

物业 纠纷



丁道勤 著



案例集粹 专家提示

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

生活法律指南
LAW&LIFE 丛书

- ★ 业主委员会可以代表业主起诉物业管理公司吗？
- ★ 物业管理公司可以阻止业主安装超负荷的大浴缸吗？
- ★ 业主违章装修，物业管理公司可以罚款或采取断水断电措施吗？
- ★ 楼道设计不合理，住户摔伤，物业管理公司有没有责任？
- ★ 业主拖欠费用，物业管理公司可以强制停水吗？
- ★ 物业管理公司可以张贴告示点名批评业主吗？
- ★ 家中被盗，业主可以因此拒绝交纳物业管理费吗？
- ★ 住户车辆被盗，物业管理公司应该负责吗？

物业 纠纷

锦囊

丁道勤 著

生活法律
丛书

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷/丁道勤著. —北京:法律出版社,2006.10
(生活法律指针丛书)
ISBN 7-5036-6736-2

I. 物… II. 丁… III. 物业管理—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第122062号

©法律出版社·中国

责任编辑/刘辉 柯恒

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/大众法律出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/莱芜市圣龙印务有限责任公司

责任印制/陶松

开本/850×1168毫米 1/32

印张/8.75 字数/199千

版本/2006年12月第1版

印次/2006年12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 7-5036-6736-2/D·6453

定价:18.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

CATALOGUE

第一章 业主自治

- 开发商违约,业主委员会可以起诉吗?/3
- 前期物业管理公司拒绝移交管理,业主委员会可以起诉吗?/6
- 原物业管理公司不撤出,新聘物业管理公司无法进驻,谁来负责?/9
- 业主委员会能否在解除原物业管理合同之前选聘新的物业管理公司?/12
- 业主委员会可以代表业主起诉物业管理公司吗?/14

第二章 物业维修纠纷

- 业主应该受物业合同约定而不得封闭阳台吗?/19
- 业主违反协议自封阳台,物业管理公司可以起诉吗?/22
- 业主封闭自家阳台,房地局有权处罚吗?/25
- 物业管理公司对于维修过程中的不当行为应该负责吗?/28
- 业主擅自建设违章建筑,房产管理机关应该处罚业主还是物业管理公司?/31

- 物业管理公司可以阻止业主安装超负荷的大浴缸吗?/33
- 业主能否以前期物业合同不合理为由而进行违章装修?/35
- 业主违章装修,物业管理公司可以罚款或采取断水断电措施吗?/37
- 楼上装修污水反灌,业主可以要求物业管理公司负责吗?/40
- 业主在其独用的平台上搭建玻璃房是否侵犯了整幢大楼业主的利益?/43
- 业主装修不当造成损失,物业管理公司要负责吗?/46
- 业主可以自行安装防盗设施吗?/49
- 相邻业主不当装修造成损失,物业管理公司该负责吗?/51
- 业主能否以与其他业主进行同样装修为由,违反物业管理约定擅自装修?/53
- 装修排污堵塞管道,相邻业主负有排除妨碍的配合义务吗?/55

第三章 物业致人损害纠纷

- 业主家里管道堵塞受损失,物业管理公司应赔偿吗?/61
- 物业设施伤人,物业管理公司要负责吗?/63
- 小区内堆放的建筑垃圾伤人,物业管理公司要负责吗?/66
- 楼道设计不合理,住户摔伤,物业管理公司和开发商谁负责?/68
- 小区没有成立物业管理公司,出现问题时居委会街道办要负责吗?/71
- 电梯发生事故,物业管理公司要负举证责任吗?/73
- 设置路障没有采取防护措施,物业管理公司要负责吗?/75
- 业主入住后房屋受损,物业管理公司和开发商谁来负责?/77

- 危险品露天放置,小孩失手点燃引爆,谁来负责?/79
- 业主冒失乘货梯摔伤,物业管理公司是否负责?/82
- 因遭受物业环境污染损害,业主可以要求精神损害赔偿吗?/84
- 台风导致水管堵塞造成损失,物业管理公司应该负责吗?/86
- 下水道堵塞找不出肇事人,谁来负责?/88
- 女童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,谁负责任?/90

