



高职高专“十一五”规划教材

物业管理法规 与案例分析

◎ 邢国威 主编



化学工业出版社

WUYE GUANLI FAGUI YU ANLI FENXI

高职高专“十一五”规划教材

物业管理法规与案例分析

邢国威 主 编



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书以《中华人民共和国物权法》为基础,以《中华人民共和国物业管理条例》为框架,结合了物业管理的实际需要编写而成。内容包括物业管理法规基础、物业权属、物业交易法规、业主大会、物业管理企业、物业服务合同、前期物业管理阶段管理法规、物业日常管理法规和物业管理法律责任的追究等多方面的内容,结合实务,突出案例教学,涵盖较广。

本书适合高职高专院校物业管理专业、社区管理专业及相关专业师生使用,也可供相关专业的中职学生学习使用,并适用于物业管理的从业人员和对物业管理感兴趣的大众读者参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规与案例分析/邢国威主编. —北京:化学工业出版社, 2007.7
高职高专“十一五”规划教材
ISBN 978-7-5025-9665-1

I. 物… II. 邢… III. ①物业管理-法规-中国-高等学校: 技术学校-教材②物业管理-案例分析-中国-高等学校: 技术学校-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 105391 号

责任编辑: 李彦玲 于 卉
责任校对: 吴 静

装帧设计: 史利平

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 刷: 北京云浩印刷有限责任公司

装 订: 三河市延风装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张 13 字数 314 千字 2007 年 8 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686)

售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 22.00 元

版权所有 违者必究

前 言

《中华人民共和国物权法》的颁布使它成为了物业管理法律体系最稳固的基石。本书以《中华人民共和国物权法》为基础，以《中华人民共和国物业管理条例》为框架，结合物业管理实际需要组织编写。

本书遵循了培养学生实践能力和学习能力这一宗旨，在深入地思考、谨慎地探讨本课程的教学目的，总结和创新教学方法基础上编写而成。内容结合实务，涵盖较广，对重点和难点进行案例分析，力求告诉读者一个依靠法律解决物业管理问题的具体途径。编写中，把案例放在讲述内容之后，是为了首先呈现给读者一个知识整体，便于初学者。对有一些物业管理法律知识基础，希望获得这一课程系统内容的自学者，也可以先从案例入手。无论如何，希望读者能通过这本书燃起对物业管理法规的学习兴趣，产生从其他著述中汲取更深入知识的渴求。

本书内容包括物业管理法规基础、物业权属、物业建设管理法规、物业交易法规、业主大会、物业管理企业、物业服务合同、前期物业管理阶段管理法规、物业日常管理法规和物业管理法律责任的追究，共十章内容。

参加本书编写的有中华女子学院邢国威（第一章、第二章、第三章、第五章、第八章、第十章），北京交通职业技术学院江萍（第四章、第七章），北京农业职业学院佟晓晨（第九章）和北京农业职业学院温春娟（第六章）。全书由邢国威主编并负责统稿。

由于编者理论知识和实践能力的限制，难免有疏漏和不当之处，恳请广大读者批评指正！

编者
2007年7月

目 录

第一章 物业管理法规基础	1
第一节 物业管理法律规范	1
一、物业管理法律规范的概念	1
二、物业管理法律规范的依据	3
三、物业管理法律规范的效力	5
第二节 物业管理法律关系	6
一、物业管理法律关系的概念	6
二、物业管理法律关系主体、客体和内容	7
三、物业管理法律关系的种类	8
第三节 物业管理法律责任	9
一、物业管理法律责任的含义	9
二、物业管理法律责任的种类	9
三、物业管理法律责任与权利、义务、权力的关系	10
第四节 我国物业管理法规的发展与现状	10
一、我国物业管理制度产生之前的法律环境	10
二、我国物业管理制度、法规的产生	11
三、我国物业管理法规的发展与现状	11
思考题	12
第二章 物业权属	13
第一节 物业权属基本概念	13
一、物业权属的概念	13
二、物业的所有权、物权与产权的概念	13
第二节 物业产权	15
一、土地所有权	15
二、建设用地使用权	15
三、房屋所有权	17
四、业主的建筑物区分所有权	18
五、物业抵押权	18
六、物业产权的取得、消灭与变更	18
第三节 业主的建筑物区分所有权	20
一、专有所有权	20
二、共有所有权	21

