

LEGAL CRITERIONS ON SOLVING HOUSING MANAGEMENT DISPUTES

物业纠纷 处理依据小全书

前期物业管理纠纷

物业公司选聘纠纷

物业收费纠纷

物业维修服务纠纷

社区公共环境维护纠纷

社区安全维护纠纷



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

常见纠纷处理依据小全书系列

16

物业纠纷 处理依据小全书

LEGAL CRITERIONS ON SOLVING HOUSING MANAGEMENT DISPUTES



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷处理依据小全书/法律出版社法规中心编.

—北京:法律出版社,2007.1

(常见纠纷处理依据小全书;16)

ISBN 978-7-5036-7007-7

I. 物… II. 法… III. 物业管理—民事纠纷—
处理—法规—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 165451 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/15.5 字数/501 千

版本/2007 年 1 月第 1 版

印次/2007 年 1 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)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-7007-7

定价:26.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

常见纠纷处理依据小全书系列丛书

编辑说明

随着我国依法治国方略的实施,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。依法行政、依法监督、依法经营、依法维权等观念越来越成为举国上下的共识和行动。随着人们法制观念的增强,社会生活中的各种纠纷也越来越多地被提到了法律层面上来解决。在纠纷的合法解决过程中,需要依托于大量的法律法规作为依据,为此,我们精心组织编辑了这套《常见纠纷处理依据小全书》,希望能为各界人士解决纠纷、依法维权提供帮助。

由于社会纠纷涉及方方面面,我们这次首先选择了民商事领域常见纠纷的处理依据予以出版。第一批共计出版 20 个分册,分别涉及合同、婚姻家庭、劳动、社会保险、工伤、人事、侵权、交通事故、医疗、消费、商标、担保、公司、金融、商品房买卖、物业、拆迁、建设工程、土地、税务 20 个方面。第二批还将陆续出版行政领域纠纷的处理依据。本套丛书具有以下特色:

1. 分类细致,栏目众多,实用性强。丛书除按纠纷领域分册外,还在每册细分为各个实用小类,方便读者查阅。在各小类下又根据所收录法律文件性质,设以下栏目:

- 核心法律 ·
- 相关法规规章 ·
- 司法解释 ·
- 业务文件 ·
- 个案复函 ·
- 地方政策文件 ·
- 典型案例 ·

· 文书格式 ·

· 流程图表 ·

除了收录法律法规规章、司法解释、业务文件、个案复函等常规法律依据外,丛书还特别加设了地方政策文件、典型案例、文书格式、流程图表等栏目,大大加强了丛书的实用性,希望能为读者提供全方位、多角度的纠纷处理依据。

2. 与读者互动,并提供法律文件的动态增补。我们真诚地希望看到来自全国各地读者的建议和意见,因此特地在书末设计制作了《读者意见反馈表》。对所有寄回《读者意见反馈表》的读者,都将免费提供一次法规增补材料(电子版);同时可根据读者需求,提供不同资费标准的专业法规信息增补,帮助了解中国立法的最新动向。

由于编者水平有限,加之时间仓促,书中不足之处,恳请读者不吝指正。

法律出版社法规中心

2007年1月

《物业管理条例》 适用提要

随着我国城镇住房制度改革不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。目前,全国物业管理企业已有2万多家,从业人员超过200万。随着物业管理行业的发展,物业管理实践中也出现了一系列问题:一是,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任方的责任。二是,物业管理企业的行为不规范,存在着服务不到位、擅自处分本该由业主处分的事项、收费与服务不相符等行为,损害业主的合法权益。三是,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约,有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益。四是,物业开发建设遗留的质量问题,使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任。

针对这些问题,建设部起草了《物业管理条例(送审稿)》报请国务院审批。国务院法制办公室在审查过程中,经国务院领导同意,将条例草案公布在《人民日报》、《法制日报》上,面向全社会公开征求意见。这次公开征求意见共收到386封群众来信和19个省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构汇总的本地方意见,共近4000条。在随后进行的修改中,这些意见中的近半数被吸收。《物业管理条例》共7章70条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自

