

合同案件疑难、新型问题深度解析丛书
疑难问题 · 典型案例 · 方法技巧

物业管理纠纷

总主编 奚晓明



马克力
本册作者 王磊
罗海艳

依据《物权法》及《物业管理条例》最新修订内容

- 物业管理纠纷的特点、类型、疑难问题
- 审理要点、审理技巧、举证责任的分配
- 业主的建筑物区分所有权
- 业主的专有权、共有权及其限制
- 非业主使用人能否成为物业服务合同的主体
- 前期物业服务合同对业主产生拘束力的依据
- 物业管理交接纠纷相关问题
- 对事实物业管理关系的认定
- 业主办理入住手续之前的物业服务费用，由谁负担
- 对于开发商作出的“赠送物业服务费”承诺如何认定
- 业主请求降低物业服务收费标准是否允许
- 对于物业服务企业的服务是否达标的认定
- 物业专项维修资金的收取、使用和管理
- 物业服务企业违反共用设备管理义务的侵权责任
- 建筑物共用部分、小区共用部分权益的侵权问题
- 第三人致害时物业服务企业保障义务侵权责任的承担



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

合同案件疑难、新型问题深度解析丛书
疑 难 问 题 · 典 型 案 例 · 方 法 技 巧

物业管理纠纷



总 主 编 奚晓明

马克力

本册作者 王 磊

罗海艳



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理纠纷/马克力,王磊,罗海艳著. —北京:法律出版社,2007.9

(合同案件疑难、新型问题深度解析丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7575 - 1

I. 物… II. ①马…②王…③罗… 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(2007)第 136778 号

©法律出版社·中国

责任编辑/韦钦平

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京北苑印刷有限责任公司

编辑统筹/法律应用出版分社
经销/新华书店
责任印制/陶松

开本/787×960 毫米 1/16
版本/2007 年 9 月第 1 版

印张/22.75 字数/380 千
印次/2007 年 9 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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939658

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 - 7575 - 1

定价:45.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总 序

随着我国社会主义市场经济体制的建立和不断完善,市场主体的日趋多元化,新的交易形式和交易手段不断出现,各类交易行为也空前活跃。市场经济体制的基本功能就是通过市场实现资源的优化配置,这一功能的实现离不开市场主体之间的交易。同样,经济的高速发展,也离不开市场主体之间的频繁交易。市场交易通常是以合同作为纽带的,通过合同来确定交易双方的权利和义务。正如美国法学家庞德所指出的,“在现代商业社会中,大部分社会财富是由合同构成的。”在经济交往过程中,产生各种矛盾和纠纷是必然的,解决这些矛盾和纠纷的机制,是一个健全的社会制度整体结构中所必须具有的制度安排。人民法院民商事审判工作,正是解决这些矛盾和纠纷的重要渠道之一。我国经济社会生活发生的上述变化,反映到司法领域中的一个重要表现就是,这一阶段起诉至法院的各类合同纠纷案件日趋上升,各种新类型案件、疑难、复杂问题不断出现。为了应对经济领域变化给审判工作所带来的挑战,进一步加强法官的职业化建设,不断提高法官的职业素养和审判技能,实现司法“公正与效率”,满足经济社会日益增长的司法需求,无疑成为我们必须奋起努力的方向。

法律不是书面写就的,而是解读而成的。法律是社会生活的反映,但是这种反映永远也达不到尽善尽美的境界。生活之树是常青的,客观现实生活总是处于一个不断发展变化的过程中,因而如何将写在纸上的法律,适用于千变万化的客观情况,诠释法律所蕴含的公平与正义精神,是法官在审判活动中所面临的重要任务。法官正是通过日常审判活动中所处理的各色各类的案件,不断地解释法律,使法律变为看得见、摸得着的鲜活的规则。

法官在面对具体的个案时,将普遍适用的法律规范准确应用到实际的个案中,通过艺术的裁判,从而达到法律效果和社会效果的统一,是法官法

律知识和法律素养,乃至司法能力的综合体现。而要做到这一点,单凭在法学院系所接受的法律专业知识和所培养的法律理念是远远不够的,它需要在司法实践中不断地总结实践经验,探索审判规律,承袭司法传统,从而准确地掌握立法精神,合理、科学地诠释法律、适用法律,才能把高度抽象、概括的法,转化为现实生活的法,真正实现法的价值。

《合同案件疑难、新型问题深度解析丛书》正是一套从审判实践出发,总结审判实践经验,提出问题、分析问题、回答问题,力图通过这种形式,给从事审判工作和其他诉讼活动的人员,提供一个应用性较强的工具。