三、成员权	24
第四节 相邻关系	27
一、相邻关系的含义	27
二、物业管理中不同类型相邻关系的处理	28
第五节 物业权属登记	30
一、物业权属登记基本概念	30
二、物业权属登记功能	31
三、物业权属登记效力	32
四、土地权属登记	32
五、房屋权属登记	36
六、其他物业权属登记	38
思考题	40
第三章 物业建设管理法规	41
第一节 物业建设规划管理	41
一、建设用地规划和城市规划	41
二、城市规划实施	42
第二节 物业建设用地管理	44
一、房地产开发建设用地的审批	44
二、建设用地使用权的有偿出让和划拨	45
三、房地产开发用地的使用	47
第三节 物业建设质量管理	48
一、建筑工程施工许可	48
二、建设质量管理权利与义务	49
三、开发项目的竣工验收	52
四、建设工程质量保修	55
思考题	56
第四章 物业交易法规	57
第一节 物业交易基本涵义	57
一、物业交易的概念和特征	57
二、物业交易的主要类型	57
三、物业交易的原则	60
第二节 房地产转让	61
一、房地产转让的条件	61
二、房地产转让的程序	63
三、房地产转让合同	63
四、商品房预售	64
五、已售公房和经济适用房的转让	66
六、物业转让所有权及风险责任的转移	67
第三节 房屋租赁	67

一、房屋租赁的条件	67
二、房屋租赁合同	68
三、房屋租赁的几个具体法律问题	68
第四节 房地产抵押	71
一、房地产抵押的范围	71
二、房地产抵押的程序	73
三、房地产抵押合同	73
四、房地产抵押当事人的权利和义务	74
五、房地产抵押权的实现	75
六、房地产抵押与物业转让、物业租赁的关系	75
七、商品房按揭	76
第五节 物业中介服务	77
一、物业中介服务的概念	77
二、房地产中介服务机构管理	77
三、房地产中介服务人员资格管理	78
四、房地产中介业务管理	79
思考题	80
案例分析	80
第五章 业主大会	82
第一节 业主	82
一、业主的概念和分类	82
二、业主的权利	82
三、业主的义务	84
第二节 业主大会	85
一、业主大会的概念	85
二、业主大会的成立	85
三、业主大会会议制度	88
四、业主大会的职责	90
第三节 业主委员会	91
一、业主委员会的概念	91
二、业主委员会的成立、换届与解散	91
三、业主委员会会议程序制度	93
四、业主委员会的职责	94
第四节 业主大会议事规则和业主公约	96
一、业主大会议事规则	96
二、业主公约	97
思考题	98
第六章 物业管理企业	100
第一节 物业管理企业的设立	100

一、物业管理企业的法律地位	100
二、物业管理企业的分类	100
三、物业管理企业的组建	101
第二节 物业管理企业的资质管理	104
一、对物业管理企业实行资质管理的必要性	105
二、物业管理企业的资质等级与条件	105
三、物业管理企业资质的申请和管理	106
第三节 物业管理企业的权利和义务	108
一、物业管理企业的权利	108
二、物业管理企业的义务	109
思考题	111

第七章 物业服务合同——112

第一节 物业服务合同	112
一、物业服务合同概念	112
二、物业服务合同的法律性质	112
三、物业服务合同的特征	113
四、物业服务合同的订立、变更和解除	114
五、物业服务合同的主要内容	115
六、前期物业服务合同	118
七、物业服务合同的转让	119
第二节 物业管理招标投标管理	120
一、物业管理招标投标活动应遵循的基本原则	120
二、物业管理招标投标的适用范围和行政监管	121
三、招标	122
四、投标	123
五、开标、评标和中标	125
第三节 物业服务收费	127
一、物业服务收费的概念及原则	128
二、物业服务收费的依据	128
三、物业服务收费的计费方式和成本构成	129
四、物业服务费用的缴纳	130
五、物业服务收费明码标价规定	130
六、物业服务收费纠纷的处理	131
思考题	132

