

WUYE GUANLIFA YANJIU

物业管理法 研究

许步国
著



中国民主法制出版社

物业管理法研究

许步国 著

中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法研究/许步国著. —北京:中国民主法制出版社, 2006. 12

ISBN 7-80219-174-2

I. 物... II. 许... III. 物业管理-法规-研究-中国
IV. D922. 181. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 147478 号

书名/物业管理法研究

WUYEGUANLIFAYANJIU

作者/许步国 著

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100069)

电话/63292534 63057714(发行部) 63053367(总编室)

传真/63056975 63056983

http: //www. npc. gov. cn

E-mail: MZFZ@263. net

经销/新华书店

开本/32 开 880 毫米×1230 毫米

印张/8. 625 字数/232 千字

版本/2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

印刷/北京市金星剑印刷有限责任公司

书号/ISBN 7-80219-174-2/D·1053

定价/25.00 元

出版声明/版权所有, 侵权必究。

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

作者简介

许步国,男,1965年11月出生,福建人,硕士,福建工程学院法学研究所所长,副教授,福建大中律师事务所执业律师。长期从事法学教学与科学研究工作,主编《合同法学》(中国民主法制出版社,2004年)、《经济法学》(华东理工大学出版社,2006年),副主编《合同法学》(东北林业大学出版社,2005年)。近三年来,主持了省、厅、校级科研项目四个,参加国家级、司法部科研项目两个,并有10多篇物业管理法论文在正式刊物上发表。兼任福建省法学会理事、福建省法学会环境与城乡建设法学专业委员会委员、副主任、福建省律师协会省直分会民商委员会委员等职。

导 论

物业管理的产生、发展是与房屋产权多元化、社会经济发展和人民生活水平的提高紧密联系的。随着房屋的商品化,房屋产权人的多样化,客观上需要专业的物业管理公司对物业进行科学管理,正确处理物业所有人、使用人与物业管理公司的权利、义务关系;社会的发展,使得社会分工越来越细、越来越专业化,物业管理行业才应运而生;经济的发展,平民百姓的收入才会不断提高,才有能力购置物业,才有能力支付物业费用;人民生活水平的不断提高,对住宅的要求,已从过去的“住面积”、“住装修”到今天的“住环境”,也就是现在的业主普遍需要有高水平的物业管理。我国现在的物业管理已经不是过去的政府的行政管理、单位的实物分配与管理和房地产开发商的后续管理,而是物业管理公司的专业管理,但由于业主、物业的使用人和物业管理公司所处的地位不同、观念上的差异及其所享有的权利和所承担的义务的变化,导致旧矛盾尚未完全解决,新矛盾又不断产生,物业管理涉及的法律关系越来越复杂,出现的法律问题也越来越多。物业管理已经成为消费者投诉的热点问题之一,也是社会各界关注的一个问题。物业管理法作为调整物业管理关系的法律规范的总称,其地位和重要性日益突出。

近几年来,作者参加了国家级和司法部科研项目两个、主持福建省级、厅级、校级科研项目共计四个,并取得了一定的成果。本书是作者在已经取得的科研成果基础上,试图以《物业管理条例》为主线,并结合物权法、合同法等内容系统地探讨物业管理法的基本制度。本书具体包括物业管理法概述、物业管理与建筑物区分所有权、业主自治机构、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护、物业管理的监管体制与纠纷处理等内容。本书在系统、全面地探讨物

业管理相关法律问题的基础上,注重加强与实务的联系,在重要章节中都能对物业管理实践中遇到的常见和突出问题,结合法学理论进行分析,发表自己的看法,促进理论与实践的统一。本书的写作目的在于反映物业管理法的最新理论发展,注意吸收当前物业管理法学研究和发展的最新成果,敢于探索实践中遇到的新情况、新问题,并提出了新对策。

