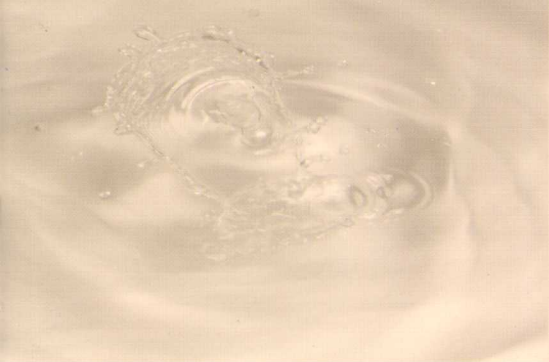




判例与专题评点
丛书

物业纠纷

新型典型案例 与专题指导

顾问 / 宿 迟
主编 / 高 平

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

判例与专题评点丛书

物业纠纷

新型典型案例 与专题指导

北京市第一中级人民法院民事审判二庭 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业纠纷新型典型案例与专题指导/高平主编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 4
(判例与专题评点丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 1172 - 1

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 043889 号

物业纠纷新型典型案例与专题指导

WUYE JIUFEN XINXING DIANXING ANLI YU ZHUANTI ZHIDAO

主编/高平

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/640 × 960 毫米 16

版次/2009 年 4 月第 1 版

印张/21.5 字数/293 千

2009 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1172 - 1

定价: 39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66066324

邮购部电话: 66033288

前 言

物业一词源自我国香港地区，是指城市住宅房屋。随着我国经济体制改革不断深入，特别是住房制度的改革，城市房地产市场蓬勃发展，商品房买卖已经取代传统的公有房屋分配，成为解决人们居住问题的主要途径。房屋成为人们最重要的私有财产，这些拥有城市住宅房屋所有权的人被统称为业主。同时，针对城市住宅小区的物业服务也进入了业主们的日常生活。但是，在现实中，围绕着对业主房屋的居住、使用、管理，业主之间以及业主与物业服务企业之间，产生了诸多矛盾纠纷，可将此类矛盾纠纷统称为物业纠纷。其中最为引人关注的，就是业主与物业服务企业之间大量的拖欠物业费纠纷。

物业纠纷关系到人民群众的安居生活，社会影响巨大。北京市第一中级人民法院民事审判二庭的法官们，常年奋战在处理物业纠纷案件的一线，为化解矛盾作出了不懈的努力，积累了较为丰富的实践经验。并且，在2005年、2007年，特别是2008年，结合实务案例从不同角度对物业纠纷进行了广泛深入的调查研究，努力探索此类纠纷的产生根源及难点所在，并有针对性地分析提出对策和建议。本书就是综合这些实践经验与调查研究的结晶。

本书共有九个专题，可分为两大部分。前五个专题为第一部分，是关于业主的建筑物区分所有权纠纷；后四个专题为第二部分，是关于物业服务纠纷。这两部分也是物业纠纷的两大基本类型。要妥善处理物业纠纷，首先必须明确当事人的权利义务状态。业主在城市住宅小区中的权利义务，来源于我国《物权法》第六章规定的建筑物区分所有权；而物业服务的发动和提供，同样也来源于业主的建筑物区分所有权。因

此，要探讨如何解决物业纠纷，必须系统、准确地认识和理解建筑物区分所有权。这也是本书将建筑物区分所有权列为第一部分，并且用五个专题的篇幅加以着重探讨的原因所在。

在业主的建筑物区分所有权的专题部分，有两个专题探讨专有权，两个专题探讨共有权，还有一个专题探讨共同管理权，也就是学界通常说的成员权。在物业服务纠纷的专题部分，前两个专题分别探讨物业服务合同的成立及效力，以及物业服务合同的履行，从整体上对物业服务合同进行介绍，这两个专题所探讨的属于合同法的范畴；之后的专题所探讨的是物业服务中的安全保障义务，则涉及侵权行为法的范畴；最后介绍的物业费纠纷，则是专门针对目前最引人关注的业主拖欠物业费问题，从宏观的社会整体层面上加以分析思考，并提出建议和对策，附带对物业纠纷作一整体描述和介绍。通过以上系列专题，希望能体系化地展示物业纠纷在现实中的整体风貌，方便读者深入了解此类纠纷。

每个专题都是采用先列举典型案例，而后根据现实案例，综合相关学说理论、现行法律制度和实践探索情况，对相关问题予以说明并研讨。书中观点，敬请读者参考、思考或借鉴，若有不当之处，亦请见谅。