第八章 前期物业管理阶段管理法规——133

第一节 物业的验收与承接管理	133
一、适用范围	133
二、引用标准	134
三、新建房屋的接管验收	134

四、原有房屋的接管验收	137
五、危险和损坏问题的处理	138
六、交接双方的义务	138
七、争议的解决	138
第二节 物业管理档案资料管理	139
一、物业管理档案的概念、归属及管理部门	139
二、物业管理档案收集归档	139
三、物业管理档案的销毁	143
四、物业管理档案使用	144
第三节 住宅室内装饰装修管理	145
一、住宅室内装饰装修工程开工申报	145
二、住宅室内装饰装修注意事项	146
三、施工监督	147
四、室内环境质量	147
五、竣工验收与保修	148
思考题	148

第九章 物业日常管理法规 149

第一节 物业维修养护管理法规	149
一、房屋安全与质量管理法律规范	149
二、物业维修养护标准及考核指标	150
三、物业的维修养护责任人	152
四、物业维修养护的费用负担	152
五、关于水、电、气、热、有线电视等设施的维修费用负担	154
第二节 物业专项维修资金管理法规	155
一、物业专项维修资金的概念	155
二、物业专项资金维修的归属和交纳	156
三、物业专项维修资金的用途及使用范围	157
四、物业专项维修资金的管理	157
第三节 物业安全管理法规	160
一、物业公共秩序维护管理	160
二、物业消防管理	162
三、物业车辆交通管理	163
四、物业管理企业在物业安全管理方面的法律责任和义务	165
第四节 物业环境管理法规	168
一、物业环境保洁管理	168
二、物业绿化管理	169
三、物业环境污染与防治	170
第五节 物业综合经营及供水、电、气、热管理法规	172
一、物业综合经营服务项目管理	173
二、城市供电管理	174

三、城市供水管理	177
四、城市燃气使用管理	178
五、城市供热管理	179
思考题	181
案例分析	181
第十章 物业管理法律责任的追究	182
第一节 物业管理法律责任的追究	182
一、物业管理法律责任的承担方式	182
二、物业管理法律责任的确认方式	182
三、物业管理法律责任的免责条件	185
四、物业管理法律责任归责原则	185
第二节 物业管理部分违法行为要承担的法律责任	186
一、物业管理前期介入阶段	186
二、前期物业管理阶段	191
三、业主组织委托管理阶段	194
思考题	195
参考文献	196

第一章

物业管理法规基础

学习、运用物业管理法规，必须以正确运用法律概念为基础，同时还应该从构成、依据、基本原则和历史发展的角度认识物业管理法规。本章是对有关物业管理法规基本的法律概念、物业管理法律规则的构成和依据的说明，是对其基本原则的阐释和历史发展的回顾。

第一节 物业管理法律规范

一、物业管理法律规范的概念

(一) 物业管理法律规范的一般含义

1. 物业管理法律规范的概念

法律规范是由国家制定和认可，反映掌握国家政权阶级的意志、具有普遍约束力、以强制力保证实施的行为规则。法律规范包括法律规则和法律原则。

物业管理法律规范是由国家制定或认可，以国家强制力保证实施的，调整物业管理行为的规范。

2. 物业管理法律规范

(1) 物业管理法律规则 物业管理法律规则是采取一定的结构形式具体规定人们的法律权利、法律义务以及相应的法律后果的物业管理行为规范。

(2) 物业管理法律原则 物业管理法律原则是为法律规则提供某种基础或本源的综合性、指导性的物业管理价值准则或规范。

(3) 物业管理法律规则 and 物业管理法律原则的关系

① 物业管理法律规则明确具体，法律原则比较笼统、模糊；

② 物业管理法律规则适用范围狭窄，法律原则适用范围宽广；

③ 物业管理法律规则以“全有或全无的方式”应用于个案当中，相互冲突的法律原则可以共存于同一部法律，在具体案例适用中由法官权衡进而指导法律规则的选择适用。

(4) 物业管理法律规范与物业管理法律条文 物业管理法律规范不能等同于物业管理法律条文，法律条文是法律规范的表现形式，法律规范是法律条文的内容。

例如，《中华人民共和国物业管理条例》（以下简称《物业管理条例》）第三十二条规定：“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。”表明国家以强制力保证“从事物业管理服务的主体必须是具有独立法人资格的企业”这一规范，如果不遵守这一规范，仅以自然人、合伙的身份，则不能从事这种专业活动。

