

房地产法律实务系列教材

物业管理法律实务

胡武艳 主编



WUHAN UNIVERSITY PRESS
武汉大学出版社

房地产法律实务系列教材

物业管理法律实务

主编 胡武艳



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法律实务/胡武艳主编. —武汉:武汉大学出版社,2015.8
房地产法律实务系列教材
ISBN 978-7-307-16329-4

I. 物… II. 胡… III. 物业管理—法规—中国—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 146212 号

责任编辑:田红恩 责任校对:汪欣怡 版式设计:马 佳

出版发行:武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件:cbs22@whu.edu.cn 网址:www.wdp.com.cn)

印刷:湖北省荆州市今印印务有限公司

开本:787×1092 1/16 印张:13.25 字数:310千字 插页:1

版次:2015年8月第1版 2015年8月第1次印刷

ISBN 978-7-307-16329-4 定价:28.00元

版权所有,不得翻印;凡购买我社的图书,如有质量问题,请与当地图书销售部门联系调换。

总 序

诺贝尔经济学奖获得者、世界银行前副行长斯蒂格利茨说：“中国的城市化与美国的高科技发展将是影响 21 世纪人类社会进程的两件大事。中国的城市化将是区域经济增长的火车头，将会产生最重要的经济效益。同时，城市化也将是中国在新世纪里面面临的第一大挑战。”城镇化是一个国家和一个地区现代化发展的必然趋势，党的十六大提出：“要逐步提高城镇化水平，坚持大中小城市和小城镇协调发展，走中国特色的城镇化道路。”

中国是一个人口规模巨大、疆域辽阔且区域差异显著的发展中大国，目前城镇化正进入一个快速发展的时期。联合国《城市的繁荣 2012/2013》中预测，到 2030 年，最保守估计将有 2.5 亿人进城，中性估计会有 2.7 亿人进城，乐观估计会有 3 亿人进城。城镇化将带来一系列的变化，如城镇消费群体扩大、结构升级、潜力释放，在旧城改造、新城开发过程中城市基础设施、公共服务设施等领域会产生巨大的投资需求，在这个发展过程中房地产业始终具有举足轻重的作用。故如何建立一套完善的法律体系，以法律手段规制房地产业，保证其健康、稳定、持续地发展便具有重要的研究价值。

房地产业涉及的领域十分广阔，在开发建设过程中涉及土地征收、旧城改造、老房拆迁、工程招投标、工程施工、工程验收，在房产开发后还涉及房产转让、物业管理等多方面内容。在房地产业发展的过程中涉及多方利益主体的关系协调，既有政府与房地产业的投资者之间的利益协调，又有房地产建设单位与设计单位、施工单位、房地产业主之间的利益协调。目前我国对房地产行业的法律规制并不完善，房地产行业的市场并不成熟，还存在许多急待解决的问题，在房地产开发建设以及房产转让、物业管理等过程中容易发生纠纷，需要培养专业的房地产法律实务工作者。

人才的培养必须立足于课堂教学，而课堂教学质量的高低又在很大程度上取决于教材。目前，出版的大多数房地产方面的教材，是以知识点之间的逻辑体系来进行编排，难以使学识顺利转化为操作能力。而本系列教材是武汉工商学院按照“知识+技术+能力+素质”的要求，培养适应社会发展需要，系统掌握本专业基础知识和必备技能，具有创新与创业意识和能力的高素质应用型人才的定位，以房地产开发业务流程为依据编排的课程体系，使学生所学知识 with 房地产业每个流程环节建立起对应关系。

本丛书由四本书组成，分别是《土地开发管理法律实务》、《房地产交易法律实务》、《建设工程法律实务》、《物业管理法律实务》，涵盖了房地产行业从土地征收、房屋拆迁、房产建设、房产交易以及物业管理的全过程，内容全面充实，且该书在编写过程中，始终要求能反映目前最新的法律法规及政策的要求，强调其实务性与实用性，并具有可操作性。

