

WUYE JIUFEN

XINXING ANLI JIAOCHENG

物业纠纷 新型案例教程

刘长森◎著

- 1、业主状告业主委员会违法招租创收
- 2、物业公司是否有权收取外墙广告收益
- 3、楼上装修污水反灌楼下状告物业公司
- 4、物业管理放行条制度是否违法
- 5、原业主拖欠管理费新业主能否办理入住手续
- 6、物业服务存在瑕疵业主可否拒交管理费
- 7、物业公司状告业主委员会招标无效
- 8、被盗车辆冲卡驶出小区物业公司应否赔偿
- 9、业主家中被害物业公司应否承担赔偿责任
- 10、高空坠物致人死亡物业公司应否承担赔偿责任

人民法院出版社

物业纠纷新型案例教程

刘长森 著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业纠纷新型案例教程/刘长森著. —北京:人民法院出版社, 2010. 6
ISBN 978 - 7 - 5109 - 0098 - 3

I. ①物… II. ①刘… III. ①物业管理 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 - 教材 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 083640 号

物业纠纷新型案例教程

刘长森 著

责任编辑 胡玉莹
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 67550565 (责任编辑) 67550516 (出版部)
67550558 67550559 (发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E - mail courtpress@sohu.com
印 刷 北京人卫印刷厂
经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16
字 数 220 千字
印 张 15.25
版 次 2010 年 6 月第 1 版 2010 年 6 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 0098 - 3
定 价 33.00 元

版权所有 侵权必究

前 言

在我国，随着经济的发展，越来越多的城镇居民拥有了自己的私人住房，物业管理也从“旧时王榭堂前燕”，如今“飞入寻常百姓家”。物业管理已经走入了我们的日常生活，成为我们日常生活不可或缺的一部分。与此同时，业主们也从来没有像今天这样关心自己的物业权益。于是，业主之间、业主与业主委员会之间、业主与开发商之间、业主与物业服务企业之间的矛盾便产生了。为维护广大业主的合法权益，我国从2003年起相继出台了《物业管理条例》、《物权法》等多部法律、法规。2009年5月，最高人民法院公布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》及《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》。可见，解决物业纠纷，维护广大业主合法权益已提升为当前国家关心百姓生活的重点议题。

身为律师，我长期关注物业管理纠纷问题，几年来代理了大量物业管理纠纷的诉讼案件。同时，我还为物业管理相关政府主管部门、物业管理行业协会及物业管理企业提供常年法律顾问服务。通过实践，我发现，大量物业纠纷的产生源于当事人对物业管理相关法律、法规基本知识缺乏了解和掌握。因此，有必要对当前物业纠纷的焦点问题进行归类，编写一部物业纠纷案例教程，以案说法供业主、开发商和物业服务企业人员学习参考。

本书共分六个部分。第一部分是关于业主、业主委员会维权产生纠纷的案例；第二部分是关于业主的建筑物区分所有权，该部分基本涵盖了建筑物公共部分权益争议的主要类型；第三部分是物业

服务纠纷，主要是物业服务企业常见服务侵权案例；第四部分是物业管理费纠纷，涉及物业管理费的交纳主体、标准及拒交管理费的抗辩理由；第五部分是物业服务合同纠纷，主要是关于物业服务合同的效力及合同终止相关纠纷的案例；第六部分是关于业主人身和财产安全保障纠纷的案例，该部分案例基本包括了国内近年来发生的业主人身和财产损害的典型案件。

在案例的选取和结构设计上，我更多地从适合案例教学和具有示范意义的角度出发，使每个案例重点解决两个或三个焦点问题。同时，在问题解析部分，着重法律适用，尤其是当前已经实施和将要实施的物业管理相关法律、法规的适用。在律师提示部分，给出了我对解决此类问题的建议或法院判词，以期对读者有所参考。

本书案例一部分来自于我代理过的案件，一部分参考了国内近年的典型案例。由于参考书目较多，本书未逐一一列明，在此向这些书及案例的作者表示感谢。由于本人水平所限，书中难免存在错误和纰漏之处，敬请读者批评指正。