(二) 物业管理法律规则的构成

1. 假定条件

所谓假定条件,指法律规则中有关使用该规则的条件和情况的部分,即法律规则在什么时间、空间、对什么人适用以及在什么情境下法律规则对人的行为有约束力的问题。

2. 行为模式

所谓行为模式,指法律规则中规定人们如何具体行为的方式或范型的部分。

3. 法律后果

法律后果指规则中规定人们在做出符合或不符合行为模式的要求时应承担相应的结果的部分,是法律规则对人们具有法律意义的行为的态度。

例如,“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格”的假定条件是“从事物业管理活动的企业”,行为模式是“具有独立的法人资格”,法律后果是“应该”。

(三) 物业管理法律原则

1. 通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业

物业服务质量的好坏直接影响业主的利益,与人民群众的生活、生产密切相关。因此,物业管理委托、承接的各个环节以及物业费的标准等等都应当贯彻公开、公平、公正的原则,引入市场竞争机制,接受市场各方的监督。这一原则要求房地产开发与物业管理相分离,物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应。

2. 鼓励物业管理采用新技术、新方法,依靠科技进步提高管理和服务水平

本条对物业管理活动中采用新技术、新方法和依靠科技进步做出了明确的规定,充分体现了国家对物业管理行业的高度重视。实践证明,为了进一步提高物业管理水平,就必须采用新技术、新方法。科学技术是第一生产力,采用先进的科学技术、先进的设备、设施以及现代化的管理水平,不仅能极大地提高劳动生产率,而且还能有效地提高物业管理和服务水平。当今世界,科学技术日新月异,新技术、新工艺、新材料、新设备不断涌现,如住宅小区、办公区内逐步实现防火、防盗等系统的自动监控;住宅小区逐步向自动化、智能化方向发展,等等。住宅小区建设更加注重整体建筑环境、城市环境的整体设计,改善人类居住环境的质量。这一原则要求一个物业管理区域成立一个业主大会,专项维修资金专用。

3. 业主自治原则

物业管理的基础是业主自治自律。业主自治自律是业主行使房屋所有权的具体体现,是单个业主权益和公共利益的相结合。业主自治自律的组织形式是业主大会或者业主代表大会。这一原则要求业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益,前期物业管理建设单位选聘,业主大会、业主委员会应当配合公安机关并与居民委员会相互协作。

案例 1-1

陈小姐在南宁市某地段买下一套房,买时只看中其地段好出租,其他事情就没多考虑,谁知刚领到钥匙就知道“买错了”。因为,她发现物业管理公司很多工作做得不到位。后来经过了解才知道,这家物业管理公司是开发商在交房半年之前匆匆忙忙成立的,大多数员工由开发商的亲戚朋友组成,没有经过正规的培训,连一些基本的业务都不懂。又有业内人士透露,这个楼盘的开发商在物业公司的招投标过程中,人为地设计了一些障碍,使得其他物业“望而却步”,然后自己的子公司冠冕堂皇就任“管家”,逃避了主管部门监督。陈小姐对物业管理公司有怨气,进而使她觉得这家开发商很不负责任,于是逢人便说:“千万不要买这家开发商建的房子”。

【分析】首先,建、管不分离,业主对低水平的物业管理的抱怨影响开发商的市场信誉。同时,建管不分的管理体制,也是引发物业管理纠纷的主要根源之一。相当一部分物业公司从属于房地产开

发商,这种“父子关系”,使得物业公司不敢为业主把关,为日后的纠纷埋下了隐患。开发商和物业管理公司之间本来就是“老子”和“儿子”的关系,所以物业公司一般很难洗脱“和开发商一个鼻孔出气”的嫌疑。业主自然觉得,物业公司是开发商的维护和售后服务者,就应该解决所有问题。不少开发商在售房期间进行欺骗性宣传、盲目承诺,结果业主入住后发现原来的承诺没有兑现,在找不到开发商的情况下,业主就会把矛头对准物业公司。物业管理公司只好代人受过。

二、物业管理法律规范的依据

(一) 宪法

宪法是由全国人民代表大会经过特定的立法程序制定和修改的规范性文件,是国家最高权力的象征和标志。我国物业管理法律规范最根本的依据是宪法。

《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)第十条规定:“城市的土地属于国家所有。任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以参照法律的规定转让。”第十三条规定:“国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权”。第十五条规定:“国家实行社会主义市场经济”是物业管理法律制度基础。