案件的审理需要沿着一定的思路,依照法定程序,运用法律逻辑思维,进行理性的分析与判断。一般来讲,审查当事人诉讼请求,证据审查、质证、认定,从而了解案件事实,确定案件所涉及的法律关系,适用法律对案件作出裁判,是法官审理案件所不可缺少的重要环节。丛书正是从这些环节入手,合理设计体系、内容,旨在提高法官的法律适用能力、庭审驾驭能力和裁判文书的制作能力。具体而言,对实践中合同案件具体存在的案件类型、特点及发展趋势的阐述分析,有助于案件的准确定性,明确案由;对案件审理方法和技巧的论述,是案件审判规律、经验的总结,有助于提高审判效率和审判效果;对审判实践中合同纠纷存在的疑难、新型问题的梳理解答及案例评析,是本丛书的重点。有助于提高法官的法律适用能力,而法律适用是案件审理裁判的核心,直接影响案件的实体公正。从以上内容不难看出,丛书具有很强的实践性,是区别于学术著作和一般内容单一的应用类图书的。

值得一提的是,虽然丛书的作者均是来自实践一线的资深法官,但都具有扎实的法学理论功底,所以对合同案件的相关理论问题作了很有深度的探讨,因而,丛书兼具理论指导作用。此其一。其二,丛书内容新,注重案例指导。本丛书各个部分的内容,均结合最新的法律法规、司法解释等规范性文件(其中也包括了即将实施的《物权法》),对审判实践中的问题进行了较为深入的研究。案例指导制度是最高人民法院倡导的。各个分册中对于案例的筛选,是在梳理了近五年来全省或市法院的同一类案件,并结合了最高人民法院公布的典型案例,其现实的指导意义是显见的。

需要指出的是,合同纠纷案件的审理方法和技巧这一部分内容,是本套丛书区别于其他图书的一个亮点,但也是写作的一个难点。它不仅要求

法官具有娴熟的法律专业知识,而且要具有丰富的审判实践经验,且善于思考,勤于总结、归纳,是需要审判实践中不断探讨、摸索,才可能尽量完美地呈现给大家。所以该部分内容,篇幅长短不一,内容深浅有别。如果能够激发大家的思考,或多或少给大家带来一些启示,目的也就达到了。

之所以赞同主编出版本套丛书,是因为丛书的编辑出版不仅有利于及时总结、归纳合同案件在审判实践中出现的新情况、新问题,而且也为法官开展法学理论研究,总结审判实践经验提供一种研究思路。这就是从一类案件具体的微观层面入手,由实践中反映出来的问题,反思法学理论问题和现有制度,从而推动这些特定合同领域的理论研究向纵深发展,发掘出能够上升为规范和经验的法则,以提高法官的审判能力,促进法学理论的发展与立法的完善。同时,这种做法对于培养法官专注于某一个法律专业方向问题的研究,向专家型法官人才方向发展也是有益的。

最后,希望本丛书的出版会对推动法官的职业化建设,提高法官的职业素养和审判技能起到积极的作用。也希望给民商事法官、律师办理合同纠纷案件提供极有价值的参考与借鉴。



2007年8月1日

前 言

随着各种法律法规的日益完善和人们维权意识的不断提高,物业管理纠纷呈上升趋势。如何更好地解决物业公司和业主之间不断出现的矛盾和纠纷,使物业管理公司更好地服务于业主,使双方的合法权益真正得到维护,已成为人们关注的焦点。

基于以上原因,笔者结合多年的从业经验,编写了本书。本书分为物业管理纠纷案件的实践问题与物业管理纠纷疑难、典型案例两部分。涉及业主及业主大会纠纷处理评判标准,业主、业主大会的性质和地位,业主委员会的性质和地位,业主和物业服务企业的权利与义务前期物业管理概述,前期物业管理纠纷处理评判标准,建设单位前期物业管理,前期物业服务合同,物业的承接验收,物业服务纠纷处理评判标准,物业服务企业、物业服务合同纠纷处理评判标准、物业服务企业的民事责任等内容。本书从基本理论着手,结合简单易懂的小案例来说明相关物业管理法理,并精选了近年来全国各地发生的物业纠纷案例,结合即将实施的《中华人民共和国物权法》及新修订的《物业管理条例》对案例进行了详细的法理分析,同时对物业管理纠纷审理中的证据问题及庭审问题进行了探讨。附录部分以北京市为重点,收录了物业管理纠纷相关法律法规、行政规章及大中城市出台的具有代表性的规范性文件,包括《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《物业管理服务收费管理办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《关于物业管理服务明码标价的规定》等。

