

律师说法

物业管理典型案例评析

程磊 周滨◎著

- 汇聚行业经典案例 •
- 分析案件争议焦点 •
- 专业律师详细解读 •



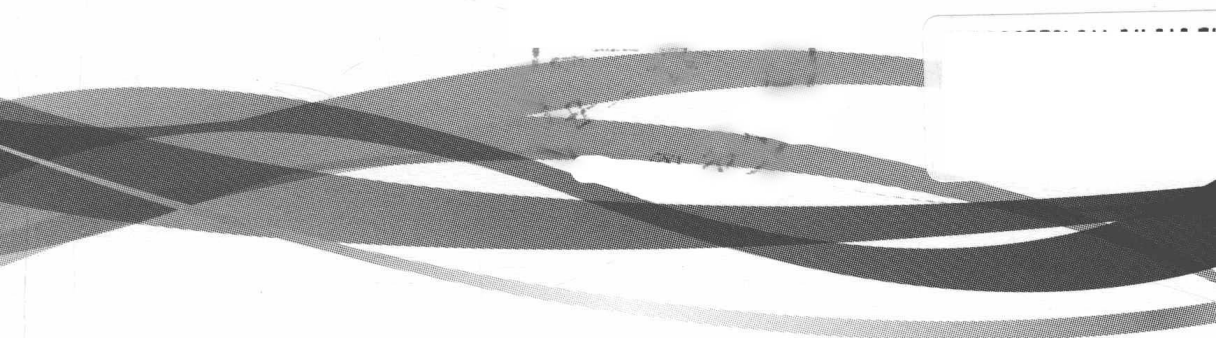
法律出版社 | LAW PRESS

律师说法



物业管理典型案例评析

程磊 周滨◎著



法律出版社 | LAW PRESS

图书在版编目(CIP)数据

律师说法:物业管理典型案例评析/程磊,周滨著

—北京:法律出版社,2016.11

ISBN 978-7-5197-0244-1

I. ①律… II. ①程… ②周… III. ①物业管理—法
规—研究—中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第269489号

律师说法:物业管理典型案例评析
程磊 周滨 著

策划编辑 韦钦平
责任编辑 蒋 橙
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

开本 710毫米×1000毫米 1/16

版本 2016年11月第1版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 固安华明印业有限公司

印张 19 字数 297千

印次 2016年11月第1次印刷

编辑统筹 大众出版分社

经销 新华书店

责任印制 沙 磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-0244-1

定价:49.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序

近年来,随着业主法律意识的不断增强和物业服务市场竞争愈发激烈,业主与物业公司间的纠纷案件日益增多。作为小区的生活“管家”,物业公司提供的服务和管理水平直接关系到住户的生活质量。但由于种种原因,物业纠纷呈现出持续“高烧”态势,成为当前的民生痛点之一。如何有效化解物业纠纷、维护小区和谐稳定,成为摆在相关部门面前的一道棘手难题。

随着物业服务的人工工资成本和物料成本的上涨,物业公司如果还是维持数年前的收费标准,大多可能只能保本微利甚至亏损。近年来,出现了大量的物业服务费提价纠纷。物业公司认为人工成本激增,维保费用开支增大,需要提高物业服务收费。但业主认为,物业公司没有提高物业服务质量,不能提高收费。因此,围绕是否涨价问题,双方展开了激烈的博弈。物业公司如果提价不成功,必然要压缩企业运营成本,如减少保安岗哨,削减维保开支,这样又导致物业服务质量的下降。物业服务质量的下降又引发业主拒绝交费,对物业公司心怀不满。这也导致“物管亏损—服务差—业主拒涨价—服务更差—业主拒缴”的恶性怪圈。据媒体报道,很多城市已经出现了物业公司大量弃盘撤场的情况。物业公司撤场后,可能会遗留了大量的物业欠费问题。物业公司在撤场后又大批量地向法院起诉业主,追索物业服务费,因此导致大量的纠纷涌入法院。在广州市,各级法院的房产庭受理的案件中,物业服务纠纷类案件已经占了大部分比例。

除了提价纠纷外,另外一个多发纠纷就是物业移交纠纷。随着业主法律意识的提高,大量的业主委员会在辖区街道办事处备案成立。据2016年7月7日《广州日报》刊登的《海珠区同一街道11小区筹建业委会》一文报道,广州市