我管理,物业管理企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中做出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设备设施的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

条例公布以后,建设部于2004年公布了《物业管理企业资质管理办法》,严格控制物业管理的市场准入,就不同资质等级的物业管理企业的最低注册资本以及专业技术人员名额等作出了明确规定。同时,建设部还发布了《业主大会规程》,就业主大会的成立、会议的召开、决议的作出和执行等作了规定。2003年,建设部、国家发改委发布了《关于印发物业服务收费管理办法的通知》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。1998年,建设部、财政部制定了《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》,目前,两部正根据《物业管理条例》的规定对这个办法进行修改。

《物业纠纷处理依据小全书》初版读者意见反馈表

读者 基本 情况	姓名		性别	
	年龄		职业/职务	
	工作单位			
	购书时间		购书价格	
	购书地点			
读者 建议 意见	(可附页):			
读者 信息 反馈	是否希望与我们联系		☐ 是	☐ 否
	可用联系方式: (前项选否不填)			
法规 增补 服务	☐ 免费增补	向 E-mail: _____ 发送免费法规增补材料		
	☐ 有偿增补	☐ 每 15 天增补一次, 全年 90 元		
		☐ 每 60 天增补一次, 全年 80 元		
		☐ 每 1 年增补一次, 全年 60 元		
		注: 选择有偿增补的读者请从邮局汇款, 注明订购增补服务, 收款人为《司法业务文选》编辑部。 增补服务联系人: 陶玉霞 电话: 010 - 63939633		

请撕下本页寄回

地址: 北京市丰台区莲花池西里 7 号法律出版社法规中心 邮编: 100073

《物业纠纷处理依据小全书》编辑电话: (010) 63939825 联系人: 张 戢

电子邮箱: law@lawpress.com.cn 或 faguizhongxin@163.com

总 目 录

- 一、综合 / 1
- 二、前期物业管理纠纷 / 148
- 三、业主自治纠纷 / 177
 - 1. 业主自治纠纷 / 177
 - 2. 物业公司选聘纠纷 / 208
- 四、物业管理服务纠纷 / 230
 - 1. 综合 / 230
 - 2. 物业管理机构及人员资质 / 259
 - 3. 物业收费纠纷 / 272
 - 4. 社区机动车停放纠纷 / 321
 - 5. 物业维修服务纠纷 / 322
 - 6. 社区公共环境维护纠纷 / 330
 - 7. 社区安全维护纠纷 / 336
- 五、国家房地产综合管理与宏观调控相关政策 / 347
 - 1. 综合管理 / 347
 - 2. 宏观调控 / 368
- 六、物业诉讼相关法律法规 / 394

常用法规简目

综合

民法通则(1986.4.12)/1

合同法(1999.3.15)/15

城市居民委员会组织法(1989.12.26)/49

物业管理条例(2003.6.8)/51

城市新建住宅小区管理办法(1994.3.23)/59

前期物业管理纠纷

前期物业管理招标投标管理暂行办法
(2003.6.26)/155

关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》
的通知(2004.9.6)/160

业主自治纠纷

业主大会规程(2003.6.26)/177

物业公司选聘纠纷

招标投标法(1999.8.30)/208

物业管理机构及人员资质

物业管理企业资质管理办法(2004.3.17)/259

物业收费纠纷

价格法(1997.12.29)/272

物业服务收费管理办法(2003.11.13)/276

物业服务收费明码标价规定/279

物业维修服务纠纷

公有住宅售后维修养护管理暂行办法
(1992.6.15)/322

社区公共环境维护纠纷

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理
办法(1998.12.16)/330

社区安全维护纠纷

消防法(1998.4.29)/336

高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.
12)/343

城市居民住宅安全防范设施建设管理规定
(1996.1.5)/345

物业诉讼相关法律法规

民事诉讼法(1991.4.9)/394

行政诉讼法(1989.4.4)/420

目 录

一、综 合

· 核心法律 ·

- 中华人民共和国民法通则(1986年4月12日) (1)
- 中华人民共和国合同法(1999年3月15日) (15)
- 中华人民共和国城市居民委员会组织法(1989年12月26日) (49)

