



LAW AND CASES

ON PROPERTY

以案说法谈物业

物业权利

多主体建筑物区分所有
业主基本权利与义务
物业权属类型化分析
人防地下室的功能及收益
物业管理区域划分

业主自治

业主自治组织的权利基础
业主大会成立的条件和程序
如何开好业主大会
业主代表大会的法律地位
业主委员会的困境与出路

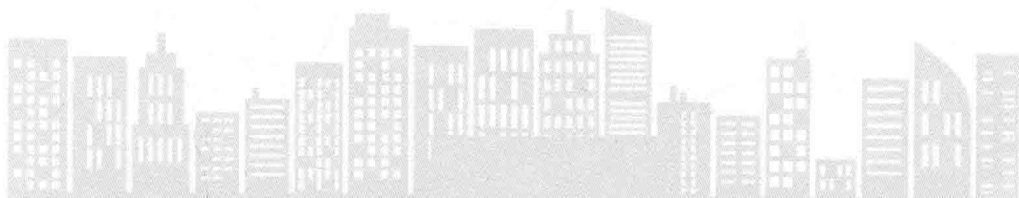
社区治理

业委会与居委会的关系及互动
业委会与物业公司的纠葛
主管部门在物业管理中的作用
开发商的地权问题探讨

蔡全义◎著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



LAW AND CASES
ON PROPERTY

以案说法谈物业

蔡全义◎著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

以案说法谈物业 / 蔡全义著. -- 北京 : 法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2328 - 6

I. ①以… II. ①蔡… III. ①物业管理—法规—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 125826 号

以案说法谈物业

YIAN SHUOFA TAN WUYE

蔡全义 著

策划编辑 沈小英

责任编辑 沈小英 刘晓萌

装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社

经销 新华书店

责任校对 马 丽

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 财经法治出版分社

开本 850 毫米 × 1168 毫米 1/32

印张 8.5

字数 150 千

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 南京美联印业有限公司

版本 2018 年 7 月第 1 版

印 * 2018 年 7 月第 1 次印刷 *

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址 / www.lawpress.com.cn

投稿邮箱 / info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱 / jbwq@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服 / 400 - 660 - 6393

第一法律书店 / 010 - 63939781 / 9782

上海分公司 / 021 - 62071639 / 1636

西安分公司 / 029 - 85330678

深圳分公司 / 0755 - 83072995

重庆分公司 / 023 - 67453036

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 2328 - 6

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

定价: 58.00 元



作者简介

蔡全义，西南政法大学法学硕士，炜衡律师事务所律师，江苏省知识产权法（江苏大学）研究中心研究员。长期代理物业法律纠纷，先后5次就物业法律问题接受《江南晚报》专访，开展数十场专题讲座，为苏州、无锡、南京等城市的业主和业委会提供法律服务。2015年元月，创办微信公众号“房屋法术”，传播法律知识，解析法律纠纷。2015年8月，《业委会的困境与出路》获法治江苏高层论坛优秀论文三等奖。2016年1月，出版合著《知识产权法的基本理论与实务分析》。

序

以案说法谈物业，百科全书献业主。经过作者两年的研究和打磨，《以案说法谈物业》一书终于在 2018 年到来之际完稿并即将付梓。

作为执业多年的专职律师，作者从未间断物业法律服务，代理了诸多业主维权案件，有着丰富的实践经验。近年来，更是从专业视角进行了系统研究：围绕“物业”这一核心概念，从物业权利到业主自治，再到社区治理；从法律关系阐述到法律条文梳理，再到经典案例分析。其研究既有现实基础，又有理论深度，对业主维权具有重要指导意义。

本书主体部分共三章：物业权利、业主自治、社区治理。第一章重点论述小区（大厦）的物权分类、业主的权利和义务、常见权属争议及其解决；第二章重点论述了业主自治组织产生的权利基础、成立条件和程序、运作中常见的问题及其解决方案；第三章重点论述了业主自治组织与居民委员会、物业服务企业、行政主管部门之间的关系，探

讨了开发商的地权问题。物业权利是物业管理的基础，厘清权利的归属和内容是搞好物业管理的第一步；业主自治是物业管理的核心，促进业主自治组织的规范化建设是改善物业管理的关键；社区治理是物业管理的社会属性，把物业管理放到社区治理的大视野中才能更好地把握。

本书以相关理论为引领，以法律规范为支撑，以经典案例为基础，对复杂的物业法律关系与问题，既给读者以清晰的逻辑展示，又让读者更容易理解物业法律关系和相关问题的真正实质与内涵。本书的基本写作模式就是“法律关系梳理+经典案例分析”，法案结合，以案说法。所列案例大都是作者亲自代理的案件，体会更深刻。10余万字的论述，33类典型案例，涵盖了物业管理活动中出现的绝大部分问题，可谓物业管理和业主维权的百科全书。

作者长年为广大业主提供物业法律服务，本书更多的是站在业主的视角看问题。本书为业主权利而作，也可称为《业主权利法案》，期望能为业主维权起到一定的指引作用。

是为序!

