

这是一本以案释法的应用图书，为您提供一站式的法律信息检索，
通过案例解读，深度延展您的法律知识运用技能。



物业管理条例

（案例应用版）

Cases and Practical Application

立案·管辖·证据·裁判



案例是我们理解法律的窗户，使抽象的法律以鲜活的面貌呈现在我们的面前。
法律的生命力不在于逻辑，而在于经验。

The life of the law has not been logic,
it has been experience.



物业管理条例

(案例应用版)

Cases and Practical Application

立案·管辖·证据·裁判

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例：立案·管辖·证据·裁判 / 中国法制出版社编. —北京：中国法制出版社，2015. 4

(案例应用版系列. 2014)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5774 - 3

I. ①物… II. ①中… III. ①物业管理 - 条例 - 案例 - 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 246753 号

策划编辑：戴蕊

责任编辑：潘孝莉 (editorwendy@126.com)

封面设计：孙希前

物业管理条例：立案·管辖·证据·裁判

WUYE GUANLI TIAOLI; LIAN · GUANXIA · ZHENGJU · CAIPAN

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/6.5 字数/158 千

版次/2015 年 4 月第 1 版

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5774 - 3

定价：19.80 元

北京西单横二条 2 号

值班电话：010 - 66026508

邮政编码 100031

传真：010 - 66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：010 - 66065921

市场营销部电话：010 - 66033393

邮购部电话：010 - 66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010 - 66032926)

物业管理条例

理解与适用

《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行。2007年8月26日，国务院对《物业管理条例》进行了修订，并于2007年10月1日起施行。

《物业管理条例》共7章70条。主要规定了业主的权利义务、业主大会的组成及职责、业主委员会的组成及职责、业主管理规约、前期物业管理、物业管理服务、物业服务企业、物业服务合同、物业管理服务收费、专项维修资金、物业的使用与维护、物业管理中的法律责任等内容。

一、物业管理

本条例明确了物业管理的含义。物业管理是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，对房屋及配套的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。国务院建设行政主管部门以及各地方县级以上政府房地产行政主管部门负责物业管理活动的监督管理工作。

二、业主及业主大会

《物业管理条例》规定，业主是指房屋的所有权人，其中也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权人。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，它是业主的自治组织，是基于业主的建筑物区分所有权的权利形式产生的。业主大会应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立，并选举产生业主委员会。但也存在例外情况，在只有一个业主或者业主人数较少且经全体业主一致同意的情况下，可以不成立业主大会。

三、前期物业管理

前期物业管理，是指业主、业主大会选聘物业服务企业之前所实施的物业管理。前期物业管理合同，是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前，与物业服务企业签订的物业服务合同，它具有过渡性质。建设单位在销售物业之前应当制定临时管理规约，对有关物业的使用、维

护、管理，业主的共同利益，业主应履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。物业买受人应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

四、物业管理服务

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

五、物业的使用与维护

业主以及物业服务企业不得随意改变公共建筑和共用设施的用途。专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。专项维修资金属于业主所有，它的收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

六、相关法律责任

本条例第六章规定了物业行政主管部门、建设单位、物业服务企业、物业服务人员、业主、业主大会在物业管理活动中存在违法违规时应当承担的法律责任。

目 录*

物业管理条例

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】	1
【业主】【物业服务企业】	
第二条 【物业管理定义】	2
【物业管理】【物业管理的基本内容】	
【裁判规范】【案由选择】	
案例 1. 物业管理内容是否包含人身、财产保险保管责任?	
第三条 【选择物业服务企业的方式】	5
【公开、公平、公正原则】【物业管理的类别】	
第四条 【物业管理发展的途径】	7
第五条 【物业管理的监管机关】	7
【国家级物业管理监管机构】【地方一级物业管理监管机构】	
案例 2. 政府哪个部门负责物业管理活动的监督管理工 作?	