· 相关法规规章 ·

- 物业管理条例(2003年6月8日) (51)
- 城市新建住宅小区管理办法(1994年3月23日) (59)
- 城市异产毗连房屋管理规定(2001年8月15日修正) (61)
- 城市危险房屋管理规定(2004年7月20日修正) (62)
- 房地产统计指标解释(试行)(节录)(2002年3月20日) (64)
- 司法解释 ·
- 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)(节录)(1988年4月2日) (67)

· 业务文件 ·

- 关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知(2003年6月12日) (69)
- 关于修订全国物业管理示范住宅

小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知(2000年5月25日) (71)

· 地方审判政策 ·

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)(2003年12月24日) (72)

· 地方政策 ·

- 深圳经济特区住宅区物业管理条例(1999年6月30日修正) (75)
- 广东省物业管理条例(1998年8月16日) (82)
- 重庆市物业管理条例(2002年9月25日) (87)
- 内蒙古自治区物业管理条例(2003年9月30日) (97)
- 江苏省物业管理条例(2003年10月25日修正) (105)
- 海南省住宅区物业管理条例(2004年8月26日修正) (112)
- 山西省物业管理条例(2004年9月25日) (119)
- 云南省物业管理规定(2005年8月10日) (128)
- 浙江省物业管理条例(2006年5月24日) (129)
- 上海市住宅物业管理规定(2004年8月19日) (137)
- 关于实施《上海市住宅物业管理

规定》的若干意见(2004年9月30日)	(144)
四川省人民政府办公厅关于贯彻实施国务院《物业管理条例》有关问题的通知(2006年7月3日)	(145)

二、前期物业管理纠纷

· 相关法规规章 ·	
房屋接管验收标准(1991年2月4日)	(148)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993年11月13日)	(153)
住宅工程初装饰竣工验收办法(1994年6月16日)	(154)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003年6月26日)	(155)
· 文书格式 ·	
关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》的通知(2004年9月6日)	(160)
前期物业管理服务协议(示范文本)	(171)

三、业主自治纠纷

1. 业主自治纠纷

· 相关法规规章 ·	
业主大会规程(2003年6月26日)	(177)
· 地方政策 ·	
重庆市业主自治机构管理办法(2002年12月28日)	(180)
· 典型案例 ·	
某小区物业管理委员会诉某区国土房管局要求履行法定职责案	(183)
现代城住宅小区物业管理委员会诉北京市朝阳区国土资源和房	

屋管理局要求撤销答复案	(184)
· 文书格式 ·	
业主公约	(186)
业主大会章程	(195)
业主大会议事规则	(204)
2. 物业公司选聘纠纷	

· 核心法律 ·	
中华人民共和国招标投标法(1999年8月30日)	(208)
· 地方政策 ·	
北京市物业管理招标投标办法(2003年9月25日)	(216)
天津市物业管理企业退出项目管理暂行办法(2004年12月30日)	(220)
· 文书格式 ·	
物业管理招标投标须知	(223)

四、物业管理服务纠纷

1. 综合

· 相关法规规章 ·	
物业管理企业财务管理规定(1998年3月12日)	(230)
· 地方政策 ·	
北京市住宅物业管理服务标准(2003年11月4日)	(232)
· 典型案例 ·	
顾然地诉巨星物业排除妨碍、赔偿损失纠纷案	(237)
大成物业管理公司与长安新城业主因封闭阳台引起的物业管理纠纷案	(241)
海南自力投资有限公司诉海南华鑫物业管理有限公司物业管理承包合同纠纷案	(243)
· 文书格式 ·	
物业管理委托合同	(246)