第四章 物业侵权责任纠纷

- 物业管理公司在小区内张贴失实公开信,算不算侵权?/95
- 业主委员会张贴通知指责物业管理公司贪污,内容失实应承担法律责任吗?/97
- 小区保安打死访客,物业管理公司要承担责任吗?/99
- 未经业主同意,物业管理公司可以将“公用地”委托他人使用吗?/101
- 开发商和物业管理公司可以收取业主装潢保证金吗?/103
- 部分业主可以处置其使用的共用楼道吗?/106
- 物业管理公司能否以危害小区安全为由擅自拆除户外广告牌?/108
- 业主突发急病,却遇电梯停运,物业管理公司该负责吗?/110
- 业主小区内违禁放花炮出事故,物业管理公司应负责吗?/112
- 业主拖欠费用,物业管理公司可以强制停水吗?/115
- 业主维权行为过激,是否会侵害物业管理公司名誉?/118
- 业主车辆受损,辱骂攻击保安算是侵权吗?/120
- 水泵噪声扰民,物业管理公司应承担精神损害赔偿吗?/122

- 物业管理公司丢失业主汇款应承担什么责任?/125
- 物业管理公司张贴告示点名批评业主,算不算名誉侵权?/127
- 未经业主同意,物业管理公司可以利用小区公共供暖设施对外供暖吗?/129
- 物业管理公司出租公用地,个别业主可以起诉物业管理公司吗?/131
- 业主热水器产生的冰溜子砸死小区居民,谁来负责?/133
- 业主堆放建筑垃圾导致住户受害,应承担什么责任?/136

第五章 物业管理费纠纷

- 开发商能够要求业主在办理入住时先交纳物业管理费吗?/141
- 物业管理公司能否以“二次供水”为由提高水价?/143
- 物业管理公司可以收取装修配合费吗?/147
- 业主对于物业管理公司的事实管理行为是否应交纳物业费?/152
- 物业管理公司没有履行物业管理职责,业主可以拒交物业费吗?/154
- 没有签订物业管理合同,业主可以拒绝交纳物业管理费吗?/156
- 业主家中被盗,可以因此拒绝交纳物业管理费吗?/158
- 物业管理公司单方面提高物业费,业主可以拒交吗?/161
- 业主可以因开发商存在违约为由拒绝交纳物业管理费吗?/163
- 物业管理服务合同没有明确收费标准,物业管理公司可以自行提高收费吗?/166
- 原物业管理服务合同期满没有续签,业主接受服务应交费吗?/167

第六章 车辆管理纠纷

- 业主汽车被盗,保险公司理赔后可以向物业管理公司索赔吗?/173
- 业主车位常被占,物业管理公司应承担 responsibility 吗?/176
- 住户车辆被盗,物业管理公司应负责吗?/178
- 突发暴雨车库被淹,物业管理公司可以免责吗?/180
- 物业管理服务合同没有明确车辆保卫服务,业主丢车谁负责?/184
- 业主擅自改变车位造成损失,物业管理公司要负责吗?/186
- 业主交纳了停车场地使用费,是不是就与物业管理公司构成保管合同关系/188
- 业主车位被人占,停放他处受损失,谁来负责?/191
- 签订租用停车位合同,是不是就构成车辆保管合同关系?/193
- 物业管理公司可以在小区楼间空地划出车位出租吗?/197
- 物业管理公司只收取规定的车辆管理费的一半,是否也应对车辆损坏负全责?/199
- 住客在酒店丢失车辆,酒店是否应负责?/201
- 住户擅自停车占用通道,物业管理公司为疏通道路而损坏车辆是否应赔偿?/203

第七章 安全保卫纠纷

- 业主小区内被杀,物业管理公司该不该负责?/207
- 住户家中被害,值勤保安已作访客登记,物业管理公司是否还应负责?/210
- 住户家中被害,开发商和物业管理公司是否因建筑和管理瑕疵而