本书的适用对象是法学专业的本科生，但同时由于该套书涉及房地产行业的相关法律实务，因此亦可作为房地产行业以及相关单位法务部门的参考读物。

鉴于时间仓促，编者能力所限，该套教材并非十分精致与完美，还存在很多需要完善的地方。但是我相信他们会做得更好，因为在研究房地产行业法律实务的过程中，探索与思考的脚步永远不会停止。

吴天明

2015年5月1日

前 言

随着中国房地产业的日益发展，人们对房产的维修、养护以及安全防范等要求越来越高，越来越需要专业化的物业管理与服务。我国的物业起步较晚，作为新兴的服务行业，还未形成规范化、产业化、市场化的格局；加之我国现有物业管理相关的法律法规相对滞后，导致现有的物业管理的纠纷日趋增多。在社会主义法治国家建设的大背景下，作为房地产业生命延伸的物业管理行业，更迫切需要大量技能型、应用型的法律人才。也正是基于此，编者结合民办高校法学专业建设的特点，根据现有法律消费和服务市场的需求，总结编者的实践和课堂教学经验，编写了本书。

本书根据物业管理的流程来设计内容，分为5章，主要包括物业、物业管理和物业管理法律关系，前期物业服务合同，业主、业主大会和业主委员会，物业服务合同，物业的使用和维护等。全书体例分为本章导读、问题引入、知识内容、案例点评、典型案例和思考题六个部分。各章在基本内容概要之后，通过案例引入问题，引出读者对该章内容的关注和思考，并过渡到主要知识内容的介绍；各个重点知识部分设置对应的案例及点评，帮助读者理解知识内容；每章最后设置典型案例及应对分析，辅助培养读者对实际问题的分析运用能力；最后通过思考题帮助读者巩固对知识的掌握并拓宽学习视野。

本书作为编者在校从事的物业管理法律实务课程建设的成果，同时也是编者承担的湖北省教育厅“法律消费与服务市场背景下法学实践教学模式建构”教研项目的阶段性成果，希望能帮助广大读者了解熟悉物业管理过程中必要的法律知识的同时，也能帮助读者找到各类物业管理法律纠纷的防范应对之策。

目 录

第一章 物业、物业管理和物业管理法律关系.....	1
第一节 物业与物业管理.....	1
一、物业.....	1
二、物业管理.....	3
第二节 物业管理的立法.....	4
一、法律.....	5
二、行政法规、部门规章.....	5
三、地方性法规.....	5
四、相关司法解释.....	5
第三节 物业管理法律关系.....	6
一、物业管理法律关系的概念.....	6
二、物业管理法律关系的要素.....	6
三、物业管理法律关系的类型.....	7
第四节 物业管理与建筑物区分所有权.....	8
一、建筑物区分所有权相关内容.....	8
二、建筑物区分所有权构成物业管理的基础.....	8
第二章 前期物业管理	11
第一节 前期物业管理的必要性和特点	12
一、前期物业管理的含义	12
二、前期物业管理的必要性	12
三、前期物业管理的特点	12
第二节 前期物业服务企业	15
一、物业服务企业的设立及资质	15
二、前期物业服务企业的产生方式	16
三、前期物业服务企业的招标投标程序	17
第三节 前期物业服务合同	20
一、前期物业服务合同的签订	20
二、前期物业服务合同的效力	22
三、前期物业服务合同的内容	23
第四节 物业的承接验收	25