(二) 法律

法律有广义、狭义两种理解。广义上讲,法律泛指一切规范性文件;狭义上讲,仅指全国人大及其常委会制定的规范性文件。这里指狭义的法律。法律的地位和效力仅次于宪法。法律包括了调整一般民事、经济关系的基本法律和调整具体民事、经济关系的专门法律。

在1986年的《中华人民共和国民法通则》中,初步明确了土地、房屋在内的所有权、使用权等一系列问题。在2007年的《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)中,规定了建设用地使用权、建筑物区分所有权等物业管理基本法律制度,使我国物业管理法律体系得以初步确立。1989年的《中华人民共和国城市规划法》确定城市的规模和发展方向,实现城市的经济和社会发展目标,合理地制定城市规划和进行城市建设的法律依据。1994年的《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《房地产管理法》)是规范城市范围内取得房地产开发用地,从事房地产开发和交易、实施房地产管理的法律。1997年的《中华人民共和国建筑法》是建筑工程质量和安全的法律保障。1994年的《中华人民共和国公司法》是物业管理公司依法成立及内部管理的法律依据。1999年的《中华人民共和国合同法》是物业服务合同的法律依据。除此之外,还有其他相关的法律,如《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》等都是确定物业管理活动中权利和义务的法律依据。

(三) 行政法规

行政法规指国家最高行政机关即国务院所制定的规范性文件,其法律地位和效力仅次于宪法和法律。

2003年6月的《物业管理条例》建立了告知制度、业主委员会备案制度、招标投标制度、承接验收制度、保修责任制度、资质管理制度、人员资格制度、交接制度、报告制度、专项维修资金制度等十项制度;明令“业主大会、业主委员会应当依法履行职责,不得做出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动”,“业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权,建设单位不得擅自处分”,“物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意,物业管理企业不得改变物业管理用房的用途”、“物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域

内的全部物业管理一并委托给他人”、“物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得改变用途”、“业主、物业管理企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害业主的共同利益”等六项禁止行为;规范前期物业服务合同和物业服务合同两项书面合同;法规授权“物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定”、“业主在首次业主大会会议上的投票权,根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定”、“国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定”、“专项维修资金收取、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”等四项规定,标志着我国物业管理进入了法制化、规范化发展的阶段。

另外,1998年的《城市房地产开发经营管理条例》,1986年的《房产税暂行条例》,1993年的《土地增值税暂行条例》,1997年的《契税暂行条例》,2000年的《建设工程质量管理条例》以及其他有关的行政法规等都是确定物业管理活动中权利和义务的依据。

(四) 地方性法规、民族自治法规、经济特区的规范性文件

这三类都是由地方国家机关制定的规范性文件。

地方性法规是一定的地方国家权力机关,根据本行政区域的具体情况和实际需要,依法制定的在本行政区域内具有法律效力的规范性文件。各省、自治区、直辖市以及省级人民政府所在地的市和国务院批准的较大的市的人民代表大会及其常务委员会有权制定地方性法规。如:1997年的《上海市居住物业管理条例》、1998年的《广东省物业管理条例》、2001年的《河南省物业管理条例》、2001年的《江苏省物业管理条例》、1994年的《深圳经济特区住宅区物业管理条例》等。

民族自治地方的人民代表大会有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例。自治条例和单行条例依法对法律、行政法规、地方性法规做变通规定,在本自治地方适用于自治条例和单行条例的规定。

经济特区的规范性文件是由全国人大及其常务委员会授权制定的,其法律地位和效力不同于一般的法规、规章,而应当与法律具有相同的法律地位和效力。

(五) 特别行政区的法律

特别行政区实行不同于全国其他地区的法律制度,其法律、法规成为单独的一类。如香港的《建筑物管理条例》。

(六) 规章

规章是行政性法律规范文件。国务院组成部门及直属机构在它们的职权范围内制定的规范性是部门规章。如1989年的《城市异产毗连房屋管理规定》、1994年的《城市新建住宅小区管理办法》、1995年的《城市房地产转让管理规定》、1995年的《城市商品房预售管理办法》。省、自治区、直辖市人民政府以及省级人民政府所在地的市和国务院批准的较大的市的人民政府依照法定程序制定的规范性文件是地方政府规章。如2005年的《云南省物业管理规定》。