刘长森

2010年3月于深圳

目 录

第一部分 业主与业主委员会	(1)
1. 业主状告业主委员会违法招租创收	(1)
2. 业主状告业主委员会违法招标侵权	(7)
3. 业主状告政府业主委员会备案无效	(11)
4. 业主状告政府未依法履行监督管理职责	(17)
5. 沉睡的业主委员会	(21)
6. 如何理解业主委员会选举与会人数和得票顺序	(25)
7. 代理人接受业主委托投票的人数应否受到限制	(30)
8. 业主拒交万元物业管理费被拘	(33)
9. 强行接管小区业委会主任被判刑	(35)
第二部分 业主的建筑物区分所有权	(38)
1. 小区业主索要防空地下室案	(38)
2. 业委会状告开发商返还门卫地下室使用权	(45)
3. 出租住宅区架空层引发的纠纷	(48)
4. 业主擅自改建庭院绿地物业公司起诉遭质疑	(51)
5. 业主擅自拆改一楼住宅外墙开店案	(55)
6. 业主要求物业公司拆除楼宇外墙广告牌案	(59)
7. 建筑物外墙面的所有权属于谁	(64)
8. 物业公司是否有权收取外墙广告收益	(68)
9. 业主委员会状告开发商索要小区停车位	(72)

第三部分 物业服务纠纷	(76)
1. 公用雨水管堵塞引起雨水倒灌造成损害应予赔偿案	(76)
2. 室内空调水管爆裂致邻居财产损害赔偿案	(80)
3. 楼上装修污水反灌楼下状告物业公司	(83)
4. 物业公司停电纠正业主违章装修被诉	(86)
5. 业主不在家物业公司能否破门检修	(90)
6. 物业管理放行条制度是否违法	(93)
7. 承租人状告业主及物业公司非法变卖物品	(96)
8. 保安员致人轻伤被判故意伤害罪	(100)
9. 履行校园物业服务合同引发的纠纷	(104)
 第四部分 物业管理费纠纷	(108)
1. 原业主拖欠管理费新业主能否办理入住手续	(108)
2. 代偿管理费引发的纠纷	(111)
3. 承租人是否有交纳物业管理费的义务	(113)
4. 如何认定前期物业服务合同对业主的效力	(116)
5. 物业服务合同终止后的管理费应予支付	(119)
6. 如何认定委托抄表读数及滞纳金的法律效力	(124)
7. 物业服务存在瑕疵业主可否拒交管理费	(127)
 第五部分 物业服务合同纠纷	(132)
1. 履行债权转让协议引发的纠纷	(132)
2. 履行移交供电过户协议引发的纠纷案	(135)
3. 物业公司代付公用电费后能否追偿	(138)
4. 一个小区两家物管谁之过	(141)
5. 维修资金档案是否属于物业公司所有	(146)
6. 物业公司状告业主委员会招标无效	(149)

第六部分 物业服务的安全保障义务	(153)
1. 车辆在消防通道上丢失物业公司应否赔偿	(153)
2. 车位使用证随车丢失物业公司拒赔偿	(156)
3. 被盗车辆冲卡驶出小区物业公司应否赔偿	(160)
4. 车辆丢失车主未交停车费物业公司应否赔偿	(167)
5. 电动三轮车被盗物业公司应否赔偿	(170)
6. 幼童坠楼诉物业公司人身损害赔偿案	(174)
7. 烟花引发火灾物业公司应否承担赔偿责任	(178)
8. 歹徒入室抢劫业主状告物业公司	(181)
9. 业主家中被害物业公司应否承担赔偿责任	(185)
10. 高空坠物致人死亡物业公司应否承担赔偿责任	(189)
 第七部分 相关法律法规	 (200)
中华人民共和国物权法(节选)	
(2007年3月16日)	(200)
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件	
具体应用法律若干问题的解释	
(2009年5月14日)	(202)
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体	
应用法律若干问题的解释	
(2009年5月25日)	(206)
物业管理条例	
(2003年6月8日)	(208)
保安服务管理条例	
(2009年10月13日)	(219)
住宅室内装饰装修管理办法	
(2002年3月5日)	(229)

第一部分 业主与业主委员会

1. 业主状告业主委员会违法招租创收

[案情]

2003年11月14日，金门花园业主召开业主代表会议，通过了业主公约，其中规定：全体业主和物业使用人应执行业主委员会或业主大会的决议、决定。金门花园由某物业公司受托管理。2004年8月，物业公司向小区业主委员会发函，拟利用小区公共场地，开展经营活动，收入归全体业主所有。该经营收入除双方约定支付物业公司管理费外，由业主会议授权业主委员会支配使用。当年12月31日，业主委员会召开业主代表大会，其中一项内容为审议利用小区可利用的空间，如墙面、楼道、屋顶等出租创收议案，并由业主代表表决通过。2005年4月8日，业主委员会回复物业公司称：“关于利用小区可利用的公共部位和空间，逐步稳妥开展一些能创造社会效益和经济效益的创收活动建议，经4月7日下午业主委员会会议讨论，原则同意你公司建议，并委托你公司在确保物业安全、业主个人利益不受侵害、小区原设计功能和环境不遭破坏，又不违反政府法规、规定的前提下具体洽谈实施。签订的相关合同，需报备业主委员会同意备存，创收所得，你公司按15%收取管理费，85%归业主委员会，主要用于丰富小区业主的娱乐活动。”2007年2