一、物业的承接验收的意义	25
二、物业的承接验收与竣工验收	25
三、物业承接验收的要求	26
第三章 业主大会和业主委员会	29
第一节 业主	30
一、业主的含义	30
二、业主身份的界定标准	31
三、实践中业主的认定依据	33
四、业主的实际范围	35
五、不为业主的特殊主体	36
六、业主的权利和义务	38
第二节 业主大会	40
一、业主大会的含义及特点	40
二、业主大会的成立	41
三、业主大会的职责	48
四、业主大会的运行规则	49
五、业主大会的法律地位	57
第三节 业主委员会	60
一、业主委员会的含义及特点	60
二、业主委员会的委员	61
三、业主委员会的产生和组成	66
四、业主委员会的职责	69
五、业主委员会的运行规则	70
六、业主委员会的法律地位	75
七、业主大会、业主委员会和其他相关主体的关系	79
第四节 业主管理规约	81
一、管理规约	81
二、临时管理规约	85
第四章 物业服务合同	89
第一节 物业服务合同概述	89
一、物业服务合同的概念和特点	89
二、物业服务合同的类型	91
三、物业服务合同的性质	92
四、物业服务合同与管理规约	95

第二节 物业服务合同的订立	96
一、物业服务合同的订立主体	96
二、物业服务合同的订立方式	99
三、物业服务合同的订立过程	99
四、物业服务合同的订立形式	101
五、物业服务合同的内容	102
第三节 物业服务合同的效力和履行	104
一、物业服务合同的效力	104
二、物业服务合同的履行	108
三、物业服务费	110
四、物业服务合同的违约责任	126
第四节 物业服务合同的变更和终止	128
一、物业服务合同的变更	128
二、物业服务合同的终止	128
第五章 物业的使用和维护	135
第一节 物业专有部分的使用	136
一、专有部分的范围确定	136
二、专有部分的装修管理	137
三、房屋结构及用途不得擅自改变	138
四、房屋“住改商”的限制	140
第二节 物业共有部分的使用管理	143
一、共有部分的含义	143
二、共有部分的分类	144
三、共有部分的范围	145
四、共有部分的使用与管理	148
五、特殊共有部分的认定及使用	155
六、供电、供水、供热、供气、有线电视、网络设施等公共设施设备	168
第三节 物业的维护	168
一、开发建设单位对物业整体的保修责任	168
二、业主对物业专有部分和共有部分的维护责任	170
三、物业服务企业对物业共有部分的维护责任	172
四、第三人（侵权人）的维护责任	172
第四节 住宅专项维修资金制度	173
一、住宅专项维修资金制度的立法	173
二、住宅专项维修资金的含义	173

三、住宅专项维修资金的交存.....	174
四、住宅专项维修资金的管理.....	175
五、住宅专项维修资金的使用.....	176
六、住宅专项维修资金的监督.....	179
附录.....	181
武汉市物业服务合同.....	181
前期物业服务合同.....	189
临时管理规约.....	195
参考文献.....	200

第一章 物业、物业管理和物业管理法律关系

【本章导读】

物业管理包括对人的管理和对物的管理。物业管理活动应遵守法律、行政法规、地方性法规和相关司法解释的规定和要求。物业管理活动中产生的各种主体之间的关系是物业管理法的调整对象，物业管理法律关系既有民事性法律关系也有行政性法律关系。在建筑物区分所有权理论上分析物业、物业管理、物业管理法律关系的概念、特征、类型和运行，对于准确界定物业管理行为，明确业主、物业服务企业和其他主体在物业管理活动中的法律地位及具体权利义务，具有重要的法律意义。

【问题引入】

吴小姐毕业后留在了上海工作，在公司附近租赁了一套商品房，并与业主商量好准备重新装修。吴小姐请专门的装修公司进行设计，并征得业主同意后，吴小姐聘请的装修公司即开始进场实施装修。开工后不久，小区内物业公司工作人员在吴小姐的陪同下参观了正在进行装修的房间，并且向吴小姐详细地了解了装修方案。随即对吴小姐拟将卧室卫生间拆除的行为进行劝阻，提出卧室与卫生间的墙壁属于承重墙，如果拆除会影响房屋承重。隔壁的邻居王某也希望吴小姐在午休期间暂停装修，因为家里孩子中午放学回家要午休。吴小姐听取了物业公司和邻居业主的意见，放弃了拆除卫生间的装修方案，也修改了装修时间安排。物业公司随即向吴小姐告知了装饰装修的禁止行为及注意事项，要求吴小姐及其聘请的装修公司注意安全，规范装修行为，避免及尽可能减少其装修行为对其他业主的不便影响。