海珠区南洲路 10 多个居民小区同时段在组织筹备业主委员会。业主委员会成立后,往往会产生选聘和解聘物业公司的问题。如果经召开业主大会,业主委员会重新选聘了新的物业公司,则往往又会爆发新旧物业交接问题。旧物业拒绝退出,新物业无法入驻小区。此时,容易滋生大量的关联诉讼。例如开发商或业主起诉街道办事处,要求法院判决撤销街道办事处备案,或者业主提起撤销权诉讼,要求法院撤销业主委员会选聘新物业公司的决议。几种类型的诉讼错综复杂,新旧物业移交纠纷解决不好,极容易引发群体性事件。

本书涉及的案例某些是笔者亲自办理的案件,同时也汇集了近年来物业管理的一些热点案件,如“住改商”、“群租”、业主撤销权纠纷、物业移交纠纷、物业费提价纠纷等。笔者从法院的诉讼实务出发,每个案件均归纳了案件争议焦点,律师的评析也针对争议焦点问题,阐述法律如何规定及相应的法理依据,再附上案件的相关法条链接,力图让读者在阅读案例的同时,获得相关的物业管理专业法律知识。

笔者在办案之余,经常将案例评析发表在《现代物业》《城市开发》《住宅与房地产》《物业管理信息》等杂志上。本书中的很多案例评析已经发表过,本次出版中进行了部分修改,试图形成一个完整的案例体系。

本书在撰写过程中,得到了法律出版社编辑的大力支持,他们对本书的书稿提出了宝贵的建议,在此表示衷心的感谢!由于时间仓促,本书可能存在许多值得商榷之处,望各位读者多多批评指正。

程磊 周滨

2016 年 9 月

目录 / Contents

第一部分 业主委员会

1. 业主大会应以集体讨论还是书面征求意见形式召开? / 3
2. 业委会签订的合同违反法定程序应为无效还是可撤销? / 8
3. 业委会能否解除物业服务关系? / 11
4. 业委会备案是否具有可诉性? / 15
5. 开发商应否将物业服务用房提供给业委会? / 20
6. 业委会能否对小区进行自管? / 24
7. 业委会提价为何被撤销? / 28
8. 业委会能否要求原物业办理移交手续? / 32
9. 弃权票算同意还是不同意? / 36
10. 车位和幼儿园是否应计入专有部分面积? / 40
11. 电梯广告收入是否应返还业委会? / 44
12. 业主大会临时会议是否有效? / 47
13. 物业费收费方式应采用酬金制还是包干制? / 51
14. 专项维修资金能否用于日常设备的维修养护? / 55

第二部分 物业服务合同

15. 小区二期物业管理权究竟归谁? / 61

- 16. 物业公司能否上调物业服务费? / 65
- 17. 物业服务合同纠纷中的举证责任如何分配? / 69
- 18. 停业商铺是否应交物业服务费? / 72
- 19. “买楼送物管费”如何兑现? / 76
- 20. “候补”资质补正,前期合同是否有效? / 79
- 21. 商铺的物业费标准如何确定? / 82
- 22. 村民委员会能否解除物业服务合同? / 86
- 23. 拍卖房产何时交纳物业服务费? / 90
- 24. 开发商是否有权解除前期物业服务合同? / 94
- 25. 地下停车场是否应支付物业服务费? / 99
- 26. 物业公司要求业委会续签合同为何被驳回? / 102
- 27. 一个物业管理区域能否由两家物业公司管理? / 106

第三部分 业 主

- 28. 物业公司能否要求业主拆除违法搭建物? / 113
- 29. 业主与承租人是否应承担连带缴纳物业费的责任? / 116
- 30. 如何认定物业公司拒不退出? / 120
- 31. “物业管理资质”与“物业服务等级”有什么区别? / 124
- 32. 如何认定物业公司提供的服务存在瑕疵? / 128
- 33. 房屋地板被淹,物业公司是否应赔偿? / 132
- 34. 火灾导致电梯受损,物业公司是否应承担责任? / 136
- 35. 物业公司阻止“群租”是否构成侵权? / 139
- 36. 物业公司能否阻止“住改商”? / 143
- 37. 宠物狗咬伤人如何赔偿? / 147
- 38. 物业公司能否限制业主商铺的经营范围? / 151