目 录

Contents

第一部分 业主的建筑物区分所有权

专题一：建筑物中的专有部分

一、案例	1
(一) 房屋周边改造案	1
(二) 外墙面使用案	5
(三) 圈占屋顶案	7
(四) 增建夹层案	9
(五) 花园面积约定案	13
(六) 外墙面权属约定案	15
二、综述	17
(一) 专有部分的界定	18
(二) 特别约定对专有部分的影响	28

专题二：专有权的行使限制

一、案例	31
(一) 私拆暖气案	31
(二) 拆改边界墙案	33
(三) 露台搭建案	37
(四) 改装防盗门案	39
(五) 侵占楼梯平台案	43

(六) 封闭阳台案	45
(七) 住宅改商户案	48
(八) 扩建卫生间案	53
二、综述	55
(一) 建筑物区分所有权中的专有权	56
(二) 专有权行使的一般限制	65
(三) 专有权行使的特别限制	72
专题三：建筑区划中的共有部分	
一、案例	85
(一) 灭火器归属案	85
(二) 腾退物业用房案	88
(三) 地下人防工程确权案	93
二、综述	98
(一) 建筑物中的共有部分	98
(二) 附属区域内的共有部分	99
专题四：共有部分的使用、收益及负担	
一、案例	105
(一) 外墙面悬挂烟囱案	105
(二) 外墙面安装防护设施案	107
(三) 公用设施改造费用负担案	110
(四) 共有部分返还收益案	112
(五) 开发商侵占绿地建设锅炉房案	114
二、综述	118
(一) 共有部分的使用	119
(二) 共有部分的收益及负担	122
专题五：建筑物区分所有权中的成员权	
一、案例	126
(一) 业主委员会诉前期物业公司移交相关设施、 资料案	126
(二) 业主申请撤销业主大会、业主委员会决	

议案	130
(三) 业主委员会作为原告及被告参加诉讼案	133
(四) 外墙面使用案	136
(五) 物业公司行使物业管理权案	138
二、综述	140
(一) 业主公约的性质和效力	143
(二) 业主委员会或者业主大会决议的效力	148
(三) 成员权行使过程中的诉讼地位问题	149
(四) 物业公司行使管理权问题	157

第二部分 物业服务合同

专题六：物业服务合同的成立及效力

一、案例	162
(一) 开发商委托物业案	162
(二) 合同持续案	164
(三) 事实服务案	166
(四) 业主委员会签约案	168
(五) 未经招投标案	170
(六) 无资质服务案	173
二、综述	175
(一) 物业服务合同	178
(二) 事实上的物业服务合同	185
(三) 物业服务合同的效力	197

专题七：物业服务合同的履行

一、案例	203
(一) 统收服务费案	203
(二) 房屋质量抗辩案	204
(三) 降低滞纳金案	206

(四) 延误送信案	207
二、综述	211
(一) 物业费的支付	212
(二) 物业服务的提供	213
(三) 履行抗辩权	215
(四) 滞纳金	217
(五) 物业服务合同的从给付义务和附随义务	218
专题八：物业服务的安全保障义务	
一、案例	221
(一) 小区附近被伤害案	221
(二) 室内被害案	225
(三) 燃放烟花案	228
(四) 保险柜失窃案	231
(五) 楼顶坠物案	237
(六) 奔驰车被砸案	238
(七) 胶水伤害案	240
二、综述	242
(一) 物业公司的安全保障义务	242
(二) 最常见的具体问题	251
专题九：物业费纠纷	
一、案例	255
(一) 入住签约案	255
(二) 欠物业费案	258
(三) 酌减物业费案	263
(四) 终止合同案	266
(五) 收费异议和共有收益案	272
(六) 配套设施案	286
二、综述	289
(一) 与物业有关的纠纷类型	290
(二) 物业费纠纷的发展阶段	294
(三) 物业费纠纷的成因分析	320

(四) 解决物业费纠纷的对策分析	323
(五) 物业收费标准与服务标准统一性的探讨	326
后 记	333

第一部分 业主的建筑物区分所有权

专题一：建筑物中的专有部分

一、案例

（一）房屋周边改造案^①

► 要 旨

1. 违章建筑的认定不属于法院受理民事纠纷的主管范围。
2. 物业服务企业可以要求业主遵守小区公约。
3. 对业主专有部分，可以根据房屋买卖合同中的约定并结合业主提供的证据予以认定。