(七) 其他依据

1. 法律解释

法律解释是指一定的人或组织对法律规定含义的说明。由特定的国家机关、官员或其他有解释权的人对法律做出的具有法律上的约束力的解释是正式解释。非正式解释不具有法律

上的约束力。例如 1988 年最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见（试行）、1999 年最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一）、2004 年北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见（试行）等都是物业管理法律规范重要的依据。

2. 政策性文件

根据民法通则第六条规定，民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策性文件，如 2005 年的《上海市住宅物业服务分等收费标准》，是物业管理法律规范的依据。在我国物业管理法律制度逐步完善时期，政策作为物业管理法律规范的依据具有特殊意义。

3. 习惯

习惯是指人们在长期的生长、生活中俗称或约定所形成的一种行为规范。

4. 技术规范

技术规范是在生产活动中，在认识自然过程中形成的一种对待生产对象、生产工具和技术设备的行为规则。技术规范一旦具有社会普遍性，便会产生社会影响。违反这些技术规范，则会影响或危害社会上其他人的利益。这类的技术规范，国家往往以法律的形式表现出来，成为法律规范的依据。

三、物业管理法律规范的效力

（一）物业管理法律规范的效力含义

1. 物业管理法律规范的效力概念

物业管理法律规范的效力也可称为“物业管理法的效力”是指物业管理法作为一种国家意志所具有的约束力。物业管理法的效力范围指物业管理法律规范约束力所及的范围，即所谓物业管理法的生效范围或适用范围。物业管理法律规范的效力包括物业管理法律规范的空间效力范围、时间效力范围和对人的效力范围三个方面。

2. 物业管理法律规范的效力与物业管理法律效力

物业管理法的效力与通常所说的“物业管理法律效力”的概念并不完全相同。物业管理法的效力是指物业管理法律规范的自身约束力，而物业管理法律效力除了物业管理法律规范自身和它的表现形式——规范性文件的约束力外，还包括由物业管理法律归到那的约束力派生的其他合法行为的约束力。

（二）物业管理法律规范的效力等级

① 制定机关在国家机关体系中的地位越高，物业管理法律规范的效力等级也越高。

② 同一主体在某一领域上既有一般性立法，又有不同于一般性立法的特殊性立法时，特殊立法的效力优于一般性立法，也即“特别法优于一般法”，但仅限于同一主体指定的法律规范。

③ 同一制定机关先后就同一领域的问题制定颁布了两个以上的法律时，后来制定的物业管理法律规范在效力上高于先前制定的法律规范，即“后法优于前法”。

④ 同一主体制定的物业管理法律规范中，按特定的、更严格的程序制定的物业管理法律规范的效力等级高于按一般程序制定的物业管理法律规范的效力等级。

⑤ 被某一国家机关授权的下级机关在授权范围内制定的该项法律、法规在效力上通常等同于授权机关自己制定的法律或法规，但仅仅授权制定实施细则者除外。

（三）物业管理法律规范的效力范围

物业管理法律规范的效力范围指物业管理法律规范的约束力所及的范围，包括物业管理法律规范的空间效力范围、时间效力范围、对人效力范围三方面。

1. 物业管理法律规范的空间效力

物业管理法律规范的效力适用于依据制定机关管辖的全部领域。宪法、法律和行政法规等在全国范围内有效。地方国家机关在宪法和法律授权范围内制定的地方性法规、自治条例和单行条例等在制定机关管辖的行政区域内有效。

物业管理法律规范在中国领土外一般没有效力。

2. 物业管理法律规范的时间效力

物业管理法律规范开始生效时间通常是依据颁布之日起生效、规定具体时间生效或符合一定条件时生效；物业管理法律规范开始终止时间通常是有关立法机关发布专门文件宣布某一规范性文件终止生效（积极地明示废止）、新依据明确规定新的物业管理法律规范开始生效时旧的法律规范即行失效；积极地明示废止、司法实践中默示的废止。

物业管理法律规范一般不适用于其生效以前发生的事件和行为。

3. 物业管理法律规范的对人效力

中国公民、外国人在中国领域内一律使用中国物业管理法律规范；中国公民在中国领域外时，根据有关国际条约、惯例和国内法的特殊规定来确定在某一具体场合应使用那个国家的物业管理法律规范；外国人在中国领域之外，不适用中国物业管理法律规范。