周祖成*

2018年1月于重庆

* 西南政法大学法学教授、博士研究生导师，重庆市地方立法研究协同创新中心（西南政法大学地方立法研究院）执行主任。

目 录

导 论	1
第一章 物业权利	12
第一节 多主体建筑物区分所有	13
第二节 业主基本权利与义务	31
第三节 物业权属类型化分析	66
第四节 人防地下室的功能及收益	93
第五节 物业管理区域划分	110
第二章 业主自治	122
第一节 业主自治组织的权利基础	123
第二节 业主大会成立的条件和程序	141

第三节	如何开好业主大会	159
第四节	业主代表大会的法律地位	177
第五节	业主委员会的困境与出路	196
第三章	社区治理	210
第一节	业委会与居委会的关系及互动	211
第二节	业委会与物业公司的纠葛	219
第三节	主管部门在物业管理中的作用	234
第四节	开发商的地权问题探讨	256
后 记		261

导 论

物业是人们经常说起的概念，也是出现矛盾较多的领域。它以财产为核心，却也涉及日常生活、业主自治、行政管理等问题，可谓既系民主，又系民生。因此，对物业法律问题进行深入研究具有十分重要的意义。

从我国的法律发展史来看，“物业”一词是一个具有悠久历史的本土概念。在古代中国法律称动产为物、财或财物，把不动产叫作产、业或产业。^①唐代的法律典籍中已出现“物业”这一术语。由于近代以来西方法律体系的冲击，中华法系的一些概念在国家法律文本中丢失了。随着市场经济的发展特别是房地产市场的勃兴，“物业”一词从我国香港特别行政区经沿海传入内地。香港特别行政区李宗镔大法官在其著作《香港房

^① 张晋藩：《中华法制文明的演进》，中国政法大学出版社1999年版，第564页。

地产法》中，对物业下了这样的定义：物业，是单元性地产。^①以 2007 年国务院《物业管理条例》的颁布为标志，“物业”再一次以法律概念的形式进入国家法律文本。不过，其内涵已经发生了很大的变化。

从国家法律的规定来看，物业是指城市中经过开发或正在开发的房产、地产及其附属物。但是，物业并不等于房地产。人们通常说的房地产是一种经济活动，也是指开发前或开发中的土地、房屋，即物业的前身。有时，人们习惯地将物业服务企业简称为物业，实际上，它只是受托管理物业的经济组织，不是物业本身。毫无疑问，物业属于不动产，但它不是不动产的全部。农业用地、宅基地、森林、海洋等纳入不动产法律调整范围的很多财产都不属于物业。从物业管理和诉讼实务的角度来看，物业是指能够或即将能够用作居住、商用的房产、地产及其附属物的城市综合体。一般来说，一个独立的

① 李宗镔：《香港房地产法》，商务印书馆香港分馆 1998 年版，第 9 页。

综合体划归为一个物业管理区域。

从我国社会经济发展的大趋势来看，物业应当受到法律人的更多关注。随着城市化的进程，房地产行业迅速崛起，以“房地产”命名各种事物成为一种时尚。买地的、建筑的、卖房的等都宣称自己是搞房地产的。一门法律学科被称为房地产法，不少律师自称是房地产专业律师。很多地方政府也把买地建房作为拉动经济发展的引擎。经过十几年的高速发展，对房地产的关注到了该降温的时候了。一方面，随着房地产行业的发展，土地征收、房屋建设、房产买卖方面的规则已经基本成熟了，无论是法律规定还是交易习惯。另一方面，越来越多的房卖出去，也就意味着越来越多的人拥有了房产，如何管理好自己的不动产、如何保持良好的居住环境成了一个越来越突出的问题。然而，有关物业管理的法律规定还很不完善，实际操作方面还没有探索出能广泛适用的成功模式，矛盾十分突出。因此，社会对物业的关注应该提高到一个新水平。

笔者在正式执业之前就已开始接触物业法律问题了，在无锡正式开始律师生涯时，

最早接触的案件也大都都是物业法律纠纷。在长期的物业法律服务过程中，笔者置身物业纠纷第一线，对物业使用和管理过程中的各种法律关系、热点法律问题、法律困惑等许多问题有着深刻的体会。为总结办案经验，加强理论研究，笔者创建了微信公众号“房屋法术”以传播法治精神、分享研究成果、接受线上咨询，与广大业主交流。目前，“房屋法术”的关注者遍布全国各地。2015年笔者撰写的调研报告《业委会的困境与出路》，发表在市级刊物《无锡政协》杂志。同年，笔者的论文《法治思维下的业委会建设——基于无锡社区调研的思考》，在参加法治江苏高层论坛时获得三等奖。在总结长期实践经验和研究成果的基础上，笔者努力系统地梳理物业法律关系，分析立法现状，着力解决纠纷较为集中的热点问题。