问题：

1. 上例中存在哪些法律关系？
2. 其中的物业管理法律关系是如何体现的？
3. 物业公司的物业管理的范围有哪些？

第一节 物业与物业管理

一、物业

（一）物业的概念

物业，译自英语 property 或 estate，原义是指“财产、资产、拥有物、房地产等”。

“物业”一词，由香港传入沿海、内地，其含义为财产、资产、地产、房地产、产业等。该词自 20 世纪 80 年代引入国内，现已形成了一个完整的概念。

我国《物权法》以及《物业管理条例》(2007)对“物业”的定义均未作界定，各地方性法规、规章的规定也不尽相同。如 1999 年的《深圳经济特区住宅区物业管理条例》第 2 条第 2 款规定，“本条例所称物业，是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地”；1998 年制定的《广东省物业管理条例》第 2 条第 5 款规定：“本条例所称物业，是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及附属的设施、设备和相关场地。”但上述两个条例在各自最新版本中都没有对物业进行规定。2002 年《天津市物业管理条例》第 3 条第 1 款规定，“本条例所称物业，是指房屋和与其相配套的共用设施、设备和场地”。2011 年实施的《武汉市物业管理条例》第 3 条第 1 款规定，“本条例所称物业是指房屋和与其相配套的共用设施、设备和场地”。

综上，在我国，物业管理中的物业可以指已经建成并投入使用的各类房屋及其配套设施设备和相关场地。各类房屋，是指住宅小区、综合商住、别墅、高档写字楼、商业大厦、宾馆、饭店、工业厂房、仓库和机关办公楼等，包括建筑物的专有部分和共有部分。配套设施、设备，它包括建筑物内部的附属设施和公共设施，是指房屋建筑内部和外部各类设备、公共市政设施，如供水、排水、落水管道、照明灯具、垃圾通道、电视网络天线、水箱、电表、邮箱、消防设备等。场地，是指和房屋相邻的庭院、绿地、道路、公共规划空地等。

(二) 物业的分类

根据物业的不同功能，可将物业分为以下类型：

居住物业，是指具备居住功能、供人们生活居住的建筑，包括住宅区（楼）、公寓、别墅、度假村等，也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

商用物业，有时也称投资性物业，是指那些通过经营可以获取持续增长回报或者可以持续升值的物业。如写字楼、商业大楼（商场）、酒店、宾馆等。商用物业也可进一步分为商服物业和办公物业。

工业物业，是指用于工业生产活动目的的物业，包括工业厂房、工业写字楼、仓库等。

机关物业，是指政府机关部门办公场所的物业，具有一定公益性质，如政府机关办公大楼、大礼堂、会场等。

其他用途物业，上述类型物业之外的其他用途的物业，如车站、码头、机场、医院、学校等。

(三) 物业的范围

根据业主对物业享有的权利的不同，可将物业的范围分为专有部分和共有部分。

1. 专有部分

专有部分是指构造上和利用上具有独立性并能单独登记所有权的部分。^① 业主对专有

^① 《物权法》对此未规定，《建筑物区分所有权司法解释》第 2 条对此进行了规定，即“具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体”。本书第五章将着重介绍相关内容。

部分可以排除他人进行自由使用、收益、处分。专有部分包括法定专有和约定专有，法定专有为建筑物户内专有部分，后者如本应属于共用部分的花园、通道。

2. 共有部分

共有部分是指物业区域内属全体业主、使用人共同使用的建筑物及附属设备、设施。包括门厅、楼梯间、电梯间、水泵间、走廊通道、传达室、天井、房屋承重结构（承重墙、梁柱、屋顶等）、室外墙面、屋面等部位。

