

ZHENSUOSHI
FALU JIAOYU KECHENG
XILIE CONGSHU



诊所式法律教育课程
系列丛书

业主维权实务

周序中 主 编
李长城 副主编

人民法院出版社

ZHENSUOSHI
FALU JIAOYU KECHENG



诊所式法律教育课程
系列丛书

业主维权实务

周序中 主 编
李长城 副主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

业主维权实务/周序中主编. —北京:人民法院出版社, 2006. 12

(诊所式法律教育课程系列丛书)

ISBN 7-80217-383-3

I. 业… II. 周… III. 物业管理—法规—中国—高等学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 143618 号

业主维权实务

周序中 主 编

李长城 副主编

策划编辑 张晓秦

责任编辑 张承兵

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)85250567(责任编辑) 85250516(出版部)
85250558 85250559(发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市恒艺印务公司

经 销 新华书店

开 本 890 × 1240 毫米 A5

字 数 424 千字

印 张 14

版 次 2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80217-383-3

定 价 28.00 元

版权所有 侵权必究

《诊所式法律教育课程系列丛书》

顾问委员会、编委会

顾问委员会 刘大为 淳于国平

董 华 鲁贵华 郭俊宝

编委会主任 李晓安

副 主 任 周序中 李长城

总 序

法学学科属于实践性、应用性很强的学科，实践教学作为人才培养模式中的重要组成部分，在实现人才培养目标尤其是在培养学生职业技能素质、激发学生创新精神等方面具有其他教学环节所不能替代的作用。而诊所式法律教育教学的宗旨正是为了实现法学教育的培养目标。对于法学教育而言，法学专业素质主要体现为对法学知识的认知、法律职业的思维方式和处理法律事务的能力等综合方面，而培养法学专业素质仅仅依靠单一的传统法学教育方法显然无法取得实际效果。因此为适应厚基础、宽口径、复合型、高素质的人才要求，教学方法必须从传统的单一课堂讲授逐渐转变为学生主动参与、自主学习为基本特征的现代教育方式。

法律诊所的教育方式就是将教学过程和教学活动的主体由教师向学生转移，通过一系列行之有效的教学活动，让学生参与其中，变被动学习为主动学习，使学生不但成为知识的接收者，还能成为知识的探索者、创造者。

《诊所式法律教育课程系列丛书》是首都经济贸易大学法学系系列教材建设中的重要组成部分，由该系具有副教授以上职称、具有律师资格并长期从事律师实务的教师担当编写任务。该系列丛书无论从体例、结构还是实务等几方面都具有突出的特色，是与该校培养实践性、应用型、复合型人才的培养目标定位吻合的，是该校特色实践教学的集中体现。本系列丛书就是在上述原则下设计和写作的。

由于水平有限，尤其是诊所式法律教育作为新型的法学教育教学方法在中国的高等院校的引进也不过是近10年的事情，《诊所式法律教育课程系列丛书》作为新型的法学教育教学方法的探索成果，缺疏及不足之处在所难免，希望法学教育者和广大读者不吝赐教，以期将具有中国特色的诊所式法律教育推向深入。

首都经济贸易大学法学院

2006年12月

目 录

总 序	(1)
第一章 绪论	(1)
一、业主维权现状与物业纠纷的原因	(1)
二、业主维权的基础与途径	(3)
第二章 业主及业主委员会	(7)
第一节 业主	(7)
一、物业和业主的法律概念	(7)
二、业主在物业管理活动中应享有的权利	(8)
三、业主在物业管理活动中应履行的义务	(9)
第二节 业主大会	(9)
一、业主大会概述	(9)
二、业主大会的职责	(10)
三、业主大会会议	(11)
四、业主大会的代理参加	(11)
五、业主大会决定的作出	(12)
第三节 业主委员会	(12)
一、业主委员会权利	(13)
二、业主委员会委员	(13)
三、业主委员会职责	(14)
四、业主委员会在诉讼中的资格	(14)
五、业主委员会会议	(15)
六、业主委员会的换届、改选及解散	(15)
七、业主委员会的经费与印章	(17)
八、业主委员会与物业管理委员会的区别	(17)