月初，物业公司与业主委员会签订一份《关于8号楼顶层广告位招租协议》，就小区8号楼顶层屋面广告位进行招租，租赁期限从2007年4月16日至2012年4月15日。2月9日，物业公司与某广告公司签订一份《协议书》，约定某广告公司向物业公司租用8号楼屋顶长度约76米作为户外广告的发布场地，年租金为人民币18000元。广告场地租赁期限为5年，从2007年4月16日至2012年4月15日。广告公司随后办理了户外广告登记证，确认某广告公司可在8号楼屋顶设置一面广告牌（79米×7米），有效期限从2007年2月6日至2008年2月6日。2007年4月，某广告公司开始在8号楼进行广告牌制作施工时，遭到8号楼部分业主的阻挠。他们以小区共有权受到侵害为由诉至法院，请求物业公司、某广告公司停止侵权等。法院作出民事裁定书，裁定驳回原告方对物业公司、某广告公司的起诉。12月，原告方再次诉至法院，请求撤销被告业主委员会作出的同意物业公司和某广告公司在8号楼顶安装广告牌的决定。

原告方诉称：被告业主委员会通过与第三人物业公司签订协议，允许物业公司又与某广告公司签订协议，在8号楼顶设立广告牌，未征求8号楼全体业主的意见，未取得大多数业主的同意，被告业主委员会擅自决定允许第三人安装广告牌，违反了物业管理规定，侵犯了业主对建筑物共有部分的合法权益。故请求判令撤销被告作出的同意第三人在8号楼顶安装广告牌的决定。

被告业主委员会辩称：（1）原告诉讼主体不适格。讼争8号楼屋顶属于金门花园小区内的公共部位，应属于8号楼全体业主共同共有，只有8号楼全体业主才有权决定本案诉讼。8号楼的权属单元数为153户，而原告方只有24户，只占8号楼全体单元数的15.69%，无权以小区的共有权受侵害为由单独提起侵权之诉。（2）原告诉状所诉为侵权纠纷，诉求却是要求撤销被告作出的同意第三人在8号楼顶安装广告牌的决定，且被告也从未作出原告所请求撤销的所谓决定，没有任何一份所谓的决定，无从撤销。原告的诉讼请求不明确。（3）被告利用小区公共部位为全体业主谋利益的行

为并未违反法律、法规、规章的规定，也未对原告造成侵权。（4）原告诉讼程序缺乏法律依据，原告应向行政主管部门申诉，而非向法院起诉。原告作为少数业主对业主代表大会或业主委员会的决定持异议，应当提议召开临时业主代表大会重新审议表决。综上，原告方的诉求缺乏事实和法律依据，请求依法驳回。

第三人物业公司辩称：（1）原告诉讼主体不适格。根据生效的民事裁定书认定，只有8号楼的全体业主或小区的业主委员会才有权决定是否提出侵权诉讼。现作为部分业主的原告仍以侵权为由提起诉讼，明显与民事裁定书认定不相符合。（2）原告主张被告行为侵犯原告的合法权益，但并不能证明被告所作决定对原告造成侵害的事实。原告诉称被告违反物业管理规定，但依据法律原告应当向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门申诉，责令被告限期改正或者撤销被告的决定，原告起诉撤销，明显与法律、法规规定不一致。原告的诉讼请求缺乏事实和法律依据，请求依法裁决。

第三人某广告公司辩称：（1）被告同意将8号楼顶出租创收，已得到业主会的同意，是执行业主大会的决议，是合法有效的，符合大多数业主的利益，对全体业主有约束力。原告诉称被告作出的决定未经大多数业主的同意，缺乏事实依据。（2）原告方仅为24户，且其中部分是在2004年业主大会通过相关决议后才成为小区业主的，只是全体业主中的一小部分，无法代表大多数业主表决的意志，对于业主大会通过的相关决议无权要求撤销。原告的主体不适格。（3）第三人在8号楼顶安装广告牌，得到业主委员会的同意，并与第三人物业公司签订了租赁《协议书》，也通过了相关行政部门的审批。因此，第三人安装广告牌的行为合法有效，没有损害原告的权益。请求驳回原告的起诉。