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主定义及权利】	10
---------------------	----

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

【业主与物业的使用人】	【物业服务企业侵害业主权利的行为】	
第七条	【业主的义务】	11
【业主在物业管理活动中的义务】	【业主大会和业主委员会对违反相关义务的业主可以采取的措施】	
【裁判规范】		
案例 3.	售房单位按房改政策出售公有住宅后，物业管理费缴纳的主体如何认定？	
案例 4.	业主委员会作出的决定具有何种效力？	
第八条	【业主大会代表业主合法权益】	15
【业主大会】		
案例 5.	业主大会决议的程序和效力如何？	
第九条	【物业管理区域的划分】	18
【房管局作出的物管区域划分决定的效力】		
第十条	【业主大会成立方式】	18
【案由选择】	【裁判规范】	
案例 6.	同一个物业管理区域内的业主如何成立业主大会？	
第十一条	【业主共同决定事项】	21
【案由选择】	【裁判规范】	
案例 7.	业主委员会是否可以选聘和解聘物业服务企业？	
第十二条	【业主大会会议的召开方式及决定】	23
【业主参加大会的方式】	【业主大会的表决规则】	
案例 8.	业主大会或者业主委员会的决定对业主是否具有约束力？	
第十三条	【业主大会的会议类型及其启动方式】	25
【定期会议】	【临时会议】	
第十四条	【业主大会会议的通知及记录】	25
第十五条	【业主委员会的性质和职责】	26
【业主委员会】	【裁判规范】	

案例 9. 业主委员会可以履行哪些职责？	
第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】	28
【业主委员会委员的资格】【裁判规范】	
案例 10. 业主委员会备案应履行何种程序？	
第十七条 【管理规约】	31
【管理规约】【管理规约的通过与修改】	
【业主违反管理规约的责任承担】	
第十八条 【业主大会议事规则】	32
第十九条 【业主大会、业主委员会的职责限制】	32
【业主大会与业主委员会】【业主委员会不能从事经营活动】	
第二十条 【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】	33
【居民委员会、业主大会与业主委员会】	

第三章 前期物业管理

第二十一条 【前期物业服务合同】	34
【前期物业管理】【开发商与物业公司签订的物业服务合同的效力】【裁判规范】	
案例 11. 何种情形下建设单位可以选聘物业服务企业？	
第二十二条 【临时管理规约】	38
案例 12. 业主是否应当履行建设单位制定的临时管理规约？	
第二十三条 【关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】	39
第二十四条 【前期物业管理招投标】	40
【物业管理招投标应注意的事项】【前期物业管理招投标的方式】【招投标方式的选择适用】【裁判规范】	
案例 13. 未通过招投标的方式选聘物业服务企业是否影响事实物业服务法律关系的成立？	
第二十五条 【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】	42

案例 14. 事实物业服务关系如何认定?	
第二十六条 【前期物业服务合同期限】	45
案例 15. 前期物业服务合同何时终止?	
第二十七条 【建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业】	46
【裁判规范】	
案例 16. 物业共用部位、共用设施设备的所有权由何主体享有?	
第二十八条 【共用物业的承接验收】	48
第二十九条 【物业承接验收时应移交的资料】	48
【裁判规范】	
案例 17. 前期物业服务合同终止时有关资料移交应当如何处置?	
第三十条 【物业管理用房】	51
【裁判规范】	
第三十一条 【建设单位的物业保修责任】	51
【建设单位的保修期限】【建筑工程的保修范围】	
【建筑工程质量缺陷时各单位之间的责任界定】	

第四章 物业管理服务

第三十二条 【物业管理企业的性质、资质】	52
【不同资质等级的物业服务企业需满足的条件】	
第三十三条 【物业管理职业资格证书】	54
第三十四条 【物业管理区域统一管理】	54
案例 18. 一个物业管理区域可以由两个物业服务企业实施物业管理吗?	
第三十五条 【物业服务合同】	56
【物业服务合同对业主的约束力】	
案例 19. 物业服务合同应当采取什么形式签订?	

第三十六条	【物业服务企业的义务和责任】	58
	【业主财物丢失的赔偿责任】【业主在小区内受伤的责任规定】【小区突然停电的责任规定】【裁判规范】【证据规则】	
	案例 20. 物业服务企业提供的管理服务不符合合同约定，导致业主财产损失的，应当承担何种责任？	
第三十七条	【物业验收和资料移交】	61
第三十八条	【物业管理用房所有权属和用途】	61
	【物业管理用房】	
	案例 21. 物业管理用房的所有权属于谁？	
第三十九条	【合同终止时物业服务企业的义务】	64
	【导致物业服务合同终止的情形】【裁判规范】	
	案例 22. 物业服务合同终止时，物业管理用房应当如何处置？	
第四十条	【专项服务业务的转委托】	66
	【物业服务合同的性质】	
	案例 23. 专业性服务产生的法律责任，应当由谁承担？	
第四十一条	【物业服务收费】	68
	【裁判规范】	
	案例 24. 物业服务水平低于物业服务合同约定的，业主是否可以少交物业费？	
第四十二条	【物业服务费交纳】	71
	【裁判规范】	
	案例 25. 物业使用人没有按照约定交纳物业服务费用的，业主是否承担连带责任？	
	案例 26. 物业服务企业是否有权要求物业使用人交纳物业服务费？	
第四十三条	【物业服务收费监督】	75