第四部分 物业服务企业赔偿纠纷

- 39. 物业公司是否应承担电梯事故责任? / 159
- 40. 物业公司断电导致商铺损失是否应赔偿? / 163
- 41. 电脑主机被盗物业公司是否应赔偿? / 167
- 42. 缴纳月保的车辆小区内被盗,物业公司是否应赔偿? / 170
- 43. 未缴停车费的车辆在小区被盗,物业公司是否应赔偿? / 174
- 44. 业主在小区内摔伤,物业公司是否应赔偿? / 178
- 45. 雨水倒灌车库,物管是否应赔车损? / 181
- 46. 保安互殴致残,物业公司是否应赔偿? / 185
- 47. 幼童高坠致死,物业公司应否赔偿? / 189
- 48. 老人在商场被踩致死,物业公司是否应赔偿? / 193
- 49. 物业公司能否以前手业主拖欠物业服务费为由阻止业主入住? / 197

第五部分 其他类型

- 50. 合同期满后维修电梯是否构成“无因管理”? / 203
- 51. 旧楼加装电梯是否合法? / 207
- 52. 业主的行为是否侵害物业公司名誉权? / 212
- 53. 开发商虚假宣传是否构成不正当竞争? / 217
- 54. 承租商铺涉销售侵权商品,实际开票的物业公司是否承担侵权责任? / 221
- 55. 物业公司股东如何行使知情权? / 225
- 56. 业主张贴“大字报”是否构成名誉侵权? / 229
- 57. 业主委员会与劳务人员之间是雇佣关系还是承揽关系? / 233
- 58. 房管局“不予备案”的行为是否具有可诉性? / 237

第六部分 相关法律法规

中华人民共和国物权法(节选) / 243

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 / 246

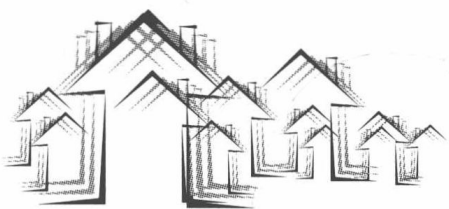
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 / 250

物业管理条例 / 253

业主大会和业主委员会指导规则 / 264

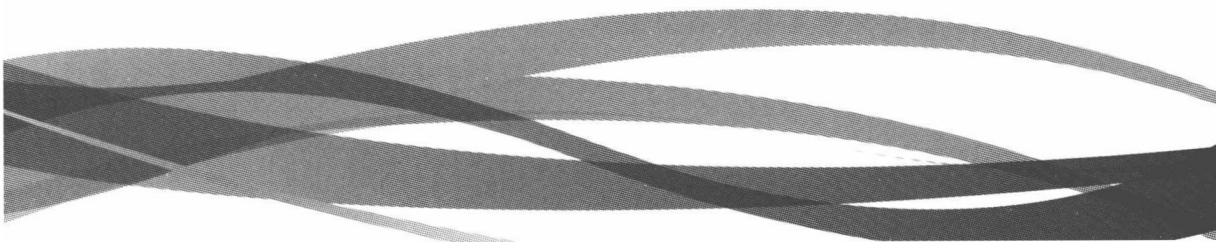
物业服务收费管理办法 / 275

广东省物业管理条例 / 279



第一部分

业主委员会



1. 业主大会应以集体讨论还是 书面征求意见形式召开？

【案例】

广州市海珠区宏兴花园业委会成立于2012年1月2日。吴某是该花园××栋××房业主。2013年6月,业主委员会准备召开业主大会更换物业服务公司。吴某认为,在选聘新的物业服务公司的过程中,业委会无视广大业主的反对,没有听取房管局和街道办事处的意见,没有按照《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《宏兴花园业主大会议事规则》的要求召开业主大会。“宏兴花园第二次业主大会决议”的产生,没有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加,应予以撤销。

另外,在宏兴花园业委会召开业主大会期间,吴某将收集到的超20%的业主签字联名送达给业委会,要求以其个人名义组织召开集体讨论形式的临时业主大会,共同商讨选聘物业的事项。而业委会不听取小区业主的意见,以书面征求意见的形式召开了业主大会。并在之后委托恒裕咨询有限公司作为招标机构进行物业招标时,对于招标文件的内容、选聘标准、评标办法等关系业主切身利益重大事项,未按规定和约定提交业主大会讨论和投票,业委会的行为是明显的侵权行为。