此外,根据《中华人民共和国物权法》的有关规定,新修订的《物业管理条例》将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”,将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。本书除案例分析内容仍沿用原称谓外,其余部分内容均采用上述新修改的名称。

本书的编写理论与实践并重,贴近生活,融理论性、知识性、实用性与工具性为一体,法理分析透彻,所收案例具体实在,所阐述的庭审技巧实用性强。无论是法官、律师,还是物业管理人員,购房业主都会对您的工作、生活带来一

定的帮助,书中相关的法律法规也一定会成为您的工具与助手。

具体的编写分工是:

马克力,第二章、案例10~14;王磊,第五章、第六章、案例8~9;罗海艳,第一章、第三章、第四章、第七章、案例1~7。

由于时间及水平所限,书中难免存在谬误,还望业内人士批评指正。

编者

2007年8月31日

目 录

上编 司法实践

第一章 物业管理纠纷概述	(3)
第一节 物业管理概述	(3)
一、物业	(3)
二、业主	(5)
三、物业管理	(7)
第二节 物业管理纠纷的特点及纠纷类型	(9)
一、物业管理纠纷案件的特点	(9)
二、物业管理纠纷的类型	(13)
三、物业管理纠纷的主要法律问题	(15)
第三节 物业管理纠纷的成因分析	(18)
一、导致物业管理纠纷的原因	(18)
二、审理物业管理纠纷中存在的疑难问题	(19)
第二章 物业管理纠纷案件的审理方法和技巧	(22)
第一节 物业管理纠纷案件的审理要点和技巧	(22)
一、物业管理纠纷案件审理的价值取向	(22)
二、物业管理纠纷案件的审理要点	(23)
三、物业管理纠纷案件的审理技巧	(29)
第二节 物业管理纠纷案件证据的认定	(34)
一、物业管理纠纷案件审理中证据的形式要求	(34)
二、物业管理纠纷案件审理中证据证明效力的判断	(37)
三、物业管理纠纷案件的举证责任分配	(39)
第三章 业主的建筑物区分所有权	(44)
第一节 业主的专有权及其限制	(45)
一、业主的建筑物专有部分所有权概述	(45)

二、业主的建筑物区分所有专有权的限制	(47)
三、业主建筑物区分专有限制引发的纠纷	(51)
第二节 业主的共有权及其限制	(59)
一、业主共有权的概述	(59)
二、共有权的法律性质	(60)
三、共有权范围	(61)
四、共有权的限制	(65)
五、相关特殊客体的共有权属确定	(66)
第四章 业主自治机构运作中的法律问题	(75)
第一节 业主大会、业主委员会的法律性质	(75)
一、业主大会、业主委员会的法律地位	(75)
二、业主委员会的诉讼资格问题	(76)
第二节 业主大会、业主委员会运作中的法律问题	(79)
一、实践中业主大会筹备与召开存在的法律问题	(79)
二、业主委员会设立中存在的问题	(81)
第三节 业主大会或者业主委员会决定的效力及其限制	(83)
一、业主的成员权	(83)
二、业主大会或者业主委员会决定的效力限制问题	(84)
第四节 管理规约的法律效力	(86)
一、管理规约的约定事项	(86)
二、与管理规约无关的事项	(87)
三、管理规约的效力	(88)
四、违反管理规约的责任及救济	(90)
第五章 物业服务合同相关法律问题	(93)
第一节 物业服务合同概述	(93)
一、物业服务合同的性质	(93)
二、物业服务合同的变更和解除	(96)
三、物业服务合同的法律效力	(101)
四、物业服务合同当事人的权利义务	(101)
第二节 物业服务合同的主体问题	(106)
一、物业服务合同的履行主体对物业服务合同效力的影响	(106)
二、非业主使用人能否成为物业服务合同的主体	(107)
第三节 前期物业服务合同的法律效力问题	(109)

