詹王镇博士担任主编,董春南、杨松、刘为国、胡明慧担任副主编。各章编写分工如下:第 1 章由魏磊编写;第 2 章由黄夕虎编写;第 3 章、第 4 章由杨松

编写;第5章由颜婧编写;第6章由胡明慧编写;第7章由刘为国编写;第8章由苏振超编写;第9章由续亮亮编写;第10章由董春南编写;第11章由詹王镇编写;附录部分由陈翠翠、詹王镇收集整理。此外,河海大学高立伟博士、湖北职业技术学院刘华、芜湖市住房与城乡建设委员会周伯俊、复旦大学陈翠翠也参与了部分章节的编写并提出相关建议。安徽水利水电职业技术学院杨松做了细致的统稿和审稿工作,芜湖信息技术职业学院胡明慧也参与了部分审稿工作。

本教材的编写得到了芜湖信息技术职业学院、五邑大学土木建筑学院、湖北职业技术学院、池州学院、蚌埠学院、安徽水利水电职业技术学院、淮南职业技术学院、安徽城市管理职业学院、安徽财贸职业学院等校院系领导以及深圳华强物业管理有限责任公司芜湖分公司练新辉总经理、芜湖市住房与城乡建设委员会周伯俊科长和芜湖市物业管理处赵勇处长的支持,同时在编写过程参考了他人的著述,在此一并致谢。

本书可作为应用型本科、高职高专及成人教育院校房地产类相关专业的教学用书,也可作为物业公司岗位培训和物业从业人员资格考试培训用书,同时可供从事物业管理工作的相关人员学习和参考。

尽管我们在教材编写中做了很多努力,但是由于物业管理专业建设还处于起步和探索阶段,加之编者个人行业经验水平有限,不足之处在所难免,恳请使用单位及广大读者提出宝贵建议并发至 zwz72345@163.com,以便我们及时修订完善。

编 者

目 录

前言	(i)
第一章 物业管理法规概述	(1)
第一节 物业管理法的调整对象	(1)
第二节 物业管理法律关系	(5)
第三节 我国物业管理立法	(12)
第二章 物业权属	(22)
第一节 物业权属概述	(22)
第二节 建筑物区分所有权	(27)
第三节 相邻关系	(36)
第四节 物业权属登记	(44)
第三章 物业服务企业	(50)
第一节 物业服务企业的设立与组织机构	(50)
第二节 物业服务企业的资质管理	(60)
第三节 物业服务企业从业人员管理	(65)
第四章 业主自治法律规定	(73)
第一节 业主	(73)
第二节 业主大会	(76)
第三节 业主委员会	(81)
第四节 管理规约和外部约束	(86)
第五章 物业管理的招标与投标	(95)
第一节 物业管理招投标概述	(95)
第二节 物业管理招标程序	(98)
第三节 物业管理投标程序	(106)

第四节 物业管理的开标、评标与定标	(111)
第六章 物业服务合同	(117)
第一节 物业服务合同概述	(118)
第二节 物业服务合同的成立	(123)
第三节 物业服务合同的效力	(131)
第四节 物业服务合同的履行、变更与终止	(138)
第五节 物业服务合同的违约责任	(143)
第七章 物业的使用与维护制度	(149)
第一节 物业的使用与维护制度概述	(149)
第二节 物业专有部分的使用与维护	(151)
第三节 物业共有部分的使用与维护	(153)
第四节 物业使用与维护的责任	(156)
第八章 物业管理服务费与专项维修资金	(164)
第一节 物业管理服务费概述	(165)
第二节 物业管理服务费的计费方式和收取原则	(167)
第三节 物业管理服务费的测算	(172)
第四节 专项维修资金的管理	(175)
第五节 物业管理服务费的使用、收取与纠纷处置	(178)
第九章 物业中介与交易	(186)
第一节 物业中介与交易概述	(187)
第二节 物业中介人员的资格认证制度	(189)
第三节 物业中介机构与收费	(192)
第四节 物业交易的基本类型	(197)
第十章 其他常见的物业管理法律规定	(218)
第一节 物业环境管理法规	(218)
第二节 物业安全管理法规	(225)
第三节 物业维修养护管理法规	(230)
第四节 物业综合经营及供水、电、气、热管理法规	(237)

第十一章 物业管理纠纷及处理	(244)
第一节 物业管理纠纷概述	(244)
第二节 物业管理纠纷的处理	(251)
第三节 物业管理纠纷防范	(260)
附录 物业管理相关法律、行政法规、部门规章和有关文件	(269)
参考文献	(323)