承担责任?/213

- 业主小区遭殴打,在场保安未救助,物业管理公司该不该负责?/217
- 住户家中物品被盗,物业管理公司该不该负责?/219
- 物业管理公司禁止封闭阳台,窃贼入室行窃,谁来负责?/222
- 物业管理公司纵容小区黑恶势力,业主受损谁来负责?/224
- 他人跳楼自杀砸死住户,物业管理公司该不该承担赔偿责任?/226
- 业主与看房人发生纠纷被打伤,物业管理公司该不该负责?/228

附 录

物业管理条例/233

业主大会规程/246

前期物业服务合同(示范文本)/252

物业服务收费管理办法/262

北京市住宅物业管理服务标准/266

第一章

业 主 自 治

1

开发商违约,业主委员会可以起诉吗?

案 情^①

静源居小区是中房集团华北城市建设投资有限公司于2002年开发建设、2003年投入使用的高档楼盘,广告中承诺社区绿化率达32%,拥有完备的内部设施与成熟的社区配套。2003年,业主入住静源居小区后发现,开发商没有兑现其在售房时承诺的绿地面积和地下停车库、垃圾间等社区配套设施,房屋普遍存在墙体薄、隔音差等问题,严重侵害了广大业主的合法权益。广大业主遂委托依法选举产生的静源居小区业主委员会向开发商提起诉讼,要求开发商中房华北公司履行小区绿化率达到32%的承诺,交付地下停车位,向辖区学校交纳教育基金解决业主子女就近上学问题等11项诉讼请求。

2005年10月,一审法院经审理后以静源居小区业主委员会不具备诉讼主体资格为由作出驳回起诉的裁定。静源居业委会不服,认为其具备诉讼主体资格,是合格原告,遂上诉至

^① 郭京霞、王晓雁:“北京首起业主委员会状告开发商案终审:驳回起诉”,载《法制日报》2005年11月10日。

北京市第一中级人民法院,要求撤销一审裁定,指定一审法院继续审理。二审法院根据《物业管理条例》的有关规定,作出驳回起诉的终审裁定。

分 析

1. 小区业主委员会不符合作为原告的法定资格

根据《物业管理条例》第36、37、39条等的规定,业主委员会可作为原告参加诉讼的四种情形分别是:(1)物业管理企业违反合同约定损害业主公共权益的;(2)业主大会决定提前解除物业服务合同,物业管理企业拒绝退出的;(3)物业服务合同终止时,物业管理企业拒绝将物业管理用房和《物业管理条例》第29条第1款规定的资料移交给业主委员会的;(4)其他损害全体业主公共权益的情形。在本案中,小区业主委员会起诉开发商广告欺诈、合同违约,本质上应属商品房预售合同纠纷,不属于物业管理纠纷,其起诉的内容均与物业管理无关,因此该业委会并不具备原告的主体资格。

2. 业主可以自行或推选代表人向法院提起针对开发商广告欺诈、合同违约的共同诉讼

小区业主委员会对于开发商广告欺诈、合同违约不具有原告资格,是不是就没有救济手段了呢?答案当然是否定的。上文已分析,业主与开发商欺诈违约的纠纷是商品房预售合同纠纷,业主完全可以根据《合同法》的相关规定,自行向法院起诉开发商广告欺诈、合同违约。根据《民事诉讼法》第53、54条的相关规定,业主集体起诉开发商当事人一方人数众多的共同诉讼,可以由业主推选代表人进行诉讼。

专家提示

开发商虚假广告主要有夸张性宣传、故意虚构事实或隐瞒真相,当然也有因为政府规划调整等客观原因未履行广告承诺的情形。对于广告承诺的法律效力,不能一概而论。对于内容不具体、不确定的售楼广告,在合同的缔结过程中属于要约邀请。如果开发商将在楼盘广告中的某些许诺以条款的形式写到正式的“购房合同”中,这时就已经不是广告,而是法律效力明确、有效的合同条款了。对于那些楼盘广告虽未订入合同,但标明了价格、位置、装修条件、物业管理条件、配套设施设备、赠送的物品或优惠等,即具有具体、确切的内容,也应当认定为要约而不只是要约邀请。