本书既可以作为高等院校法学、物业管理等专业的理想教学用书,又可以作为法律工作者、物业管理企业人员和广大业主等了解和掌握物业管理法律规范、指导具体实践的参考书。

许步国

2006年3月18日

于福建工程学院法学研究所

目 录

第一章 物业管理法概述	(1)
第一节 物业和物业管理	(1)
一、物业的概念	(1)
二、物业管理	(4)
三、中国物业管理行业的发展趋势和目前 存在的主要问题及其对策	(15)
第二节 我国物业管理立法	(25)
一、我国物业管理立法的现状与存在的突出问题	(25)
二、我国物业管理立法模式的选择	(31)
三、完善我国物业管理立法的几点建议	(33)
第三节 物业管理法律关系	(36)
一、物业管理法律关系的概念	(36)
二、物业管理法律关系的基本属性	(37)
三、物业管理法律关系的特征	(38)
四、物业管理法律关系的要素	(39)
第二章 物业管理与建筑物区分所有权	(41)
第一节 建筑物区分所有权概述	(41)
一、建筑物区分所有权的历史发展	(41)
二、建筑物区分所有权概念的界定	(43)
三、建筑物区分所有权的特征	(46)
四、建筑物区分所有权的行使原则	(47)
第二节 建筑物区分所有权的构成	(49)
一、专有权	(50)
二、共有权	(56)

三、建筑物区分所有权人作为共用	
所有权人的法律责任	(60)
四、成员权	(61)
第三节 建筑物区分所有权与物业管理权	(63)
一、建筑物区分所有权是物业管理权的权利来源	(63)
二、建筑物区分所有权制度下的物业	
管理内容与权利	(63)
第三章 业主自治管理法律问题	(67)
第一节 概述	(67)
一、业主自治管理的含义、特征	(67)
二、业主自治的基本内容及其法理基础	(69)
三、业主自治管理存在的突出问题及其原因分析	(72)
四、完善业主自治管理对策	(77)
第二节 业主与业主大会	(80)
一、业主的概念	(80)
二、业主的法律地位	(80)
三、业主的类型	(81)
四、业主的权利与义务	(82)
五、业主大会的含义与特征	(84)
六、业主大会的法律地位问题	(85)
七、业主大会的设立	(88)
八、业主大会的职责	(89)
九、业主大会中业主投票权制度	(90)
第三节 业主委员会	(92)
一、业主委员会的含义与特征	(92)
二、业主委员会的组成与产生	(92)
三、业主委员会的职责	(93)
四、业主委员会民事主体资格问题研究	(94)
五、我国业主委员会制度存在的突出问题	

及其措施	(104)
第四节 业主公约	(108)
一、业主公约的法律性质	(108)
二、临时业主公约的制定主体	(110)
三、业主公约的主要内容	(111)
四、业主公约的法律效力	(113)
五、违反业主公约的法律责任	(117)
第四章 前期物业管理	(119)
第一节 前期物业管理概述	(119)
一、前期物业管理的概念	(119)
二、前期物业管理的作用	(121)
三、我国前期物业管理的法定内容	(122)
四、我国前期物业管理立法与实践中存在的问题	(124)
五、加强我国前期物业管理的建议与对策	(127)
第二节 建设单位前期物业管理	(130)
一、制定业主临时公约	(130)
二、选聘物业管理企业	(137)
三、为物业管理企业提供必要的管理用房	(142)
四、物业的维修和保修义务	(142)
第三节 前期物业服务合同	(143)
一、前期物业服务合同的概念与特征	(143)
二、前期物业服务合同的内容	(143)
三、前期物业服务合同的期限问题	(148)
四、《前期物业服务合同(示范文本)》研究	(150)
第五章 物业服务	(154)
第一节 物业管理企业	(154)
一、物业管理企业的概念与特征	(154)
二、物业管理企业的分类	(154)
三、物业管理企业的性质	(155)