第二节 物业管理法律关系

一、物业管理法律关系的概念

法律关系是法律规范调整社会关系的过程中所形成的人们之间的权利和义务关系。

物业管理法律关系是一种具体的法律关系，是指物业管理法律规范在调整物业管理关系中形成的当事人具体的权利和义务关系。《物业管理条例》第二条规定，物业管理是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理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，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。因此，物业管理企业之外的其他管理人对物业所进行的管理形成的法律关系不是物业管理法律关系，不受《物业管理条例》等行业特殊立法的法律规范调整。

案例 1-2

1995年6月，李先生以105.2万元价格购买了一套商品房别墅，面积为200.4平方米。入住后，进行了豪华装修，花费近100万元，同时还购买了家具及日常生活用品。1996年8月份，喜气洋洋的一家人正准备乔迁新居，谁知一场台风雨，将其装饰一新的房子变成了水塘。此后，该套商品房因长年漏水、经常污水回流无法居住。由于房屋长期潮湿，致使白蚁滋生、电路不通。2003年，李先生找来专家检测，才发现原来房子漏水、污水回流原来是因为屋面排水和排水管道设计不合理造成。李先生因此拒交物业管理费。

管理该小区的物业管理公司于1999年将李先生告上法庭。法院根据《中华人民共和国合同法》第八条：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。第一百零九条：当事人一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。判决李先生交纳从1996年1月至1998年10月的物业管理费、水

电费共 13000 多元。

李先生交纳了相关的物业管理费之后，房子的问题仍然得不到解决，心里窝火的李先生再次拒交物业管理费。2004 年物业管理公司又一纸诉状将李先生告上法庭，要求其支付从 1998 年 1 月起至 2004 年 1 月共 16000 多元的物业管理费以及相关的滞纳金，李先生再一次输掉官司。

【分析】李先生的房屋漏水没有证据证明其房子所受损害是由物业管理公司所造成的，房屋漏水原因法律关系与物业管理法律关系无关，因此，以房屋受损、不能使用而拒交物业管理费的理由不成立。

李先生必须找到房屋漏水的根本原因所对应的法律关系，然后针对这一法律关系，找到造成房屋不能使用的人，对其提起诉讼；而不是以拒交物业管理费的方式来抗衡物业管理公司。

二、物业管理法律关系主体、客体和内容

（一）物业管理法律关系主体

1. 物业管理法律关系主体的概念

物业管理法律关系主体是法律关系的参加者，即在法律中一定权利的享有者和一定义务的承担者。

在每一具体的物业管理法律关系中，主体的多少各不相同，但大体上都归属于对应的双方：一方是权利的享有者，称为权利人；另一方是义务的承担者，称为义务人。

2. 物业管理法律关系主体的主要类型

（1）业主 房屋的所有权人为业主。为保护全体业主利益，某些情况下需要由业主大会及其委员会代表全体业主意志，作为主体行使业主权利。

（2）物业使用人 依据诉讼法及地方法规，物业使用人既可能成为原告，也可能成为被告。例如，北京市高级人民法院在 2004 年《北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见（试行）》中规定，物业使用人有下列情形之一的，可以作为诉讼当事人：

- ① 物业使用人与物业管理企业直接签订物业服务合同的；
- ② 物业使用人接受物业服务，已经与物业管理企业形成事实上的物业服务关系的；
- ③ 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的；
- ④ 物业使用人违反《物业管理条例》和业主公约的规定的。

在上述③、④情形下，业主可以列为共同被告。

（3）物业管理公司

（4）房地产开发商

（5）政府及相关部门

（二）物业管理法律关系内容

物业管理法律关系的内容就是物业管理法律关系主体之间的法律权利和法律义务。它是法律规范的指示内容（行为模式、法律权利和法律义务的一般规定）在实际的社会生活中的具体落实，是法律规范在实惠关系中实现的一种状态。

（三）物业管理法律关系的客体

1. 物业管理法律关系客体

物业管理法律关系客体是指物业管理法律关系主体之间权利和义务所指向的对象。物业管理法律关系客体是物业管理及相关活动中一定利益的法律形式。

2. 物业管理法律关系客体的种类