共有部分可以分为约定共有和法定共有。约定共有部分是指经全体业主约定将本应属于专有部分转换为共有部分。^① 法定共有指在构造上只能供各个业主共同使用，不得转换为专有的部分，如建筑物所占土地、主要梁柱、承重墙、屋顶、楼层地板、走廊通道、防火通道等。

二、物业管理

（一）物业管理的概念

物业管理有广义和狭义之分。

广义的物业管理，包括业主对物业的自治性管理和业主委托聘用专业的物业服务企业对物业的专业化管理。

我国的《物业管理条例》第2条规定的是狭义物业管理，即“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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动”。当然，《物业管理条例》并没有强制业主必须选择物业服务企业来实施管理，业主仍然有权选择适合自己的方式来管理自己的物业。

（二）物业管理的类型

物业管理按照不同标准可以划分为不同类型：

1. 自治型物业管理和委托型物业管理

这是根据物业管理的主体不同的划分。自治型物业管理是指业主基于业主公约而由自己直接对物业进行管理。委托型物业管理是指基于物业服务合同由业主委托的物业服务企业进行管理。在现代物业管理中，委托型物业管理是主要形式。

2. 前期物业管理和约期物业管理

这是根据物业管理的时间的不同进行划分。前期物业管理是指房地产开发、销售和交付的全过程直至业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位或建设单位选聘的物业服务企业对物业进行的管理。约期物业管理，是指在房地产交付业主并成立业主大会后，由业主或业主大会通过签订物业服务合同，委托选聘的有资质的物业服务企业在约定期限内对物业进行的管理。

^① 尹章华著：《公寓大厦管理条例解读》，中国政法大学出版社2003年版，第30页。

3. 居住型、商业型、机关型和其他特种型物业管理

这是根据物业的用途类型不同而做的划分。居住型物业管理主要是对居住用房（住宅区、别墅）及配套设施设备进行的物业管理。商业型物业管理主要是对商业用房（如写字楼、商场、酒店等）及配套设施设备和场地进行的物业管理。机关物业管理主要是对政府办公楼、礼堂等进行的物业管理。其他特种型物业管理的对象是具有特定用途或使用功能的房屋（如厂房、学校、码头、医院等）及配套设施设备和相关场地。目前，有些交通工具如高铁、车站也进行物业管理外包。

（三）物业管理的内容

关于物业管理的内容，主要包括对物的管理和对人的管理。

对物的管理，主要指对建筑物及其附属设施设备和场地的保存、改良、使用、维护和修缮。原则上对物的管理仅限于对共用部分的管理，专用部分不包括在内。

对人的管理，是指对于建筑物中居住或出入人员行为的管理，目的在于避免不当的使用行为导致危害公共的安全、卫生和安宁。其管理的对象不限于业主和物业使用人。具体管理的内容包括对建筑物的不当毁损行为的管理，对建筑物的不当使用行为的管理，对生活妨害行为的管理。

无论是物的管理还是人的管理，其实都不是截然分离的，不存在绝对界限，反而是互为表里，浑然一体的。并且，通常意义上，上述物的管理主要是维护、保养、修缮建筑物，而人的管理中主要是保安、清洁、绿化等，这些都是一种服务性的行为。而且对人进行管理的目的也在于建立对物的良好利用秩序，最终也是服务于物业所有人。所以，在物业管理中的内容主要是服务性的内容，更多地应表现为权利义务关系。

生活中常见的委托型物业管理的内容主要涉及以下几个方面：（1）一般性公共服务。即物业服务企业对物业及配套设施设备的维修养护、对物业区域内的安全防范、环境卫生、绿化美化，对小区的车辆管理，协助社区进行社会公共事务等。（2）特别服务。物业服务企业根据约定，提供专项性服务，如室内清洁、家电维修、代为购物、代订报刊、代缴水电煤气等费用。（3）其他经营服务。如物业服务企业设立有偿使用的运动场所、餐饮服务、娱乐消费服务等。^①