第四十四条	【业主特约服务】	75
第四十五条	【公用事业单位收费】	76
	【裁判规范】	
第四十六条	【对违法行为的制止、报告】	76
	案例 27. 物业公司有权制止业主的群租行为吗？	
	案例 28. 业主汽车被盗，物业公司没有监控记录，是否应当赔偿业主损失？	
第四十七条	【物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责】	81
	【安全防范义务的法定性】【小区治安管理的主要内容】	
	【裁判规范】	
	案例 29. 物业服务企业是否有权提供保安服务？	
第四十八条	【物业使用人的权利义务】	84
第四十九条	【关于物业管理的投诉】	85
	【物业管理纠纷投诉】【物业管理投诉的种类】	
第五章 物业的使用与维护		
第五十条	【改变公共建筑及共用设施用途的程序】	87
	【裁判规范】	
第五十一条	【公共道路、场地的占用、挖掘】	88
	【对公共道路、场地占用、挖掘的条件】	
第五十二条	【公用事业设施维护责任】	89
第五十三条	【关于房屋装饰、装修的告知义务】	89
	【进行住宅室内装饰装修的禁止行为】	
第五十四条	【专项维修资金】	90
第五十五条	【对共用部位、共用设施设备经营的收益】	91
	【小区内发布广告的相关规定】【物业共用设施的所有权和使用权的规定】【裁判规范】	
第五十六条	【责任人的维修养护义务】	93

【责任人】【举证责任】【立案标准和程序】【证据规则】

第六章 法律责任

- 第五十七条 【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】** 98
【前期物业管理招投标】【行政处罚的方式】【管辖法院】
- 第五十八条 【建设单位擅自处分共用部位的责任】** 99
【擅自处分】【擅自处分的责任承担】
- 第五十九条 【拒不移交资料的行政责任】** 100
【有关物业资料的移交义务】【拒不移交资料的行政责任主体及其违法行为】【违反移交资料义务的行政处罚措施】
- 第六十条 【无资质从事物业管理的管理责任】** 102
【未取得资质证书从事物业管理的责任构成要件】
【以欺骗手段取得资质证书的责任构成要件】
案例 30. 业主是否能以物业公司未取得资质证书为由不缴纳物业费？
- 第六十一条 【聘用无从业资格人员的责任】** 104
【违法聘用无从业资格人员的责任主体以及行政责任构成要件】
- 第六十二条 【违反委托管理限制的责任】** 104
【违法转委托及其责任】
- 第六十三条 【挪用专项维修资金的责任】** 105
【挪用专项维修资金的行为主体】【发生挪用行为以后的具体处罚措施】
- 第六十四条 【建设单位不配置物业管理用房的责任】** 106
【物业管理用房及建设单位的配置义务】
- 第六十五条 【擅自改变物业管理用房的用途的责任】** 107
【改变物业管理用房用途】【改变物业管理用房用途的条件】

第六十六条 【擅自行为的责任】	108
【违法行为的主体】	
第六十七条 【逾期不交纳物业服务费的责任】	109
【逾期不交纳物业服务费】 【物业管理费纠纷的解决方式】	
【举证责任】	
案例 31. 业主逾期不交纳物业费，物业服务企业享有 哪些权利？	
第六十八条 【业主以业主大会或者业主委员会的名义 从事违法活动的责任】	113
第六十九条 【公务人员违法行为的责任】	114

第七章 附 则

第七十条 【施行时间】	115
-------------------	-----

❖ 关联规定

中华人民共和国物权法（节录）	116
（2007年3月16日）	
物业服务企业资质管理办法	118
（2007年11月26日）	
物业管理师制度暂行规定	123
（2005年11月16日）	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	129
（2003年6月26日）	
业主大会和业主委员会指导规则	136
（2009年12月1日）	
物业服务收费管理办法	147
（2003年11月13日）	