吴某认为,业主委员会的行为直接侵害了法律赋予他和广大业主投票权、知情权、参与权、表达权、监督权,违反了相关法律法规规定,应当撤销其所谓的《宏兴花园第二次业主大会决议》。于是,根据《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第78条规定诉至法院,请求法院依法判令:撤销宏兴花园业委会作出的《宏兴花园第二次业主大会决议》;撤销宏兴花园业委会作出的业委会决议;确认业委会根据上述决议进行的招投标并签署物业服务合同的行为无效。

被告业委会在诉讼中辩称:宏兴花园第二次业主大会的召开符合相关法律法规规定,其合法有效。全体业主就解聘旧物业、选聘新物业一事,从2013年7月起至2014年2月止,以书面形式组织召开了历时七个月的第二次业主大会。在长达七个月的会议期间,全体业主充分考虑和表达了自己的意见并作出了决定,郑重通过了物业选聘程序,形成了第二次业主大会决议。业委会正是严格按照此次业主大会确定的程序和授权做出的上述职务行为,选聘物业公司,而且得到了街道办和居委会等相关行政部门的监督、指导,是合法有效的,故请法院依法驳回原告的诉讼请求。

【案件争议焦点】

1. 原告要求召开临时业主大会是否合理?
2. 业主大会采用集体讨论方式还是书面征求意见方式进行?
3. 《宏兴花园第二次业主大会决议》是否合法?

【法院判决】

法院经审理后认为,业主大会召开期间,不应就同一事项召开临时业主大会。况且原告不具有临时会议的召集权,临时会议应由人数和面积双重20%的业主提议召开。业主委员会有权根据小区的实际情况和业主大会议事规则的规定决定会议的召开形式。业主委员会决定采用书面征求意见的形式召开业主大会符合法律规定。对于选聘和解聘物业服务企业,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。被告业委会已在此次业主大会召开前15日以公告或入户送选票的方式通知了全体业主,参加投票和同意物业公司选聘程序的业主比例均达到法律规定,征求业主意见表中也对表决内容及采取招投标方式启动选聘物业公司程序,委托被告业委会依法与中标企业签订物业服务合同作了明确表述。故第二次业主大会的召开程序合法,据此形成的第二次业主大会决议及依据该决议形成的业委会决议均符合法律规定。依据本次业主大会通过的决议,被告业委会展开了一系列选聘物业公司的公开招投标活动,确定中标单位,并与其签署物业服务合同的工作。从相关投标文件及业委会与新物业公司签订的物业合同可以证明新的物业服务合同并未有侵犯原告权利的内容。据此,判决驳回原告的诉讼

请求。

【律师评析】

一、原告要求召开临时业主大会缺乏法律依据

《物业管理条例》第13条规定,业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经20%以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。《广东省物业管理条例》第18条规定,经业主委员会决定,或者20%以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。住房和城乡建设部颁布的《业主大会和业主委员会指导规则》第21条规定,经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议,业主委员会应及时组织召开业主大会临时会议。根据上述规定,业主大会会议分为定期会议和临时会议两种方式。定期会议应按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。临时会议一般是在小区发生重大事故或紧急事件需要及时处理时,由专有部分占建筑物总面积20%且占总人数20%以上的业主提议,由业主委员会组织召开。

本案中,原告以个人名义组织召开业主大会临时会议,不符合临时会议召集主体的规定,临时业主大会的合法有权召集人应为业主委员会。召开临时业主大会应由人数和面积双重过20%的业主提议才能启动召开临时会议的程序。而且,业主大会临时会议的召开一般是在小区发生重大事故或紧急事件需要及时处理时由业主委员会组织召开。在业主大会正常召开期间,不应再提议召开临时会议就同一事项进行表决,否则,有可能对同一事项得出互相矛盾的表决结果。原告虽向业委会寄送20%的业主要求召开集体讨论形式的临时会议的提议,但并未提交业主提议召开临时业主大会的书面意见及相应20%业主身份和投票权的相关证据,无法核实临时会议提议的真实有效性。而且,临时会议的召开并不是形成业主大会决议的法定前置程序,临时会议未召开亦不能否定已按照合法程序形成的业主大会决议的有效性,因此,原告不能以未召开临时会议为由否认业主大会决议的合法性。