物业管理服务合同	(252)		(279)
2. 物业管理机构及人员资质		· 业务文件 ·	
· 相关法规规章 ·		国家税务总局关于物业管理企业	
物业管理企业资质管理办法		的代收费用有关营业税问题的	
(2004年3月17日)	(259)	通知(1998年12月15日)	(280)
物业管理师制度暂行规定(2005		· 个案复函 ·	
年11月16日)	(263)	国家计委办公厅关于物业管理服	
物业管理师资格考试实施办法		务收费管理权限有关问题的复	
(2005年11月16日)	(266)	函(2002年2月4日)	(280)
物业管理师资格认定考试办法		· 地方政策 ·	
(2005年11月16日)	(267)	北京市物业服务收费管理办法(试	
· 业务文件 ·		行)(2005年12月19日)	(281)
建设部关于印发《全国物业管理		上海市物价局、上海市房地产资	
从业人员岗位证书管理办法》		局关于印发《上海市住宅物业	
有关事项的通知(1998年12月		服务分等收费管理暂行办法》	
2日)	(269)	的通知(2005年6月13日)	(283)
附:全国物业管理从业人员岗位		附件1:上海市住宅物业服务分等	
证书管理办法	(270)	收费管理暂行办法	(284)
建设部办公厅关于物业管理企业		附件2:上海市住宅物业服务分等	
资质管理有关问题的通知		收费标准	(287)
(2004年5月18日)	(271)	海南省物业服务收费管理办法	
· 个案复函 ·		(2006年6月20日)	(318)
建设部办公厅关于执行《物业管理		4. 社区机动车停放纠纷	
企业资质管理办法》有关问题		· 地方政策 ·	
的复函(2004年7月5日)	(271)	北京市居住小区机动车停车管理	
3. 物业收费纠纷		办法(2004年6月16日)	(321)
· 核心法律 ·		5. 物业维修服务纠纷	
中华人民共和国价格法(1997年		· 相关法规规章 ·	
12月29日)	(272)	公有住宅售后维修养护管理暂行	
· 相关法规规章 ·		办法(1992年6月15日)	(322)
物业服务收费管理办法(2003年		房屋建筑工程质量保修办法	
11月13日)	(276)	(2000年6月30日)	(324)
国家发展改革委、建设部关于印		住宅室内装饰装修管理办法	
发《物业服务收费明码标价规		(2002年3月5日)	(325)
定》的通知(2004年7月19		6. 社区公共环境维护纠纷	
日)	(279)	· 相关法规规章 ·	
附:物业服务收费明码标价规定		住宅共用部位共用设施设备维修	

基金管理办法(1998年12月16日).....(330)

· 地方政策 ·

杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法(2004年9月28日).....(332)

7. 社区安全维护纠纷

· 核心法律 ·

中华人民共和国消防法(1998年4月29日).....(336)

· 相关法规规章 ·

高层居民住宅楼防火管理规则(1992年10月12日).....(343)

城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996年1月5日).....(345)

五、国家房地产综合管理与宏观调控相关政策

1. 综合管理

· 核心法律 ·

中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日).....(347)

· 相关法规规章 ·

城市私有房屋管理条例(1983年12月17日).....(354)

城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日).....(356)

· 司法解释 ·

最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2003年4月28日).....(360)

· 业务文件 ·

最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答(1995年12月27日).....(364)

2. 宏观调控

· 业务文件 ·

建设部等部门关于整顿和规范房地产市场秩序的通知(2002年5月23日).....(368)

建设部等部门关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见(2002年8月26日).....(373)

国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知(2005年3月26日).....(376)

国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知(2005年5月9日).....(378)

附:建设部等部门关于做好稳定住房价格工作的意见(2005年4月30日).....(378)

关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》的通知(2005年5月26日).....(381)

国务院关于促进房地产业健康发展的六点意见(新闻稿).....(384)

国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知(2006年5月24日).....(385)

附:关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见.....(386)

· 地方政策 ·

北京市建委落实贯彻稳定房价意见的通知(2005年6月8日).....(388)