第二节 物业服务合同	(156)
一、物业服务合同的概念与特征	(156)
二、物业服务合同的主要内容	(157)
三、物业服务合同的性质	(159)
四、物业服务合同的法律效力	(162)
五、《物业服务合同》的解除或终止问题	(167)
六、第三人侵害与物业公司的赔偿责任	(170)
第六章 物业的使用与维护	(177)
第一节 物业的使用与维护	(177)
一、物业用途管理	(177)
二、道路和场地管理	(179)
三、管线设施设备管理	(180)
四、装饰装修管理	(181)
五、共用物业和维修资金管理	(181)
六、物业使用与维护中应注意的几个法律问题	(182)
第二节 专项维修资金的管理和使用	(187)
一、物业专项维修资金概述	(187)
二、专项维修资金的交纳	(187)
三、专项维修资金的使用和管理	(188)
四、我国物业维修基金存在的法律问题 及其成因与对策	(189)
第七章 物业管理的监督管理体制与纠纷处理	(195)
第一节 物业管理的监督管理体制	(195)
一、物业管理的监督管理体制	(195)
二、政府管理的主要内容	(196)
第二节 物业管理法律责任	(199)
一、物业管理法律责任的概念	(199)
二、物业管理法律责任的一般构成	(200)
三、物业管理法律责任的归责类型	(201)

四、物业管理的民事责任	(204)
五、物业管理的行政责任和刑事责任	(208)
第三节 对我国住宅物业管理纠纷若干 问题的法律思考	(211)
一、我国住宅物业管理纠纷的主要类型及其特点	(211)
二、我国住宅物业管理纠纷产生的原因分析	(214)
三、解决和遏制住宅物业管理纠纷的法律对策	(216)
附录一 物业管理条例	(225)
附录二 住宅共用部位共用设施设备维修 基金管理办法	(237)
附录三 住宅室内装饰装修管理办法	(241)
附录四 物业服务收费管理办法	(249)
附录五 物业管理企业资质管理办法	(253)
主要参考文献	(259)
后记	(261)

第一章 物业管理法概述

第一节 物业和物业管理

一、物业的概念

“物业管理”是我国改革开放后从西方引进的,并随着我国房地产业雨后春笋的发展,越来越成为人们关注的问题。

然而“物业”一词在我国法律传统源远流长。在我国古代民法中,动产称之为“物”、“财”或者“财物”;不动产称之为“产”、“业”或者“产业”。^①从唐代开始就有“物业”之法律术语。《宋刑统》卷13《户婚律·典卖指当论竞物业》转引唐代敕文:“应典卖倚当物业,先问亲房。亲房不要,次问四邻。四邻不要,他人并得交易”。^②

现代物业管理法上的“物业”来源于香港地区地产业通行的说法,从20世纪70年代末传入中国大陆。“物业”对应英语中的“estate”或“property”,含义为“财产、资产、拥有物、房地产”。我国学者一般认为“物业”只不过是“房地产”的一种方言表述,随着物业管理的发展,物业正成为有确切定义的规范化术语。

现在“物业”的概念已为人们普遍接受,对其内涵和外延的认识和看法基本一致,即物业是指各类房屋、附属设施以及相关的场地。但是对物业概念的具体表述有一些细微的差异。我国首次明确定义“物业”概念的立法是1994年制定的《深圳经济特区住宅区物业管

① 参见张晋藩著:《中华法制文明的演进》,中国政法大学出版社,1999年11月版,第564页。

② 转引张小林著:《清代北京城区房契研究》,中国社会科学出版社,2000年9月版,第10页。

理条例》。该条例第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。”《上海市居住物业管理条例》第3条指出，本条例所称居住物业（以下简称物业），是指住宅及相关的公共设施。《重庆市物业管理条例》规定的物业，是“指已通过竣工验收的房屋等建筑物和与之相配套的附属物、附属建筑物及相关场地。”第一次对“物业”作出全面界定的立法是1998年制定的《广东省物业管理条例》，该条例第2条第4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其附属的设施、设备和相关场地。”2003年9月1日起开始生效的行政法规《物业管理条例》虽然没有对物业下个明确的定义，但是从该条例的第2条关于“物业管理”的定义中可以看出，所谓“物业”就是指“房屋及配套的设施设备和相关场地”。

本著作中的“物业”概念采用《物业管理条例》的规定，即房屋及其配套的设施设备和相关场地。从物业的物理属性来说，一个完整的物业应该包括四个组成部分：

第一，建筑物本体。建筑物本体既可以是提供给居住的住宅，也可以是非居住的厂房、仓库、商场等，包括建筑物的自用部分和共有部分。

第二，附属设备。附属设备是房屋建筑内部的各项附属设备，包括自用设备和公用设备。自用设备是建筑物内部业主、使用人自用的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设备；公用设备则是建筑物内部全体业主共同使用的供水、排水、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、邮政信箱、避雷装置、消防器具等。