二、被告有权决定采用书面征求意见的形式召开业主大会

国务院《物业管理条例》第12条规定,业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式;但是,应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。《广东省物业管

理条例》第19条规定,业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见等形式。本案中,《宏兴花园业主大会议事规则》约定了业主大会可以采用集体讨论或者书面征求意见或者两者相结合的形式。集体讨论形式为物业小区内的业主直接参加业主大会,讨论重大事项,进行投票表决。书面征求意见是由业主以答复调查问卷或提出书面意见表达个人意愿,并签名确认,形成业主大会决定的召开方式。两种会议的召开形式不同,究竟采用哪种会议召开形式呢?笔者认为,应参考小区的规模和业主人数、召集会议的难度和可行性等因素。本案中,宏兴花园业主超过500户,采用集体讨论的方式召开业主大会实际上很难做到。业主人数过多,参加会议的业主有可能达不到人数和面积双重过半的比例,这些因素都将直接影响到业主大会决议的法律效力。业主委员会考虑到上述实际因素,最终决定采用书面征求意见的形式召开业主大会,符合法律规定和小区的实际情况,应是合法有效的会议召开形式。

三、业主大会决议合法,根据决议形成的具体的宏兴花园业委会决议和与新物业公司签订的物业服务合同依法有效

《物权法》第76条规定,经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,业主大会可以选聘和解聘物业服务企业。本案中,业委会组织召开了书面征求意见方式的第二次业主大会,采取流动票箱形式,由每栋楼每个单元指定专人负责向该单元的业主入户发放《征求选聘物业服务公司业主意见表》。随后组织回收选票,计票统计结果确认本次参与投票户数占该小区总户数的69.67%,同意启动招聘物业服务公司程序的占全体业主户数的62.47%,占该小区全部建筑面积的61.02%,已达到法律规定的比例。会议决定启动选聘物业服务企业程序,委托业委会完成物业服务企业的选聘工作,并依法与中标企业签订物业服务合同。业委会负责组织和召开的第二次业主大会程序合法,依据该决议形成的业委会决议和与新物业公司签订的物业服务合同的程序与内容均符合法律规定,未侵犯业主的合法权益。

【法条链接】

《物业管理条例》第12条、第13条

《广东省物业管理条例》第 18 条、第 19 条

《业主大会和业主委员会指导规则》第 21 条

《物权法》第 76 条

2. 业委会签订的合同违反法定程序 应为无效还是可撤销?

【案例】

广州粤荣房地产开发有限公司(以下简称粤荣地产)是某区荣升广场首层1109房、二层2110房、三层3110房的产权人,三套房屋的建筑面积为1200.32平方米。2015年3月2日,荣升广场业主委员会(以下简称业委会)在街道办备案成立。业主委员会成立后召开了业主大会。2015年8月26日,业委会与其选聘的广州楷新物业管理有限公司(以下简称楷新物业)签订了《荣升广场物业管理委托合同》,约定坐落于广州市某区的荣升广场由楷新物业提供物业服务,服务范围为1栋四层商场以及地下一层停车场,建筑面积共计12,703平方米,商铺面积9937平方米,共637户,停车场面积2766平方米,共50个车位;本管理合同有效期为五年,自2015年9月1日起至2020年8月31日止;商铺的物业管理收费标准为人民币28元/平方米/月。

粤荣地产认为,其在荣升广场拥有三个商铺,但业委会未按照《荣升广场业主大会议事规则》的程序,自行选聘了楷新物业作为荣升广场的新物业管理公司并签订了《荣升广场物业管理委托合同》,上述合同违背了业主的真实意思表示,未经业主大会讨论审议,依法应属无效。理由如下:1. 业委会未按照《议事规则》的规定通知粤荣地产,也没有向粤荣地产派发选票,选聘过程违反了法律法规的强制性规定。2. 楷新物业在与业委会签订《荣升广场物业管理委托合同》时并没有取得物业管理资质证书,因此,物业管理委托合同无效。故粤荣地产向法院提起诉讼,请求法院确认楷新物业、业委会签订的《物业管理合同》无效。

楷新物业辩称,《荣升广场物业管理委托合同》并未违反法律法规强制性规定,合法有效,对包括粤荣地产在内的荣升广场各业主具有约束力。