► 案 情

原告为某物业公司，被告为业主胡某。2002年9月10日，被告与小区房地产开发企业签订了《商品房买卖合同》，约定被告购买小区88号房屋，并约定被告不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。在《商品房买卖合同》附件三中约定，私家停车位铺装合资草地砖。同时，被告签署《承诺书》，承诺遵守已经核准生效的小

^① 北京市第一中级人民法院（2006）一中民终字第2600号民事判决书。

区《公约》。在《公约》中有如下规定：“产权人应该按照有利于物业外貌保持、使用安全等原则，妥善处理装饰装修，环境保护等方面的邻里关系……物业管理区域内禁止擅自改变房屋结构，外貌和用途；禁止在天井、庭院、平台、绿地或其他共用部位、场地搭建构筑物；禁止在建筑物上私开门窗……因装饰装修导致共用部位、共用设施及其他产权人利益受损，产权人或使用人应当承担修复及赔偿责任。”2003年5月30日，原告某物业公司与小区房地产开发企业签订了《物业管理委托合同》，对小区进行物业管理服务，并于2005年6月28日再次签订《补充协议》。被告于2004年1月9日入住后，在其房屋周边进行了改造，具体包括：（1）房屋的西南部位原为车位，现修建成部分为鱼池及部分为石质上铺木板的建造物，外围自建木围栏；（2）在房屋的东南部，搭建自制可伸缩车库；（3）在房屋西侧，原为一行柏树，现搭建成铁栅栏；（4）在房屋北部自建凉亭一座。对于原房屋西侧的柏树数量，原告物业公司称有10棵，双方就此均未提交证据。

► 诉 辩

原告物业公司诉称：《商品房买卖合同》约定被告不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。同时，被告还签署《承诺书》，承诺遵守《公约》。我公司依据与小区房地产开发企业签订的《物业管理委托合同》及《公约》、《承诺书》等，受开发商所代表的全体业主委托，依法对小区进行物业管理服务。被告入住后，违背《公约》和《承诺书》及相关法规，在未征得任何部门及相邻产权人同意的情况下，擅自于2004年1月至10月期间，先后对已经规划和建设好的该房产及其周边设施和公用部位进行了一系列改变，致使该房产结构、质量、外貌及周边设施和景观发生了重大改变。期间，广大业主及物业公司曾多次劝阻，发函或派员前往交涉，被告仍置若罔闻，一意孤行。被告的上述行为不仅是缺乏公共道德的极端自私行为，也是对其已承诺遵守的《公约》的公然违反，更是对广大业主合法权益的侵害。被告侵犯公共权利，同时违反小区《公约》，故我公司选择排除妨碍之诉。请求：（1）被告立即拆除全部违章建筑和构筑物，完全恢复房屋及周边原状（具体为拆除被告私自在其房产后院搭建的凉亭、拆除被告

在其房产西侧擅自安装的铁艺围栏、拆除被告在其房前擅自安装的木制围栏，恢复其房前的地面原状)；(2) 被告赔偿造成公共设施和房屋的损失 20 万元；(3) 被告承担诉讼费用和律师费。

被告业主辩称：(1) 被告未搭建任何违章建筑物和构筑物，根据相关规定，对违章建筑的认定和处理是城市规划部门的法定职权。不属于法院的受理范围，故原告无权要求被告立即拆除争议的建筑物和构筑物。(2) 原告提起的诉讼是违约之诉，被告与原告没有合同关系，在《公约》中也没有约定原告是合同主体，且按照合同法规定，权利转让需经过第三方认可，被告不认可原告的诉讼主体资格。(3) 被告未违反物业管理公约的任何规定，仅是对房屋自有产权和自用部位进行了装修和为了避免财产损失对房屋进行合理修缮，未使房屋的结构、质量、外貌、周边设施及景观发生重大变化，没有在共用部位搭建建筑物和构筑物，是在自有土地上进行的装饰装修，没有改变公共部位的状态。根据《商品房买卖合同》，房屋西南部位的建造物，和房屋北侧的凉亭，均属自用部位，并非物业共用部位，被告对其享有自有产权；被告在上述部位进行建造改造，系对拥有自有产权的自用部位进行装修和为了避免财产损失对自有房屋进行的合理修缮和添附，并未使房屋的结构、质量、外貌、周边设施及景观发生重大变化，没有改变公共部位状态，也未妨碍物业管理秩序。不同意原告的诉讼请求。