第三，公共设施。公共设施是物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道等设施。

第四，相关场地。主要是指物业所占的场地。

我们从法律角度探讨问题，根据业主或使用人对物业享有的权

利不同,又可以将物业分为:^①

第一,专有部分。专有部分是指物业构造和使用上具有相对独立性的部分,一般是以墙壁、柱、地板、天花板等墙界部分的中心线为界限,中心线以内组成的空间为业主的专有部分。对于专有部分,业主可以自由使用、收益、处分,并排除他人干涉。

第二,共用部分。这部分主要包括:(1)物业所在的土地;(2)维持建筑物安全所必要的建筑物本体,如外墙、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等;(3)连接专有部分的走廊、楼梯通道等;(4)供给全体业主共同使用的附属设备、设施等。对于公用部分,业主必须根据公用部分设置的目的是通常使用方法或业主之间的约定进行使用,并可以根据共有的持分比例或业主之间的约定,获得共用部分所孳生的收益。

第三,约定共用部分。这一部分本来在构造上和使用上是具有独立性的,属于专用部分,但是根据业主的约定,成为共用部分,供共同使用。

第四,约定专用部分。这一部分本来在构造和使用上为共用部分,根据业主大会通过的决议或者在商品房买卖合同的约定归特定业主使用。

当然,我们在理解“物业”概念时,还要认识到“物业”和“房地产”虽然有紧密联系,但是两者区别明显,具体如下:

第一,称谓领域不同。房地产是经济法、行政法中常用的术语,物业则是指单元性的房地产。

第二,所属范畴不同。房地产是属于宏观范畴,表示一个国家或地区所有的房产和地产,是抽象的整体集合概念;物业则是微观范畴,是指某一项具体的房地产。

第三,适用的环节不同。房地产适用于房地产的投资、开发、建设、售后服务整个流程;物业仅仅适用于房地产的交易和售后服务阶段。

^① 参见夏善胜主编:《物业管理法》,法律出版社2003年版,第4—5页。

二、物业管理

(一)物业管理的起源

物业管理的产生与发展,与社会经济的发展紧密关联。随着社会经济的不断发展和进步,现代市场经济体制的建立,产生了物业管理行业,并在发展中不断充实和完善。

近代意义上的“物业管理”的雏形可以追溯到19世纪60年代的英国。当时的英国革命使大量的农村人口涌入工业城市,而城市建设则跟不上人口的急剧膨胀,造成了严重的房荒。当时一些房地产开发商相继修建了一些简易住宅,以低廉租金租给工人家庭居住。这些简易住宅治安、卫生无人管理,受损害的设备、设施不能得到及时维修、养护。居住环境恶劣,人为破坏时有发生,租金拖欠严重,业主的经济利益严重受损。这时,有一位叫奥克托维娅·希尔的女工为改变自己物业出租时的这种恶劣现象,深思熟虑,制定并实施了一套行之有效的管理方法,规范承租人的行为;同时,她还及时对损坏的设备、设施进行维修,从而在一定程度上改善了居住环境,改善了业主与承租人的关系。其后,其他业主纷纷仿效,并引起政府重视,得到推广。而且,以此为基础慢慢演变出了物业管理的专业服务体系,因而被视为最早的物业管理。

到了19世纪90年代,物业管理有了实质性的发展。此时,美国等一些西方国家生产力发展迅速,经济发展快速,建筑技术随之不断进步,高层建筑出现了。这类建筑附属设施、设备较多,结构比较复杂,往往为众多业主共有,其日常维修、管理工作量之大、技术性之强,都是前所未有的,于是专业的物业管理机构应运而生了。物业管理的行业组织的出现,则要归功于芝加哥摩天大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特,他认识到物业管理人员经常性地聚在一起相互学习,同时又交流信息的重要性。于是,便产生了“芝加哥建筑物管理人员组织(CBMO-Chicago Building Managers Organization)”,这是一个物业管理的早期组织。该组织于1908年举行了第一次全国性会议,宣告了世界上第一个专门的物业管理行业组织的诞生。在