第二节 物业管理的立法

在宪法中涉及有关住宅城市管理、公民权利义务等方面的规定及原则，成为物业管理立法的依据和指导思想，成为物业管理法律法规的重要组成部分。^② 在这些指导思想下，关于物业管理的立法主要体现为以下几类立法：

^① 许步国著：《物业管理法研究》，中国民主法制出版社 2006 年版，第 22 页。

^② 《宪法》第 39 条规定：“中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。”

一、法律

我国现行的法律中,有多部法律直接或间接地涉及物业管理的相关问题。如《民法通则》和物权法中规定有相邻关系制度。^①

《合同法》中规定的委托合同制度适用于物业服务企业和业主的关系的确立。《物权法》中规定的建筑物区分所有权制度,构成物业管理的法律关系的确立的理论基础。

《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》中涉及的相关制度也构成物业管理立法的重要基础。

二、行政法规、部门规章

在物业管理立法中占有核心地位的是 2003 年国务院颁布的《物业管理条例》,该条例在 2007 年经过修订后,成为至今关于物业管理的唯一一个较为全面具体的立法。

还有一些建设部制定和颁布的如《城市住宅小区竣工综合验收办法》(1993)、《城市建设住宅小区管理办法》(1994)、《城市小区物业管理服务收费办法》(1996)、《物业管理企业资质管理试行办法》(2000)等部门规章。

三、地方性法规

在我国物业管理发展的初期,地方性法规发挥了其重要的作用。如 1994 年的《深圳经济特区住宅物业管理条例》(后经 2007 年修订),就是其中一部影响较大的地方性法规。此后,物业管理地方性法规也逐渐出现在一些物业管理的先行地区,如上海、广州、北京。至今,全国各地一线城市基本已有各自的地方性物业管理条例,其他二线城市也正在着手进行物业管理的立法。

四、相关司法解释

对于物业管理的司法解释,最为权威也最为临近的即 2010 年《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》(以下简称《物业服务纠纷司法解释》)和《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》(以下简称《建筑物区分所有权司法解释》)。前一解释针对前期物业、物业服务合同的效力,物业服务企业的义务等问题作出了相应的规定。后者则对建筑物区分所有权的相关问题进行了专门的规定。

从现有立法规定现状来看,仍旧存在立法层次不高、主要限于行政法规、地方性法规和司法解释;立法内容不完善,如对业主大会和业主委员会仍未明确其法律属性,规定的物业管理模式单一,仅限于委托型物业管理等。很多问题尚未明确或不全面,有待今后立法的完善。

^① 《民法通则》第 83 条规定:“不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系,给邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。”

第三节 物业管理法律关系

一、物业管理法律关系的概念

法律关系是指法律规范调整主体之间的行为而形成的权利义务关系。物业管理的法律关系是法律关系中的一种,即法律规范调整人们在物业管理活动过程中形成的权利和义务关系。

二、物业管理法律关系的要素

物业管理法律关系本质上属于民事法律关系,既有人身性也有财产性内容。物业管理法律关系也因此具备法律关系的三要素,即主体、客体和内容。

(一) 物业法律关系的主体

物业管理法律关系的主体就是法律所规定的物业管理法律关系的参与者,具体包括业主、物业使用人、房地产开发商、物业管理者(物业服务企业)、相关行政主管部门(如房地产行政部门、公安、消防等)及其他相关单位、个人(如保安公司、煤气公司)等。

1. 业主

即房屋所有权人,包括通过产权登记获得所有权的业主,也包括虽未取得房屋所有权但通过房屋买卖合同获得房屋占有的买受人。其派生主体是业主大会和业主委员会。

2. 非业主使用人

即物业的承租人和其他实际使用物业的人。该类主体由于对物业不享有所有权,因此不能成为业主大会和业主委员会的成员,但由于是物业的实际使用者,因而要受物业管理规范的约束,同时也享有接受物业服务的权利。