第四节 业主公约	(18)
一、业主公约的制定及内容	(18)
二、违反业主公约的法律责任	(21)
第三章 业主大会及业主委员会组建程序	(22)
第一节 业主大会及业主委员会的组建程序	(22)
一、管理区域的划分	(22)
二、可以成立业主委员会的物业管理区域	(23)
三、组建业主大会筹备组	(23)
四、筹备组的工作内容	(25)
五、投票和统计选票	(29)
六、备案	(32)
第二节 业主委员会成立实务	(33)
一、步骤一：发倡议写申请	(34)
二、步骤二：产生业主代表组建筹备组	(35)
三、步骤三：起草文件筹备开会	(37)
四、步骤四：开会	(53)
五、步骤五：备案	(58)
六、步骤六：刻章	(59)
第四章 业主与各方关系	(60)
第一节 业主与业主委员会的关系	(60)
一、业主委员会侵权的情形	(60)
二、业主维权的途径	(61)
第二节 业主与业主的关系	(64)
一、业主之间的侵权情形	(65)
二、业主的维权途径	(65)
第三节 业主与物业管理公司的关系	(66)
一、物业管理公司侵权的情形	(66)
二、业主维权的途径	(68)
第四节 业主与开发商的关系	(68)

一、开发商侵权的情形	(68)
二、业主维权的途径	(69)
第五节 业主与政府部门及相关组织的关系	(70)
一、业主与规划部门的关系	(70)
二、业主与居委会的关系	(71)
三、业主与派出所的关系	(72)
第五章 物业管理中的业主维权	(74)
第一节 前期物业	(74)
一、《物业管理条例》对前期物业管理的规定	(74)
二、购买房屋时在合同中对前期物业进行约定	(75)
三、业主有选择或者不选择物业管理企业的权利	(75)
第二节 物业收费	(76)
一、业主将物业费交给业主委员会 有助于物业管理	(76)
二、物业公司不应采取停水电方式强迫 业主缴物业费	(77)
三、物业公司能否收取装修管理费	(77)
第三节 维修基金	(78)
一、维修基金被侵权的常见情形	(78)
二、维修基金法定用途	(79)
三、维修基金的管理	(79)
第四节 共用部位共用设施设备	(80)
一、共用部位共用设施设备的范围	(80)
二、公共区域物业服务标准	(81)
三、共用部位共用设施设备的维修	(82)
四、共用部位共用设施设备的使用	(82)
第五节 小区绿化	(84)
一、绿化侵权行为	(85)
二、业主维权途径	(87)

第六节 小区停车位	(88)
一、小区停车位相关侵权行为	(88)
二、小区内停车位产权归属	(90)
第七节 小区保安	(94)
一、小区保安的基本职责	(95)
二、小区发生治安案件时物业管理企业负有的责任	(95)
三、物业管理企业对业主在小区内丢失车辆的责任	(96)
四、业主维权途径	(97)
第六章 业主维权与物业管理相关示范文本	(100)
一、北京市业主大会议事规则 (示范文本)	(100)
二、上海市业主大会议事规则	(103)
三、北京市业主公约示范文本	(110)
四、业主及投票权数清册 (示范文本)	(112)
五、北京市业主大会决议 (示范文本) (书面征求意见方式)	(113)
六、北京市业主大会决议 (示范文本) (集体讨论方式)	(114)
七、业主临时公约 (示范文本)	(115)
八、前期物业服务合同 (示范文本)	(122)
九、物业管理合同 (示范文本)	(135)
十、居住小区机动车停车管理服务协议 (示范文本)	(142)
第七章 业主维权与物业管理相关案例及评析	(145)
一、物业管理承包合同纠纷	(145)
二、开发商欺诈业主纠纷	(152)
三、物业污染纠纷	(157)
四、相邻权纠纷	(164)
五、公共设施使用纠纷	(168)
六、物业治安案件索赔纠纷	(170)

七、物业管理账目的知情权纠纷	(182)
八、房管局法定职责的履行	(186)
第八章 附录	(194)
一、国务院颁布的法规	(194)
1. 物业管理条例	(194)
2. 企业事业单位内部治安保卫条例	(204)
二、部门规章	(208)
1. 业主大会规程	(208)
2. 建设部、公安部、民政部关于加强居民住宅区 安全防范工作的协作配合切实保障居民居住 安全的通知	(213)
3. 前期物业管理招标投标管理暂行办法	(216)
4. 物业管理企业资质管理办法	(222)
5. 物业服务收费明码标价规定	(227)
6. 住宅共用部位公用设施维修基金管理办法	(229)
三、北京市正在实施的物业管理规范性文件	(232)
1. 北京市建设委员会《关于首次业主大会会议 筹备工作中有关问题的补充通知》	(232)
2. 北京市建设委员会关于《恋日家园小区物业 管理委员会招投标选聘物业管理企业的复函》	(234)
3. 北京市建设委员会《关于我市 2004 年物业 管理委员会转换为业主委员会工作有关 问题的通知》	(235)
4. 北京市居住小区物业管理办法	(236)
5. 北京市国土资源和房屋管理局《关于建立公共 维修基金后中修费收缴等有关问题的通知》	(239)
6. 北京市人民政府办公厅转发《北京市国土 资源和房屋管理局关于规范和加强本市 居住物业管理若干意见的通知》	(240)