一、问题

1. 原告的主体是否适格？
2. 被告同意第三人在8号楼顶安装广告牌的决定是否侵害了原

告的合法权益？

二、解析

（一）原告的诉讼主体适格

《物权法》第78条规定：“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”从该法律规定可知，业主只要认为业主委员会作出的决定侵害其合法权益的，其有权以业主委员会为被告提起诉讼。本案原告全部是涉案8号楼的业主，其认为业主委员会作出的决定侵害了其合法权益，就有权作为原告提起诉讼。被告及第三人认为只有8号楼全体业主才有权起诉的理由是根本不能成立的，是对《物权法》第78条的曲解。正确的理解应当是，一个业主、部分业主或全体业主均可以对侵害自身权益的行为提起诉讼。也就是说，当他们作为原告时，均具备主体资格。因此，该诉讼不以业主委员会决定实际侵害业主权益为前提，只要业主认为侵害其合法权益即可。

（二）被告同意第三人在8号楼顶安装广告牌的决定侵害了原告的合法权益

《物权法》第70条规定：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》）第3条规定：“除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分……”从上述法律规定可知，建筑物的屋顶属于建筑物的全体业主共有，由建筑物的全体业主享有共有和共同管理的权利。同时，《物权法》第76条规定：有关共有和共同管

理权利的其他重大事项由业主共同决定。《解释》第7条规定：“改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的‘其他重大事项’。”依此规定，利用共有部分从事经营性活动应当由建筑物全体业主共同决定。具体到本案，金门花园8号楼屋顶依法属于8号楼的全体业主，利用8号楼屋顶从事经营性活动应当由8号楼全体业主共同决定，而非由业主委员会作出决定。业主委员会作为小区业主大会的执行机构，无权就8号楼屋顶的利用问题作出决定。业主委员会未征得8号楼全体业主或过半数以上业主同意即与物业公司签订《关于8号楼顶层广告位招租协议》，显然侵犯了包括本案24名原告在内的所有8号楼业主的合法权益，同时也违反了《物业管理条例》第55条关于利用物业共用部位、共用设施设备进行经营，应当在征得相关业主同意的强制性规定。

三、提示

本案法院最终以理由不充分，证据不足为由驳回了原告的诉讼请求。笔者注意到，本案原告的诉讼请求确实存在不明确的问题，请求撤销业主委员会的决定，但未能具体指明撤销哪份决定，这也是原告败诉的一个重要原因。笔者认为，原告的诉讼请求应当为：（1）确认业主委员会与物业公司签订的《关于8号楼顶层广告位招租协议》无效；（2）判令某广告公司立即拆除设置在8号楼顶的广告牌，恢复楼顶原状；（3）判令被告承担全部诉讼费用。在此情况下，法院将针对招租协议的有效性进行审理，而该协议是否有效的问题即在于业主委员会是否有权代表8号楼全体业主作出决定，业主委员会是否有权代理。按照前述分析，业主委员会必须对其已经征得8号楼全体业主同意进行举证，否则将承担举证不能的后果。其结果是业主委员会无权代理，协议书无效。协议无效的结果是广

告公司无权设置广告牌，其必然承担拆除广告牌，恢复楼顶原状的法律。如此，原告的合法权益才能得到维护。必须指出的是，《物权法》规定的业主决定与业主大会决定不是一个概念。业主大会决定是针对整个物业管理区域的，业主大会不能代替物业管理区域内某一栋楼全体业主就其共有部分作出决定。同样，业主委员会也不能代替某一栋楼全体业主就其共有部分作出决定。

2. 业主状告业主委员会违法招标侵权

[案情]