第一章 物业管理法规概述

学习目标

- ◎ 了解：物业管理相关法律法规。
- ◎ 掌握：物业管理法的调整对象。
- ◎ 重点掌握：物业管理法律关系三要素。

案例导入

某天，一名 10 岁女童在某小区内空地上与同学一起玩球，球被抛到一楼与二楼间的平台上，该女童在攀登草坪边的钢筋护栏捡球时，不慎倒在了护栏的尖头上而受伤，治疗费用花去万余元。之后，受伤女童及其父母将小区物业公司告上法庭，要求物业公司赔偿医疗费、营养费、父母护理误工费、精神损失费等共计 28 万余元。

法院经现场勘察和审理后认为，除了原告及其监护人的责任外，物业公司安装的该钢筋护栏 70 多厘米高，且留有 10 多厘米的尖头，其目的虽是为了保护栏内的草坪，但却没有考虑到居民特别是孩子的安全，埋下了安全隐患，对原告所受的伤害应负一定的责任。法院因此判决：物业公司给付原告经济损失 1 万元，驳回原告的其他请求。

问题：物业公司为什么要对女童攀登草坪护栏受伤承担赔偿责任？

第一节 物业管理法的调整对象

一、物业管理的概念

（一）物业的概念

“物业”一词最初在粤港地区较为流行，对应的英文是“Real Estate”或“Real Property”，含义是：“财产、资产、拥有物、房地产”，是一种广义的范畴。随着物业

管理的发展,物业已成为有确切定义的规范化术语。一般认为,“物业”指已经建成并竣工验收投入使用的各类房屋建筑及其所属配套设施与场地。一个完整的物业一般由以下四个部分,即建筑物本体、附属设备、公共设施和建筑地块构成。

(二) 物业管理的概念

中国物业管理从 20 世纪 80 年代初在我国深圳、广州起步,至 90 年代,特别是小平同志南巡讲话后,在房地产建设热潮的推动下迅猛发展。全国 1.2 万多家专业管理公司的出现改变了香港管理公司曾经在大陆扮演重要角色的格局。物业管理发展初期在住宅小区小心翼翼尝试的专业管理很快被推及到商业大厦、大型购物中心、公寓别墅,且正在向福利房、直管房、单位自管房等领域全面渗透。各类物业管理书籍的出版、物业管理进入高等教育系统,标志着人们对物业管理的认识已由感性认识进入到理性认识,同时物业管理已进入竞争时代。

物业管理的概念有广义和狭义之分。广义的物业管理一般指根据业主、业主委员会或者其他组织的委托,物业管理机构对物业进行维护、修缮、管理,对物业区域内的公共秩序、交通、消防、环境卫生、绿化等事项提供协助管理或者服务的活动。狭义的物业管理仅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,对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。广义物业管理与狭义物业管理的区别主要在于物业管理机构的范围不同。一般所说的物业管理指的是狭义的物业管理。

二、物业管理法的概念及调整对象

(一) 物业管理法的概念

物业管理法是调整物业关系的法律规范的总称。物业管理关系是人们在物业管理过程中形成的社会关系。物业管理关系本质上属于以财产为直接内容的经济关系,它是一种特殊的经济关系,因为物业的不可移动性决定了物业管理活动不完全等同于一般商品生产、商品交换和商业服务,它具有更为特殊的经营和管理规则。对物业管理关系的理解有狭义和广义之分:狭义上的物业管理关系是指专门的物业管理机构和专业人员,受物业业主的委托,依照国家法律规定以及依法制定的物业管理合同和管理规约等物业管理文件,在运用现代化的管理方式和先进的维修养护技术对各类物业进行管理的过程中所发生的有关社会关系。广义的物业管理关系不仅包括狭义的物业管理关系,还包括有关行政机关及物业管理协会在对整个物业管理行业发展进行管理、监督和指导过程中所发

生的各种社会关系。

基于上述关系,对物业管理法也有多层理解:

最狭义的物业管理法,是指全国人民代表大会及常务委员会制定的物业管理法(我国尚未出台)。

狭义的物业管理法,是指由有立法权的各级权力机关及各级行政机关制定的调整物业管理关系的多层次、多门类的法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方性规章及其他规范性文件。

广义的物业管理法,除上述内容外,还包括依照有关物业管理法律规范制定的物业管理合同、管理规约、行业协会章程等对物业管理主体具有约束力的各种行为规则。本书所说的物业管理法是指广义的物业管理法。