7. 北京市国土资源和房屋管理局《关于银枫家园
管委会请示移交小区管理资料问题的复函》 (244)
8. 北京市物业管理招标投标办法 (245)
9. 北京市国土资源和房屋管理局转发《建设部
业主大会规程及有关问题的通知》 (252)
10. 北京市国土资源和房屋管理局关于修订
《北京市居住小区物业管理服务标准》的通知 (254)
11. 北京市国土资源和房屋管理局关于《业主
委员会委员资格认定问题请示的复函》 (261)
12. 北京市国土资源和房屋管理局关于印发
《北京市贯彻〈物业管理条例〉的若干
意见》和《关于开展全市居住小区物业
管理企业服务情况检查的实施
意见》的通知 (262)
13. 北京市国土资源和房屋管理局关于开展
组建业主大会工作的若干意见 (271)
14. 北京市国土资源和房屋管理局关于业主
大会招标有关问题的意见 (274)
15. 北京市居住小区机动车停车管理办法 (275)
16. 北京市普通居住小区物业管理服务收费
暂行办法 (277)
17. 北京市经济适用住房小区物业管理服务
收费办法（试行） (283)
18. 北京市房屋土地管理局、市房改办、
市财政局《关于归集住宅共用部位
共用设施设备维修基金的通知》 (285)
19. 北京市国土资源和房屋管理局、北京市公安局、
北京市民政局《关于加强居住小区安全防范
管理工作的通知》 (287)

20. 北京市国土资源和房屋管理局、北京市人民政府住房制度改革办公室、北京市财政局关于印发《北京市住宅公共维修基金使用管理办法》的通知	(289)
21. 中国物业管理协会关于印发《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》的通知	(293)
四、上海市正在实施的物业管理规范性文件	(301)
1. 关于前期物业管理招投标的若干规定	(301)
2. 上海市住宅物业管理规定	(307)
3. 上海市住宅物业管理区域机动车停放管理暂行规定	(317)
4. 上海市住宅物业消防安全管理规定	(320)
5. 上海市人民政府批转市房地资源局《关于实施上海市住宅物业管理规定若干意见的通知》	(325)
6. 加强住宅物业业主大会建设的若干规定	(328)
7. 上海市房屋土地资源管理局转发《关于业主大会开立房屋维修资金账户有关问题的通知》	(334)
8. 上海市房地资源局关于实施《上海市住宅物业管理规定》有关问题的意见	(336)
9. 上海市停车场(库)管理办法	(339)
10. 上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法	(346)
五、天津市正在实施的物业管理规范性文件	(350)
1. 天津市普通商品住宅小区物业管理服务收费管理办法	(350)
2. 天津市物业管理招标投标管理办法	(353)
3. 天津市业主会管理办法	(363)
4. 关于执行《天津市业主会章程(示范	

文本)》的通知	(371)
5. 天津市房地产管理局关于贯彻实施建设部 《物业管理企业资质管理办法》有关 问题的通知	(378)
6. 天津市物业管理企业退出项目管理暂行办法	(380)
7. 天津市房地产管理局关于物业管理招投标 工作有关事项的通知	(383)
8. 天津市房地产管理局关于明确物业管理 有关问题的若干意见	(385)
9. 天津市商品住宅维修基金使用办法	(386)
10. 天津市业主委员会活动规则	(391)
11. 天津市物业管理服务用房管理办法	(397)
六、深圳市正在实施的物业管理规范性文件	(399)
1. 广东省物业管理条例	(399)
2. 深圳市物价局、深圳市住宅局关于物业 管理服务收费若干问题的通知	(406)
3. 深圳经济特区物业管理行业管理办法	(409)
4. 《深圳经济特区住宅区物业管理条例》 实施细则	(417)
5. 深圳市业主大会和业主委员会指导规则	(423)

第一章 绪 论

一、业主维权现状与物业纠纷的原因

随着中国经济的迅速发展和改革的深入，住房改革取消福利分房，实行住房的商品化、社会化，人们拥有了包括房屋在内的越来越多的财产和权益。对于一般个人而言，房产往往是他财富的主要部分，是最主要的不动产。中国历来重视“家庭”，“成家立业”是大多数中国人对自身生活的标准要求，而“家”在物质意义上指的就是“住房”。“住房”关系每个社会成员，也是关系国计民生的大事。因此，与房屋相关的问题不解决好，不但关系诸业主的权利，更会影响到我国基本的法律秩序和社会稳定。