2008年10月31日,深圳某住宅小区业主委员会发布《业主委员会决议》称:业主委员会决定按深圳市物业管理有关规定,采用书面形式召开业主大会,就是否同意授权业主委员会采用邀请招标方式重新选聘物业公司进行表决。业主委员会将依据多数业主意见,根据有关政策规定和程序开展招标工作。同年11月23日,业主委员会发布《业主大会关于就是否同意授权业委会邀请招标物业管理公司事项表决通告》称:根据书面业主大会统计结果,本次业主大会同意授权业主委员会采用邀请招标方式选聘物业公司。同年12月6日,业主委员会再次发布《公告》称:关于授权业主委员会邀请招标物业公司的业主大会召开后,经业主委员会请示区政府主管部门得知,本小区不属于商住小区,招标方式应作调整,遵照大多数业主意愿,为体现公开、公平、公正的招标原则,小区将按《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定进行社会公开招标。小区业主余某对业主委员会的招标行为不满,将业主委员会告上法庭,要求法院撤销业主委员会于2008年10月31日作出的关于邀请招标物业管理公司的《决议》,并就业主委员会违规召集业主大会事宜向全体业主公开说明理由并赔礼道歉、消除影响。理由是:(1)业主委员会组织召开的业主大会未满足法定15日公告期;(2)未依法将召开业主大会的决议及表决票向原告送达;(3)在统计业主投票意见时,并未按法定程序从业主中推选唱票、计票及监票员,而是由业主委员会自行违规统计,其统计真实性无法确认;(4)业主委员会统计的选票中有相当部分系非业主所为或虚假签名,且业主委员会未通

知原告召开业主大会及表决事宜，已严重侵害了原告知情权、投票权；（5）业主委员会为达到驱离现物业公司的目的，人为造成业主之间、业主与物业公司之间的对立，其行为已在整个社区产生恶劣影响，给原告的生活带来严重的负面影响，因此，原告有权依据《民法通则》第134条之规定，要求被告承担消除影响及赔礼道歉的侵权法律责任。

被告答辩称：（1）业主委员会是业主大会的执行机构，依法向业主大会负责。原告作为小区的单个业主无权要求撤销业主委员会作出的决定，原告不具备诉讼主体资格。（2）业主委员会原来对商住小区的认识有误，但业主委员会收到区政府主管部门要求将“邀请招标”方式改为“公开招标”方式的指导意见后，业主委员会已经改正并向全体业主进行了通告。各主管部门也是按照改正后的招标方式（即公开招标）进行指导的。这些行为和证据都可以证明，业主委员会已经对不当的招标方式进行了改正。业主委员会作出的《决议》已经失去了法律效力，原告起诉要求撤销该《决议》的理由已经不存在。因此，要求法院驳回原告的诉讼请求。诉讼期间，一审法院应原告的应用，于2009年2月23日向被告发出《关于暂时中止邀请招标活动的通知》。

一、问题

1. 余某是否具有原告的诉讼主体资格？
2. 余某要求撤销《决议》的理由是否成立？
3. 余某要求被告消除影响及赔礼道歉的理由是否成立？

二、解析

（一）余某具有原告的诉讼主体资格

《物权法》第78条规定：“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”从该法律规

定可知，余某作为小区的业主，其认为业主委员会作出的决定侵害其合法权益时，有权作为原告提起诉讼。

（二）余某要求撤销《决议》的理由不成立

余某主张撤销《决议》的理由可以归纳为两点：一是《决议》内容违反了深圳经济特区物业管理条例有关邀请招标的规定；二是业主委员会依据《决议》组织召开的业主大会程序违法。关于第一个理由，业主委员会在答辩意见中提出：业委员会对小区商住的性质认识错误，其已经根据区政府主管部门的指导意见进行了改正，将邀请招标改为公开招标。从本案的事实来看，业主委员会在2008年12月6日发布的《公告》中已明确提出将邀请招标方式改为公开招标。可见，业主委员会已经撤销了《决议》，《决议》在《公告》发布后已不再具有法律效力。关于第二个理由，由于余某诉讼请求是要求撤销业主委员会作出的《决议》，该《决议》并非由业主大会作出，所以，余某以业主大会召开程序是否违法要求撤销《决议》，两者之间没有任何关联。如果余某认为业主大会召开程序违法，业主大会的决定侵害了其合法权益，其可以要求撤销业主大会的决定。但其不能以业主大会程序违法要求撤销业主委员会的决定。

（三）余某要求被告消除影响及赔礼道歉的理由不能成立

根据《物业管理条例》第11条和第15条的规定，业主大会有权选聘和解聘物业服务企业，业主委员会有权组织召开业主大会，就选聘和解聘物业管理企业的方式等事项作出表决。本案业主委员会依法组织召开业主大会，就采用何种方式选聘物业管理企业进行表决，是其依法履行正常的管理事务，没有侵害余某的人格权。因此，其要求业委会向全体业主公开说明并赔礼道歉、消除影响的诉讼请求没有事实和法律依据。

三、提示

本案法院最终驳回了原告的全部诉讼请求。关于业主依据《物权法》第78条享有的对业主大会或业主委员会决定的撤销权问题，