3. 开发建设单位

由于开发建设单位是物业的投资者,是物业原始所有权的取得者,因而具有业主的资格,特别在前期物业管理中因其大业主的身份,更具有特殊的职能。但随着物业销售的进展,开发建设单位将逐步失去其在前期物业管理中的地位,最终成为普通业主或退出业主的行列。

4. 物业服务企业

物业服务企业是指根据物业服务合同,接受开发建设单位或业主的委托,对物业进行专业化管理,提供有偿物业服务的企业。物业服务企业具有双重职能,一方面作为民事主体为业主提供有偿物业服务;另一方面承担了部分政府对城市管理的职能,包括治安、环卫、交通、绿化等,并接受有关部门的行政管理和监督。

5. 行政管理部门

物业行政管理部门是指物业管理法律关系中的业务相关管理部门,包括建设、房屋、土地、公安、消防、环保、市政等行政管理部门。

(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中主体的权利、义务共同指向的对

象，一般主要涉及物和行为。

1. 物

即物业，是指物业管理中的管理对象，如房屋等建筑物及其他附属设备、配套设施和相关场地。

2. 行为

即指物业管理关系中各主体的行为，具体可分为以下三类：（1）业主及非业主使用人的行为。业主和非业主使用人必须依照法律、公约和合同规定使用物业，交纳物业管理费，不损害其他业主的利益。业主大会和业主委员会必须依照法律和公约的要求行使权利。（2）物业服务企业的行为。物业管理本质上是一种服务行为，因此物业管理法律关系的客体主要是指这类行为，它是物业管理当事人权利义务关注的焦点。（3）有关部门的行政管理行为。包括房地产行政主管部门对物业管理企业的行业管理及其他有关部门对物业管理企业的业务管理，也包括有关部门依法对业主大会和业主委员会的成立和活动的管理。

（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在物业管理关系中各个主体之间的权利义务，包括物业所有权人、物业服务企业、开发建设单位及相关行政主管部门等主体所具有的权利义务。

业主在物业管理活动中享有的权利主要表现为：接受物业服务企业提供的服务，选举业主委员会，召开业主大会进行投票表决相应物业管理事项，参与制定和修改管理规约、业主大会议事规则，监督物业服务企业、业主委员会的工作，监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用等。业主的义务主要表现为：遵守管理规约和业主大会议事规则、执行业主大会和业主委员会作出的决定、遵守物业管理规章制度、按时交纳物业服务费和专项维修资金等。

物业服务企业在物业管理中的权利和义务往往与业主的义务和权利相对应。其权利主要有：根据委托自主进行物业管理和服务、按照合同约定收取管理服务费用、制止违反规章制度的行为、适时请求业主委员会予以协助管理等。而其义务主要体现在按照合同约定履行合同中要求的义务，依法经营、接受业主委员会和全部业主的监督、接受行政主管部门及所在小区的政府机关的监督指导。

物业管理关系的内容复杂，既有建筑物区分所有权的物权关系，又有物业服务合同的债权债务关系；既有业主公约规范的内部关系，又有各部门管理的外部关系；既有法定的权利义务关系，又有约定的权利义务关系。这些不同范畴的权利义务关系既相互关联，又有所区别。

三、物业管理法律关系的类型

1. 住宅物业管理法律关系和非住宅物业管理法律关系

这是按照物业管理的类型的不同进行的划分。住宅物业管理法律关系是最为常见的，在进行住宅物业管理过程中发生的各个主体之间的权利义务关系，主要就是业主自治过程中或委托物业服务企业过程中发生的各种法律关系。这也是我们所主要探讨的物业管理法律关系的类型。非住宅物业法律关系是在进行商场物业管理、机关物业管理、工厂物业管