上海市人民政府关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》的通知(2005年6月8

日)	(389)		(428)
北京市规划委员会关于贯彻落实 宏观调控政策加强住房结构规 划管理的通知(2006年9月1 日)	(391)	最高人民法院关于执行《中华人民 共和国行政诉讼法》若干问题 的解释(2000年3月8日)	(452)
六、物业服务相关法律法规		· 业务文件 ·	
· 核心法律 ·		人民法院诉讼收费办法(1989年 7月12日)	(463)
中华人民共和国民事诉讼法 (1991年4月9日)	(394)	《人民法院诉讼收费办法》补充规 定(1999年7月28日)	(467)
中华人民共和国行政诉讼法 (1989年4月4日)	(420)	· 相关法规规章 ·	
· 司法解释 ·		诉讼费用交纳办法(2006年12月 19日)	(468)
最高人民法院关于适用《中华人 民共和国民事诉讼法》若干问 题的意见(1992年7月14日)		附录:北京美丽园小区业委会诉 鸿铭物业公司物业费纠纷 案概况	(476)

一、综 合

· 核心法律 ·

中华人民共和国民法通则

1. 1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过
2. 1986 年 4 月 12 日中华人民共和国主席令第 37 号公布
3. 自 1987 年 1 月 1 日起施行

目 录

第一章 基本原则

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第二节 监 护

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第四节 个体工商户、农村承包经营户

第五节 个人合伙

第三章 法 人

第一节 一般规定

第二节 企业法人

第三节 机关、事业单位和社会团体法人

第四节 联 营

第四章 民事法律行为和代理

第一节 民事法律行为

第二节 代 理

第五章 民事权利

第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

第二节 债 权

第三节 知识产权

第四节 人身权

第六章 民事责任

第一节 一般规定

第二节 违反合同的民事责任

第三节 侵权的民事责任

第四节 承担民事责任的方式

第七章 诉讼时效

第八章 涉外民事关系的法律适用

第九章 附 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】 为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验,制定本法。

第二条 【调整范围】 中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

第三条 【平等原则】 当事人在民事活动中的地位平等。

第四条 【自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则】 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 【民事权益受法律保护原则】 公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

第六条 【遵守法律和政策原则】 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。

第七条 【禁止权利滥用原则】 民事活动应当尊重社会公德,不得损害社会公共利益,破

坏国家经济计划,扰乱社会经济秩序。

第八条 【适用范围】在中华人民共和国领域内的民事活动,适用中华人民共和国法律,法律另有规定的除外。

本法关于公民的规定,适用于在中华人民共和国领域内的外国人、无国籍人,法律另有规定的除外。

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第九条 【公民民事权利能力的开始与终止】公民从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务。

第十条 【公民民事权利能力平等】公民的民事权利能力一律平等。

第十一条 【完全民事行为能力人】十八周岁以上的公民是成年人,具有完全民事行为能力,可以独立进行民事活动,是完全民事行为能力人。

十六周岁以上不满十八周岁的公民,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。

第十二条 【未成年人的民事行为能力】十周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人的同意。

不满十周岁的未成年人是无民事行为能力人,由他的法定代理人代理民事活动。

第十三条 【精神病人的民事行为能力】不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人,由他的法定代理人代理民事活动。

不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人,可以进行与他

的精神健康状况相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人的同意。

第十四条 【法定代理人】无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。

第十五条 【公民的住所】公民以他的户籍所在地的居住地为住所,经常居住地与住所不一致的,经常居住地视为住所。

第二节 监 护

第十六条 【未成年人的监护人】未成年人的父母是未成年人的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的,由下列人员中有监护能力的人担任监护人:

(一)祖父母、外祖父母;

(二)兄、姐;

(三)关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任,经未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的,由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的,由人民法院裁决。

没有第一款、第二款规定的监护人的,由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十七条 【精神病人的监护人】无民事行为能力或者限制民事行为能力的精神病人,由下列人员担任监护人:

(一)配偶;

(二)父母;

(三)成年子女;

(四)其他近亲属;