物业服务收费明码标价规定	150
(2004年7月19日)	
住宅专项维修资金管理办法	152
(2007年12月4日)	
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	161
(2009年5月15日)	
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	163
(2009年5月14日)	
国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知	167
(2004年6月7日)	
建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问 题的批复	168
(2003年10月17日)	

❖ 实用附录

前期物业服务合同（参考文本）	169
业主临时公约（参考文本）	179
业主及业主大会图解表	187

物业管理条例

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布
根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉
的决定》修订)

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】* 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

条文注释

【**业主**】物业管理的主体是业主，本条例第6条规定，房屋的所有权人是业主。《物权法》确定了建筑物区分所有权的概念，业主的概念又增添了新的内容，业主不仅仅是房屋所有权人，也是该房屋所处的建筑区划内的建筑物区分所有权人。在物业管理活动中，业主有时是指所有权人个体，有时是一个集合的概念。

【**物业服务企业**】物业服务企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。根据《物权法》的有关规定，2007年《物业管理条例》修订时，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。

* 条文主旨为编者所加，下同。

虽然只是变动了几个字，但意义却全然不同，明确了物业公司的定位——为业主服务，明确了物业公司与业主之间的关系。

第二条 【物业管理定义】 本条例所称物业管理，是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，对房屋及配套的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。

条文注释

【物业管理】 该条界定的物业管理是从狭义上理解的，具体而言，就是物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，并为之签订物业服务合同，按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，以及维护相关区域内的道路交通、消防安全、环境卫生和秩序的活动。物业管理的内涵包括：（1）物业管理的管理对象是物业；（2）物业管理的服务对象是人，即物业所有人（业主）和使用人；（3）物业管理的属性是经营。物业管理被视为一种特殊的商品，物业管理所提供的是有偿的无形的商品——劳务与服务。

物业服务企业向业主提供服务（包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务），应当依法实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。

【物业管理的基本内容】 物业管理基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。一是常规性的公共服务，主要有以下几项：（1）房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；（2）房屋设备、设施的管理；（3）环境卫生的管理；（4）绿化管理；（5）配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作；（6）车辆道路管理；（7）公众代办性质的服务。二是针对性的专项服务，主要有：（1）日常生活类；（2）商业服务类；（3）文化、教育、卫生、体育类；（4）金融服务类；

(5) 经纪代理中介服务；(6) 社会福利类。三是委托性的特约服务。物业服务企业在实施物业管理时，第一大类是最基本的工作，是必须做好的。同时，根据自身的能力和业主的要求，确定第二、第三大类中的具体服务项目与内容，采取灵活多样的经营机制和服务方式，以人为本做好物业管理的各项管理与服务工作，并不断拓展其广度和深度。

应用要点

【裁判规范】 根据我国《物业管理条例》第2条的规定，物业管理的内容与人身、财产保险保管义务性质不同，由此《物业管理合同》约定不包含人身、财产保险保管责任，并不违反法律的禁止性规定。但是，物业公司仍应当承担维护相关区域内正常秩序的管理义务，对物业管理区域内的物业安全负担合理的注意义务。

【案由选择】 建筑物区分所有权纠纷

- (1) 业主专有权纠纷
- (2) 业主共有权纠纷
- (3) 车位纠纷
- (4) 车库纠纷

案例解读

案例1. 物业管理内容是否包含人身、财产保险保管责任？

力拓公司与铭启公司签订《物业管理合同》，约定：力拓公司的物业由铭启公司进行管理，委托管理事项中除进行物业的日常维修、养护等内容外，还包括配合和协助当地公安机关进行安全监控等保安工作（但不包含人身、财产保险保管责任）。2007年4月29日，原告光明公司与力拓公司签订《房地产租赁合同》，约定光明公司租赁力拓公司写字楼使用。同日，光明公司、铭启公司双方签订了《物业服务协议》，协议约定：铭启公司必须如约履行与力拓公司签订的《物业管理合同》中所有的内容，给光明公司提供优质的物业管理服务，并向光明公司收取相应的物业管理费，等等。合同签订后，双方