对于开发商的各类广告,购房人应该仔细识别其内容是否确定,有无虚假成分,不要偏听偏信,要保存相关证据,待入住发现与其承诺不符的,可以单独或联合起来向法院起诉。不过,此时的被告应是开发商,而非物业管理公司,享有原告起诉资格的是各位业主自己,不是推选出来的业主委员会。

关联法条链接

《物业管理条例》第 36、37、39 条

前期物业管理公司拒绝移交管理，业主委员会可以起诉吗？

案 情^①

业主们入住海景花园后，对物业管理公司的管理水平与服务质量提出了质疑，有的表示了强烈不满。海景花园召开业主大会，选举产生了业主委员会，召开业主代表大会，决定由业主委员会负责通过公开招标方法选聘新的物业管理公司，并向房管局、街道办提交了请求更换物业管理公司的报告。通过公开招标，业主委员会、业主代表大会表决决定，选聘了新物业管理公司。但就在新物业管理公司欲与原物业管理公司办理物业移交手续时，遭到拒绝，双方为此闹得很不愉快。房管局主持召开了物业管理纠纷协调会议，并形成会议纪要，规定期限移交物业管理。原物业管理公司以前期物业管理投入的财产和资本未理顺为由拒绝移交，并向法院提起诉讼，要求确认业主委员会与新物业管理公司之间订立的物业管理委托合同无效。但在业主委员会向法院起诉后，原物

^① 林志明：“业主炒物业，判决支持准”和“福州中院终审支持‘业主炒物业’”，分别载《人民法院报》2003年12月30日和2004年5月18日。

业管理公司向法院提出了撤诉。业主委员会向法院起诉,请求判令原物业管理公司与开发商签订的前期物业管理委托合同终止,限期移交物业管理权及其相关物业资料,并退出小区等。就在诉讼进行之中,业主“占领”了物业管理办公室和保安房,强行赶走原物业管理公司,实现“业主自治”。

法院认为:业主委员会经业主代表大会授权,有权对关系业主利益的事宜对外起诉、应诉或调解,业主委员会作出的决定及起诉、应诉、调解的结果对全体业主具有约束力。因此,业主委员会作为诉讼主体是适格的。一审法院判决原物业管理公司与开发商签订的前期物业委托合同终止,原物业管理公司应退出小区,并向业主委员会移交物业管理权。原物业管理公司不服一审判决,提出上诉。二审法院驳回上诉,维持原判。

分 析

1. 业主委员会拥有诉讼主体资格

对于服务质量差的前期物业管理公司,业主委员会是有诉讼主体资格的,因为业主委员会是经全体业主选举产生,并向政府行政主管部门备案的组织,是业主大会的执行机构。业主委员会经业主大会授权,有权对关系业主利益的事宜对外代表业主起诉、应诉或调解,业主委员会作出的决定及起诉、应诉、调解的结果对全体业主具有约束力。所以说,本案业主委员会有权代表业主选举出新的物业管理公司,在原物业管理公司拒绝移交物业管理时,有权向法院起诉原物业管理公司。

2. 物业管理权移交的时间

在本案中,业主委员会与新的物业管理企业签订了生效

的物业服务合同,根据《物业管理条例》第26条规定,前期物业服务合同终止,前期物业管理企业要将企业管理的有关资料移交给业主委员会。

专家提示

业主入住后如果对开发商原先选定的物业管理公司的服务不满意,业主代表大会选举产生的业主委员会可以通过招标等方式选定新的物业管理公司,并向房管局、街道办通告更换物业管理公司的相关情况。如果原来的物业管理公司拒不移交物业管理权的话,业主委员会可以向法院起诉原物业管理公司,要求其移交相关物业管理资料,退出小区。但在法院作出有效判决前,不能采取本案中的过激措施——“占领”物业管理办公室和保安房,强行赶走原物业管理公司,实现“业主自治”,以免触犯法律,承担相应的法律责任。

关联法条链接

《物业管理条例》第26条