在计划经济条件下，物业纠纷多由“公房”产生出争议，而这种争议主要集中在“分房”时期。如何分到更好的“公房”可能是人们共同关注的问题。而在住房“市场化”、“社会化”的当下，房屋可以由个人自己选择，就不存在“分房”的争议了。在住房“商品化”之后，主要的问题就转变为“房屋的所有人”（业主）的权益如何保护。由于历史、社会的诸多原因，业主在与房地产开发商、政府管理部门打交道过程中，缺乏相应的有效维护权利的手段和途径，再加之物业管理企业在服务过程中广泛存在侵犯业主权益的种种问题，使得与房地产维权的相关诉争呈逐年上升趋势。

北京市消费者协会发布的《北京市住宅小区物业管理状况调查报告》^①指出了当前物业纠纷的严峻形势：在被调查的100个小区

^① 2005年1月19日北京市消费者协会根据在2004年第四季度对北京市住宅小区物业管理状况进行调查后发布了《北京市住宅小区物业管理状况调查报告》。

中,业主对物业公司总体评价满意人数为零的有 21 个小区,占 21%;业主对物业公司的总体评价为一般的占 58.7%,评价为差的占 14.3%。在 99 个物业公司中,只有 9 家物业公司被 70% 以上的业主评价为“好”,有数家物业公司被 50% 以上的业主评价为“差”。

目前,我国大城市的物业管理中存在以下五个方面的问题:

第一,开发建设遗留问题困扰和影响物业管理。日前围绕物业发生的纠纷不少属于开发建设期间的遗留问题。这类问题主要包括擅自更改规划、不按标准建设配套设施、物业质量不合格、面积缩水、公用面积分摊有争议等。另外,购房合同本身存在缺陷。很多业主在签订购房合同或收房的时候,在被迫或根本不明白的情况下,同意了一些关于今后物业管理的约定。这样很容易在入住后引起物业纠纷。

第二,部分物业管理企业服务不规范,物业服务质量不高、收费标准不明和服务标准不能及时公布或明示。物业管理作为一种新兴行业,目前有关物业管理的方式方法未能完全制度化和规范化。虽然 20 世纪 90 年代以来,国务院和各地出台了相关的物业管理法规、规章,但由于过于原则,缺乏可操作性,对物业管理行为规范不足,约束不力。目前的物业服务收费是由政府的指导价规定的,部分城市如北京已经出台了收费细则,但是这些收费细则仍然相对笼统。

第三,业主大会成立难。在许多情况下,业主不积极、社区居委会不参与、街道办事处不指导等因素还导致业主大会成立难,即使已经成立的也因为在实践中随意性很大,业主自律机制不完善而经常引发矛盾。

第四,老旧居住区推行物业管理难度大。

正是由于目前物业管理发展中存在诸多方面的问题,从而使物业方面的纠纷在民事纠纷比例中逐年上升。以北京市朝阳区人民法院为例。物业管理纠纷从 2002 年 194 件升至 2004 年的 1895 件,

此类案件两年激增了近9倍。而在朝阳区人民法院审结的2140件物业管理纠纷案件中,物业公司起诉业主索要物业费的为2021件,占到此类案件的9成以上。^①客观地说,当前导致物业纠纷和业主欠费的原因十分复杂,既有开发商的遗留问题,又有物业服务的质量问题;既有市场机制不健全、业主对物业公司缺乏选择权的问题,又有法制建设不完善、纠纷无法可依的问题。显然,上述问题没有哪一个是单靠法院的一纸判决或强制执行所能解决的。我们必须承认,按照现行的有关物业管理规定,业主的维权难度相当大。再加上诉讼活动的专业性要求、诉讼成本等,都是广大普通业主无法回避的现实问题。

二、业主维权的基础与途径

(一) 业主权利源于物权

房屋的所有人对房屋拥有物权。物权的概念起源于罗马法。罗马法曾确认了所有权、役权、永佃权、地上权、抵押权、质权等物权形式,并创设了与对人之诉相对应的对物之诉,以对上述权利进行保护。尽管各国立法都没有对物权概念在法律上作出明确规定,但均确立了“物权法定原则”、“一物一权原则”。在我国《民法通则》使用了“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”的概念,民法学者认为这一概念实际上指物权。

物权是指公民、法人依法享有的直接支配特定物并对抗第三人的财产权利。物权的本质则是直接支配一定的物,并享受其利益的排他性权利,物权法上称之为“对世权”。也就是说物权人无需他人的协助可直接支配标的物来实现各个物权的内容。物权具有双重特性:支配性和对世性。所谓支配性,是指物权的权利人可以依据自己的意志直接依法占有、使用、处置其物以及基于此物获得收

^① 《物业管理仍存五大顽症 物业纠纷多是开发商惹祸》,载《北京娱乐信报》2005年11月9日。