► 审判

法院认定：在小区业主、业主大会选聘物业管理企业之前，原告依据与小区房地产开发企业签订的合同进行物业管理的行为合法。原告主张拆除违章建筑一项，因违章建筑的认定不属法院主管范围，故对此不予认定。对于业主在物业共用部位搭建自用设施，妨害物业管理秩序的，物业管理单位可以要求业主排除妨碍，恢复原状，并赔偿相应损失。现被告实施了在其房屋外搭建凉亭，挖去柏树搭建铁栅栏的行为，其并未提供证据证明上述地方属其所有权范围，且未提供合法建造手续；被告房前原车位地方，现改造修建部分为鱼池及部分为石质上铺木板的建造物，自建木围栏，改变了使用性质但未得到相关部门批准。故法院认定被告的上述行为妨害了物业管理秩序，对于搭建部分应当予以

拆除，并恢复原状，对于拆除侧柏数量，在实施拆除的被告不能证明时，法院采信原告主张认定数量为10棵，建造鱼池等建造物的地面，法院认定原为合资草地砖（孔砖及草）。对于房前被告搭建自制可伸缩车库，因被告与小区房地产开发企业约定有私家停车位，现场也符合约定铺装了合资草地砖，对于原告主张该处为物业公用部位，法院不予采信。同时应指出，该自制可伸缩车库并不构成妨碍，故法院对原告要求拆除可伸缩车库的主张不予支持。现原告提出赔偿损失请求，但未提供相应证据证明其损失的存在，故法院不予支持。案件受理费的负担，由法院依法判定。原告主张律师费因无依据，故法院不予支持。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第七十一条、第一百零六条，判决：（1）被告将房屋外西南部位修建成部分为鱼池及部分为石质上铺木板的建造物以及外围自建木围栏予以拆除，恢复原状，铺合资草地砖（孔砖及草）；将上述房屋外西侧铁栅栏拆除，恢复原状，种侧柏十棵；将上述房屋外南侧凉亭予以拆除；（2）驳回原告其他诉讼请求。

► 评析

结合原告和被告的诉辩观点及案情，不难总结出本案涉及的三个主要问题：一是违章建筑的认定是否属于法院主管范围；二是物业公司的主体资格；三是被告改造部位的权属范围，即是否属于专有部分。前两个属于程序问题，最后一个是实体问题，也是最关键的问题。以下分别说明之。

（1）违章建筑的认定。对此问题，最高人民法院《关于审理房地产案件的几个问题》中指出：“因违章建筑妨碍他人通风采光或因违章建筑的买卖、租赁、抵押等引起的民事纠纷，人民法院可以受理。违章建筑的认定、拆除不属于民事纠纷，依法应由有关行政部门处理。”由此可以看出，建筑物是否构成妨碍，属于法院受理民事纠纷的主管范围，但建筑物是否属于违章建筑，是由行政机关处理，而不属于法院受理民事纠纷的主管范围。换言之，就本案而言，法院无需而且也不能判断被告改造的建筑是否属于违章建筑，只能就改造的建筑是否构成妨碍进行审理并判断。

(2) 物业公司的主体资格。本案中，原告物业公司起诉主要理由是认为被告违反了《商品房买卖合同》，特别是违反了《公约》中的规定，属于违约之诉。从形式上看，《商品房买卖合同》和《公约》并不是由原告与被告直接签订的。前者是由小区房地产开发企业与被告签署的，后者是经政府主管部门核准后由被告承诺遵守的。因此表面看原告与被告之间似乎不存在合同关系，其实不然。根据《物业管理条例》第二十一条规定：“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。”不难看出，小区房地产开发企业有权选聘前期物业公司。本案原告与小区房地产开发企业签订了《物业管理委托合同》，并对小区实际提供了物业管理服务，其与业主之间已经形成了事实上的合同关系^①。所以本案原告物业公司可以对被告业主提起违约之诉，要求被告履行《公约》规定。

(3) 改造部位的权属范围。本案中，被告的改造部位共有四个，分别是：原车位改建鱼池；车位上自制可伸缩车库；柏树改为铁栅栏；自建凉亭。对于这四个部位，除了原车位和可伸缩车库，其余均因被告没有提供证据而被认定不属于被告的专有部分；而可伸缩车库是依据《商品房买卖合同》中约定的私人车位，确定属于业主专有部分，而且被告在此处的改建亦不妨碍物业管理秩序，所以法院认定被告可以进行此项改建；但对于原车位改建鱼池，虽然也是属于专有部分，但此种改建变更了规划用途，且未经批准，妨碍了物业管理秩序，所以法院认定被告不能进行此项改建。