(二) 物业管理法的调整对象

物业管理法的调整对象是指物业管理法所调整的特定领域的社会经济关系。依据不同的划分标准,对物业管理法的调整对象有不同的分类。按照物业管理的运作流程,物业管理法的调整对象分为:物业招投标关系、前期物业管理关系、物业接管验收关系、物业委托管理关系;按照具体的内容可以分为:房屋维修养护关系、设备保养管理关系、安全保卫关系、清洁绿化关系、社区建设关系等;按照所涉及的法律部门可以划分为:物业管理民事关系、行政关系、经济关系。

下面就谈谈按照物业管理法所涉及的法律部门所划分的调整对象。

1. 物业管理民事关系

物业管理民事关系包括物业权属法律关系、物业相邻关系、物业转让关系、物业租赁关系等。物业管理民事关系的特征在于其以财产关系为主要内容,主体的行为要遵循平等互利、诚实信用、等价有偿等民事活动的基本准则。物业管理民事关系是建立在业主、非业主使用人对物业的物权的基础上,它在物业管理关系中占了比较大的比重。物业管理民事关系中的某些部分以民法一般调整为主,专门法规调整为辅,如物业权属法律关系、物业相邻关系等;另一部分则为物业管理专门立法所调整,如物业交易关系、物业管理关系等。

2. 物业管理行政关系

物业管理行政关系包括物业产权产籍的管理关系、对物业服务企业的管理关系、对物业范围内的治安管理关系等。物业管理行政关系的特征在于其不以财产关系为主要内容,着重体现国家对社会的行政管理职能,主体之间是命令与服从、管理与被管理的关系。物业管理行政关系主体的行为不仅要遵循物业管理法的有关规定,而且受到大量存在的行政法的制约。

3. 物业管理经济关系

物业管理经济关系包括物业管理税费收缴关系、物业管理价格收费关系、物业管理财务会计关系、物业管理招投标关系等。物业管理经济关系是国家在协调经济运行过程中所发生的与物业管理有关的经济关系,其与物业管理行政关系的主要不同之处在于:物业管理行政关系中国家的管理职能是通过依靠行政手段的直接管理方式来实现的,而物业管理经济关系中国家的管理职能主要是通过运用经济手段和法律手段的间接管理方式来实现的;物业管理经济关系的主体包括物业服务企业、房地产开发企业及其他企业的内部组织,而物业管理行政关系的主体不包括企业的内部组织;在作用和调整方法上二者也存在着明显的差异。调整物业管理经济关系的法律规范不仅存在于专门的物业管理法中,更多的存在于《公司法》、《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》、《会计法》、《统计法》、《价格法》等经济法律规范中。

三、物业管理法的特征

(一) 物业管理法属于综合性的、边缘性的部门法

我国物业管理始于 20 世纪 80 年代,属于新兴的行业,它基于合同发生。物业管理法主要涉及物业服务企业的组织立法机关问题、物业的权属和变动问题。物业管理法有其独立的调整对象,即特定领域的社会经济关系。因此,物业管理法是从现存的法律部门中分离出来的独立部门法。

(二) 物业管理法以物业权属法为基础

物业管理法的产生是以物业权属为基础的。当物业所有权的四项权能,即占有、使用、收益和处分发生分离或转移时,各个权利人都有可能因物业管理而承担不同的经济后果或者法律规定的义务。比如,当一处物业被转让或者被出租之后,其本身并不会导致该物业管理合同的消灭,无恶意的转让也不会导致转让物上已经设定的租赁权的消灭。

(三) 物业管理立法是国家管理物业市场的法律

当今世界,物业管理日益市场化,国家对物业管理活动的管理也日益由行政手段转化为由法律手段来管理,通过对物业管理主体立法、物业管理合同立法、物业管理行为及责任立法,实现对物业管理市场的管理,并推动物业管理市场的发展。

第二节 物业管理法律关系

一、物业管理法律关系的概念与特征

(一) 物业管理法律关系的概念

法律关系是法律规范在调整一定社会关系过程中所形成的人们相互之间的权利与义务关系。物业管理法律关系是指由物业管理法律规范调整人们在物业管理及相关活动过程中所形成的相互之间的权利与义务关系。物业管理法律规范是调整物业管理关系的法律规范的总称。物业管理关系是人们在物业管理过程中形成的社会关系。物业管理法律关系是法律关系的一种,它包括以下几层含义:

1. 物业管理法律关系是在物业管理法律规范调整之下的社会关系

这种社会关系总是与现行的物业管理法律规范紧密关联,是受物业管理法律规范制约而形成的社会关系。这些关系有业主与物业服务公司、业主委员会与物业服务公司、业主与业主、业主与业主委员会等关系。