以后的几年内,这个组织先后在华盛顿等若干城市举行年会,并推动了一个全国性的组织“建筑物业主组织(BOO-Building Owners Organization)”的成立,并在这两个组织的基础上组建了“建筑物业主与管理人员协会(BOMA-Building Owners and Managers Association)”。这是一个地方性和区域性组织的全国联盟。

香港地区物业管理的产生,则是20世纪50年代的事情。二次大战以前,香港的人口不足百万,其经济发展及城市建设状况也不及广州和上海,高层建筑很少,多为平房式建筑。在二次大战以后,因为受战争影响,房屋严重残破且缺少,而内地人口又不断地大量涌入,进一步加剧香港地区住房紧张。在这种情况下,不断推出大型“唐楼”式的建筑,并且发展商分层、分单元出售或出租。但是这种建筑物人口密集、业权分散的状况也带来了公共生活环境混乱,社会治安恶化等严重问题。于是一些大楼的业主开始聘用“看更”为其服务,即由专人负责夜间巡逻从事治安保卫工作,从而出现了物业管理的雏形。

香港实施“公共房屋计划”,使得物业管理进一步走向成熟。1953年,圣诞夜的九龙石决尾火灾事件,造成了5万多人无家可归,在这种情况下,香港制定了早期的“公共房屋计划”,并设立了事务处,专门负责兴建、管理应急的楼宇,继而又成立了屋宇建设委员会,负责建设和管理较为正规的楼宇;同时,香港工务局也兴建设备齐全的屋村,并由屋村委员会负责管理。为筹划和管理好成批的公共楼宇和屋村,香港还从英国聘请了房屋经理(Building Manager),这样,专业性房屋管理概念正式引入香港。此外,为了预防私人开发商开发的大型屋出现管理混乱甚至出现严重的社会问题,要求发展商承诺在签订批地契约后的全部年期内,妥善管理其所建屋村。于是,就出现了由发展商为私人屋村提供的专业化管理的形式。

1970年,香港制定了《多层建筑物条例》,使得香港的物业管理日趋完善。该条例规定业主可以以“参与管理者”的身份,组织“业主立案法团”,收取管理费、雇佣员工、委任专业管理人员或公司等

为屋村提供多方面的服务。至 20 世纪 80 年代,香港的物业管理协会性组织亦相继成立。

从以上物业管理的起源过程来看,除了社会生产力的发展是物业管理产生的最终决定性因素外,有两个因素对物业管理的诞生起了重要作用:^①

第一,城市的发展,住宅小区与多层建筑的出现,客观上需要物业管理。住宅小区是城市居民生活居住区域,构成一个集居住、服务、经济功能合而为一的小社会。由于住宅小区涉及业主、使用人多,产权结构复杂,功能多种多样,为提高他们的生活质量,避免和解决各种纠纷,维护共同生活秩序,进行物业管理非常需要。同时,随着城市人口急增、土地资源日显稀缺以及建筑技术的迅速发展,建筑物向立体化高空发展为必然趋势,多层建筑成为解决城市住宅紧张的有效对策。但是多层建筑涉及多个区分所有权人,由于他们生活习惯不一,利益和要求不同,纠纷不可避免。因此,为了业主的共同利益,由业主组成管理团体进行自治管理和委托物业管理机构进行专业化管理,已经成为业主的共同心声。

第二,所有权与管理权的分离,进一步加速了物业管理的发展。物业业主,作为物业的所有权人,其拥有的所有权具有多项权能,即占有、使用、收益和处分等。这些权能既可以单独行使,也可以组合行使。如业主既可以自己使用物业,也可以出租,甚至赠送和出售。同时,业主也有自己的物业管理权,但是由于自己的时间精力有限,再加上自身管理知识与技能缺乏,客观上有需要专业的物业管理企业对物业进行管理。由此可见,物业所有权与管理权的“两权分离”,进一步加速物业管理的发展。

(二) 中国物业管理的产生与发展

我国的物业管理起步较晚,它作为房地产业的一个分支,在我国几经起伏,经历了萌芽、休眠、复苏与发展三个阶段。

^① 参见夏善胜主编:《物业管理法》,法律出版社 2003 年版,第 7—8 页。