(二) 外墙面使用案^②

► 要 旨

建筑物外墙属于建筑物共有部分，而作为经营性用房的底商外墙则由于其功能用途上的特点，应该归属于经营者使用，当然前提是不妨碍他人的合法利益。

^① 对于物业公司与业主之间成立事实合同的问题，后面将有专题予以研讨。

^② 北京市第一中级人民法院（2007）一中民终字第12773号民事判决书。

► 案情

原告为小区业主李某，被告为某房地产开发公司。2002年9月，原告向被告购买3号底商一层房屋一套。底商第二层归被告所有，被告在二层原告房屋上方外墙面的窗外四周安装红色飘窗。此外，原告房屋旁边有楼梯通道，而被告在该楼梯门口处安装有网状防盗推拉门。

► 诉 辩

原告业主诉称：原告购买商住房屋一套，并取得产权证。后发现被告将推拉门和广告牌安装在原告的外墙面上，严重影响原告使用。故原告要求被告拆除附着在原告房屋外墙面上的推拉门及广告牌，恢复原状，并赔偿原告经济损失14 000元。

被告辩称：推拉门不是被告安装的，而且这门也不归被告所有。被告安装在窗户外侧的是装饰，并不是广告牌，上面没有文字和图案，而且也未占用原告房屋的外墙空间。不同意原告的诉讼请求。

► 审 判

法院认定：被告二层房屋外墙面非属原告专有使用，也不是原告房屋的外墙面。业主对建筑物专有部分所有权的权利范围原则上以由四周的墙壁、地板以及天花板所组成的空间为限，但不及于整栋建筑物主体结构的柱、梁、墙等共用部分及附属物，包括楼梯、过道等。因共用部分在结构上、使用上具有非独立性这一重要特性，故原告不享有对外墙的排他使用权。根据本案房屋建筑结构的特点，被告安装的红色飘窗对原告房屋并不构成影响，安装在楼梯间门外的防盗推拉门也不妨碍原告通行。故原告的诉讼请求法院不予支持。判决：驳回原告的诉讼请求。

► 评 析

本案涉及到两个建筑物部位的权利归属，一是被告二层房屋的外墙面，即被告安装飘窗的部位；二是原告一层房屋的外墙面，即安装防盗门的部位。从原告起诉理由看，主要是认为这两个建筑物部位应归其所有并使用。这两个部位都是建筑物外墙面的一部分。法院最终认定建筑

物外墙面属于共有部分，并非原告专有。因此原告的诉讼请求就不能得到支持。至于为何认定建筑物外墙面属于共有部分，涉及到业主专有权客体范围的界限划定规则，对此问题将在本专题的综述中特别说明，此处不赘述。

这里需要额外考虑的一个问题就是：外墙面固然属于共有部分而非原告的专有部分，那么在外墙面上安装飘窗以及安装防盗门的使用行为，是否需要经过其他共有人的同意？本案原告作为共有人之一，如果是以使用外墙面未经其同意为理由起诉要求拆除，应否支持？这涉及到建筑物区分所有权人对共有部分的使用规则如何确定的问题，将在下一章建筑物区分所有权的共有权部分中予以专题探讨。由于原告在本案中的起诉理由并未涉及这一问题，所以法院判决时对此问题没有直接阐述。但从判决理由中不难发现，法院认定安装飘窗以及防盗门并未对原告构成妨碍，似乎也等于认为原告应当允许这种对外墙面的使用行为。

（三）圈占屋顶案^①

► 要 旨

一层房顶属于建筑物区分所有权的共有部分，应经全体区分所有权人一致协商同意方可使用。

► 案 情

原告为小区楼房一层某门市房的业主，被告为该楼二层某室业主。原告与被告上下相邻，被告家南面的窗户外就是原告的屋顶。被告用铁栅栏把原告门市房的屋顶围了起来，在上面摆了不少花盆，并安装了太阳能热水器。

► 诉 辩

原告诉称：被告在原告拥有使用权的屋顶上建围栏并安装热水器，造成原告房屋漏水，要求被告拆除围栏和热水器。

^① 2008年3月14日沈阳晚报。