2. 物业管理法律关系是以确定的权利和义务为内容的社会关系

其权利是指物业管理关系中当事人享有实现某种行为的可能性,其义务是指物业管理关系中当事人所负有的职责。物业管理法律关系是以物业管理参与各方确定的权利和义务为内容的,并不是以物业管理行为与物业管理行为产生的结果为内容,它只对法律关系各方产生法律约束力。如某物业服务公司与某房地产开发公司签订了前期物业管理服务合同。合同签订后,物业服务公司履约提供了物业管理整体策划等服务,房地产开发公司也履约给付了双方合同中约定的物业管理费。这其中,双方签订合同行为、物业服务公司提供的策划服务行为和房地产开发公司给付物业管理费行为,都不是物业管理法律关系的内容,只有双方在合同中约定应该享有的权利与承担的义务,才是物业管理法律关系的内容。

3. 物业管理法律关系是物业管理法律规范调整物业管理活动的结果

物业管理法律关系的形成是通过物业管理法律规范对物业管理参与各方的具体活动进行调整后的结果,其内容是符合物业管理法律规范要求的各项权利和义务,这种关系所确定的权利和义务是以合同关系体现的,任何一方不得擅自更改,一旦违约,将承担法律责任。

物业管理法律关系和物业管理关系是相互联系又相互区别的两个概念。两者的联系在于:没有物业管理关系就不会有物业管理法律关系;同时,物业管理法律关系的形成是法律调整物业管理关系的结果。两者的区别在于:物业管理关系是在物业管理活动过程中形成的人与人之间的关系,属于经济关系的范畴;而物业管理法律关系则是上层建筑的组成部分,反映国家的意志。研究物业管理法律关系对加强物业管理立法、守法、执法和司法都具有十分重要的意义。

(二) 物业管理法律关系的特征

1. 物业管理法律关系主体的多样性

物业管理法律关系主体包括自然人、法人、国家和其他组织。自然人中又有中国公民和外国人,产权人和非产权人;法人中有建设单位,也有物业服务企业和其他物业专营服务企业;国家主要指房地产行政主管部门及物价、公安、税务等其他部门;其他组织如基于物业管理行业特殊性而产生的特殊主体——业主大会和业主委员会以及物业管理协会。

2. 业主意志多元化和业主大会代表性的统一

现代物业管理所体现的建筑物区分所有权制度,要求将多元化的产权主体意志有效地集中统一行使。作为物业管理法律关系一方的业主,具有个体业主分散和意志多样的特征,使得组成一个统一代表全体业主利益和意志的机构成为必要,而业主大会及其常设机构业主委员会就是这种代表机构。这一特征体现了业主意志的多元化与业主大会代表性的统一。

3. 权属的基础性

物业管理法律关系的产生是以物业权属为基础的。业主以及业主大会、业主委员会的各项权利、职责是建立在业主对物业的所有权的基础上的,物业服务企业的管理权利来自业主的委托授权,是业主行使所有权的一种形式。因此,在物业开发阶段,产权是开发商的,这时只有开发商有权决定聘请哪一家物业管理公司参与开发和日后过渡期的管理。在业主入住后,由于产权的转移,物业管理的决定权也随之转移了,由业主的所有权派生出来的管理权或委托管理权自然也属于业主。即物业管理的决定权从开发商手上转移到业主手上,业主可根据对原开发商聘用的物业管理公司的考察来决定是续聘还是改聘。

二、物业管理法律关系的构成要素

物业管理法律关系的构成要素是指构成物业管理法律关系的主体、客体和内

容,这三者缺一不可,故称物业管理法律关系的三要素。

(一) 物业管理法律关系的主体

物业管理法律关系的主体是指物业管理法律关系中权利的享有者和义务的承担者。如业主、使用人、物业服务公司、政府行政管理部门等。

1. 业主

业主是房屋的所有权人。业主是物业管理法律关系中的重要主体。由于现代建筑存在着复杂的异产毗连关系,各业主的权利形态一般表现为建筑物区分所有权,于是,在物业管理法律关系中,业主大会及其执行机构业主委员会成为代表全体业主的法律关系主体。在物业管理过程中,业主的权利和义务,需要通过召开业主大会、选举业主委员会实施自治管理的形式来实现。

2. 使用人

也称非业主使用人,是指物业的承租人和其他实际使用物业的人。使用人不是物业区域的建筑物区分所有权人,不具有成员权,一般不能参加业主大会与业主委员会。使用人与业主有直接的法律关系,与开发商、物业服务企业没有直接的法律关系。为约束使用人独立存在的地位,使用人在物业管理中的权利和义务不仅受其与业主的法律关系的制约,而且受相关法律法规及管理规约的制约。如《物业管理条例》第48条规定:“物业使用人在物业管理活动中的权利、义务由业主和物业使用人约定,但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。”“物业使用人违反本条例和管理规约的规定,有关业主应当承担连带责任。”第42条第1款规定:“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。”