案例 0-1 无锡某小区诉前期物业公司，求公共部位收益

案情简介：

该小区成立业主大会、选举业主委员会后决定自行管理物业。2008年7月物业公司派员与业主委员会正式办理移交手续，并签署移交清单。后来，业主委员会经调查发现，物业公司未将2004~2007年小区共有部位收益5,967,370.87元列入移交范围。遂诉至法院，要求物业公司将此收益返还全体业主。

物业公司辩称：1. 业主委员会不具备诉讼主体资格，不能代表全体业主继承前期物业管理期间共有部位的收益；2. 即使业主委员会具有诉讼主体资格，其诉讼请求也已经超过两年的诉讼时效；3. 部分业主尚欠100多万元物业费，业委会代表全体业主，物业公司要求对该部分欠款行使抵销权。

法院认为，业主委员会是全体业主选举的业主大会的执行机构，有权为全体业主的利益而主张权利。在业主委员会成立前，单个业主无权就全体业主的利益进行主张权利。业主委员会成立后，代表全体业主主张权利是合情合理合法的。

关于两年诉讼时效的问题，应当从当事人知道或应当知道时起算。业主委员会刚刚成立，不可能在两年前知道。因此，诉讼时效未过。关于抵销权问题，由于拖欠物业费的是部分业主，而业主委员会所主张的是全体业主的利益，双方债权债务主体不同，不能抵销。最后，法院支持了业主委员会的诉求。

笔者对这个案子的印象依然十分深刻，不仅仅因为它是上了最高人民法院公报的经典案例，更重要的它反映出的问题依然值得当下研究。首先，关于业主委员会的法律地位问题。从法理上讲，它是由全体业主选举产生，代表全体业主的利益。但是，法律规定它只能从事与物业管理有关的活动。问题是哪些活动和物业管理有关呢？涉及共有产权的是不是呢？这在实践中有很大分歧。其次，它和单个业主、全体业主的关系就值得细细琢磨。它能否向单个业主收物业费？如果能，此时它和单个业主的关系是什么？合同关系还是管理与被管理？它由全体业主选举产生，那它和全体业主的意志、利益是否

始终一致？如何保证一致？仅仅是对外代表全体业主进行诉讼时的法律地位，最高人民法院就出台了多个批复。但是，这个问题并没有完全解决。

案例 0-2 大丰某小区业主委员会起诉业主，追缴物业费

案情简介：

该小区系新建商品房住宅小区。2009年12月底，前期物业服务企业撤出小区。2010年2月22日业主代表大会表决通过了小区物业自治方案，决定由业主委员会代表全体业主自行管理小区的物业，并确定了收费标准。小区商铺业主吴某自2010年1月至12月未按规定缴纳物业费，结欠3491元，小区多次催缴未果。2011年1月20日业主代表大会作出决定：为维护全体业主的利益，对未缴纳2010年物业费的业主，向人民法院提起诉讼，依法追缴物业费。

2011年3月27日小区业主委员会以吴某欠缴物业费损害其他缴费业主利益且妨碍对物业管理服务的正常开展为由，依据《中华人民共和国物权法》（以下

简称《物权法》)第83条和小区管理规约等向人民法院提起诉讼,要求支付物业费3491元。吴某辩称:小区业主代表大会通过的物业自治方案无效,自己与原告之间不存在物业服务合同关系,原告不具备诉讼主体资格。

受理法院确定本案为物业服务合同纠纷,裁定驳回起诉。理由如下:1.“为维护全体业主利益,履行物业管理监督职能,业主委员会才具备诉讼主体资格”,本案中业委会没有主体资格;2.“业委会并非具有独立法人资格的企业,其从事物业服务经营违反……的规定,其收费标准也未经过物价局批准”,收费行为不合法;3.“原告的主张系业主委员会与业主间因业主代表大会有关业主委员会自行管理小区的决议行为而发生的纠纷,不属法院民事受案范围”。

业委会上诉被二审法院驳回,理由如下:1.业主委员会的职责中无收取物业费的权利,故自行管理方案无约束力;2.业委会并非服务合同的另一方当事人,不是物业服务企业,诉请业主给付物业费没有法律和合同依据;3.当业委会实际演变为“物业企业”的地位时,谁来制约这“特殊企业”,全体业主利益难以维护。