3. 开发商

即房地产开发企业,是指以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。开发商作为物业的投资建设单位,原始取得物业所有权,在物业销售前,是物业唯一的权利人,也称大业主。根据有关规定,开发商在法定或约定的期限内,对其销售的物业承担保修责任;物业销售前,实施前期物业管理时,开发商有权选聘物业服务企业。

4. 物业服务企业

物业服务企业是指按照物业服务合同的约定,专门进行房屋及配套的设施设备和相关场地的维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和秩序,为业主和使用人提供服务的企业。从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格,自主经营,独立核算,自负盈亏,独立承担民事责任。物业服务企业除须经过工商

行政管理部门核准登记并颁发营业执照外,还须经政府房地产行政主管部门审核资质。

5. 政府行政管理部门

为维护物业管理的规范、有序运作,保护物业管理法律关系各主体的合法权益,政府行政管理部门如房地产行政主管部门、建设行政主管部门以及公安、消防、环保等政府有关部门,就要介入物业管理活动,对物业管理法律关系各主体进行指导、监督,行使行政权。《物业管理条例》第5条规定:“国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。”“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。”第46条规定:“对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业服务企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告。”“有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。”

(二) 物业管理法律关系的客体

物业管理法律关系的客体是指物业管理法律关系主体的权利义务共同指向的对象,或者说是当事人权利义务围绕的对象、中心。包括物、行为和非物质财富。

1. 物

物是指物业,是指纳入物业管理范畴的各类建筑主体及其附属设施、共用设备和场地,这是主要的、基本的客体。

2. 行为

行为是指物业管理法律关系主体各方行使权力和履行义务的活动,包括作为和不作为。作为是指主体积极实施的某种行为,不作为是指主体消极不实施的某种行为。如物业服务公司履约进行的保洁、保安等活动。

3. 非物质财富

非物质财富是指物业管理中产生的荣誉、发明专利等精神文化财富。如小区、大厦的荣誉称号及管理方案、规划设计等。

(三) 物业管理法律关系的内容

物业管理法律关系的内容是指物业管理法律关系主体所享有的权利和承担的义务。主要指业主的权利、义务,物业服务企业的权利、义务,这是物业管理法律关系最基本的要素。

1. 物业管理权利

物业管理权利是指物业管理法律关系主体在一定条件下所享有的做出某种行

为的资格。它既可以表现为享有权利的人有权做出一定的行为,也可以表现为享有权利的人有权要求他人做出一定的行为。前者如物业的所有权人或使用人可以合法使用物业及其附属配套设施;后者如业主可以要求物业服务企业提供规定或约定的有关服务,或物业服务企业要求装修人不得在他人正常休息的时间内进行装修施工等。

2. 物业管理义务

物业管理义务是指物业管理法律关系主体所承担的职责。它可以表现为义务主体必须按照权利主体的要求做出一定的行为,如业主须按时交纳物业管理费,物业服务企业应按合同要求提供保洁服务等;或表现为义务主体必须抑制一定的行为,如业主的装修活动不得损害房屋结构,物业服务企业不得违规收费等。

物业管理法律关系内容的权利和义务是密不可分的,二者相互依存、相互联系。权利和义务也是相对的,没有无义务的权利,也没有无权利的义务,一个主体享有某项权利的同时,也必定要承担相应的义务。如业主和使用人在享有物业装修权利的同时,又必须承担维护物业完整、不得损害房屋结构的义务。

相关链接

物业服务公司有权因业主未缴清购房费而停其水、电、气吗

某小区物业服务公司由该小区开发商组建成立,具有相应的物业管理资质,系独立核算、自负盈亏的企业法人。某日,开发商给该物业服务公司发来一份通知,称该小区某业主系分期付款购房,但其入住后却迟迟未将剩余房款付清。开发商为此要求对该住户采取停水、停电、停气的措施,以迫使该住户及早交款。该物业服务公司遂照此办理,使得该住户无法正常生活,导致该业主强烈不满。

三、物业管理法律关系的种类

由于物业管理法律关系主体的多样性,引起物业管理法律关系的法律事实的多样性,导致物业管理法律关系极为纷繁复杂。物业管理法律关系可以根据不同的标准进行分类,按照物业管理法律关系主体的相互地位,可以把物业管理法律关系分为两大类:

(一) 平等主体之间的物业管理法律关系

法律关系主体之间是平等的,没有相互隶属关系,是一种民事法律关系,当事人在法律地位上平等,相互之间可以协调和选择。平等主体之间的物业管理法律