一、前期物业服务合同对业主产生拘束力的依据	(109)
二、单方制定的临时管理规约具有合同效力的依据	(111)
三、未经过招投标的前期物业服务合同的效力应当如何认定	(113)
第四节 物业服务企业的选聘与更换问题	(114)
一、业主对物业服务企业撤换权的行使条件及程序	(115)
二、物业管理交接纠纷相关问题	(118)
第五节 司法实践中常见的物业服务合同纠纷法律问题	(120)
一、对事实物业管理关系的认定	(120)
二、物业服务企业聘用员工不当对合同效力的影响	(122)
第六章 物业服务费纠纷	(124)
第一节 物业服务费概述	(125)
一、物业服务收费依据、定价方式和收费标准	(125)
二、政府对物业服务收费的监管	(126)
第二节 前期物业服务收费中存在的问题	(127)
一、业主办入住手续之前的物业服务费用,由谁负担	(127)
二、对于开发商作出的“赠送物业服务费”承诺如何认定	(128)
第三节 物业服务收费标准的确定	(130)
一、业主请求降低物业服务收费标准可否允许	(130)
二、未约定物业服务收费标准的,如何确定收费标准	(133)
三、物业服务企业单方要求提高前期物业服务收费标准是否 允许	(136)
四、对于物业服务企业的服务是否达标的认定	(139)
五、业主迟延交纳物业服务费的违约责任	(144)
第四节 物业专项维修资金的收取、使用和管理	(146)
一、物业维修资金的来源及归属	(146)
二、物业维修资金的运作规则	(147)
三、物业维修资金的使用管理	(148)
四、物业专项维修资金的管理和监督	(149)
第七章 物业服务企业的管理责任	(151)
第一节 物业服务企业违约责任的承担	(152)
一、物业服务合同的违约责任概述	(152)
二、物业服务合同履行中的违约行为及其责任承担	(155)
第二节 物业管理侵权损害赔偿责任	(185)

一、物业管理侵权损害赔偿责任概述	(186)
二、物业管理过程中的职务侵权行为	(188)
三、物业服务企业违反共用设备管理义务的侵权责任	(198)
四、物业服务企业侵犯建筑物共用部分、小区共用部分或配套 公共设施权益的侵权问题	(200)
五、第三人致害时物业服务企业保障义务侵权责任的承担	(204)

下编 疑难、典型案例评析

案例 1 业主与前物业公司的约定对新物业公司不具有约束力	(219)
案例 2 物业公司 with 业主之间违反管理规约的约定无效	(224)
案例 3 非业主使用人亦应遵守物业服务合同与管理规约的约定	(228)
案例 4 物业公司对前期物业管理中未售出的房屋要承担的管理 职责	(232)
案例 5 业主家漏水导致的电梯停运,物业公司为何要分担责任	(237)
案例 6 业主委员会是否有权选聘、解聘物业服务企业	(242)
案例 7 向物业公司交纳停车占地费后,业主和物业公司之间并 不形成保管合同关系	(246)
案例 8 业主以物业服务合同无效为由拒绝交纳服务费的抗辩不 能成立	(250)
案例 9 业主违规装修,物业公司有权制止	(256)
案例 10 物业公司未提供完善的物业服务的,业主委员会可以解 聘物业公司	(260)
案例 11 物业公司在提供物业服务期间,有保障小区业主人身和 财产安全的义务	(264)
案例 12 物业公司无权对违约业主采取罚款、断水、断电等措施	(269)
案例 13 在合同约定的期限内,物业公司将物业管理工作转委托 的效力认定	(273)
案例 14 原物业公司不退出导致新的物业公司无法进驻谁之过	(276)

附录 相关法律法规、司法解释等

中华人民共和国物权法(节选)	(285)
----------------------	-------

物业管理条例	(286)
物业管理企业资质管理办法(2004 年)	(294)
物业服务收费管理办法(2004)	(298)
建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规 则》(试行)的通知	(301)
经济适用住房小区生活饮用水水泵运行维护费政府指导价标准	(303)
建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题 的复函	(303)
经济适用住房小区住宅安全防范设施设备、住宅消防设施设备日 常运行维护费政府指导价标准	(304)
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)	(305)
北京市贯彻《物业管理条例》的若干意见	(309)
北京市居住小区机动车停车管理办法	(313)
北京市居住小区物业管理服务标准	(315)
北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定	(319)
北京市物业服务收费管理办法(试行)	(321)
北京市住宅公共维修基金使用管理办法	(324)
上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法	(327)
关于《上海市实施物业管理条例的若干意见》的应用解释	(331)
上海市住宅物业管理规定	(333)
深圳经济特区物业管理行业管理办法	(341)

上 编

司 法 实 践

第一章 物业管理纠纷概述

第一节 物业管理概述

一、物业

(一) 物业的界定

物业一词原是香港房地产业中惯用的术语,香港学者李宗镔对物业有过精辟的解释:“物业是单元性房地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故物业可大可小,大物业可以分割为小物业。”^{〔1〕}物业在香港地区特指与地产相联系的房产,主要是指一个住宅单位或楼宇、建筑物。从物业管理的角度来说,物业是指已建成投入使用的各类建筑物及其相关的设备、设施和场地。其所指各类建筑物可以是一个建筑物,或一幢单体建筑,或单元建筑中的一个单元;相关的设备、设施和场地是指与上述建筑物相配套或为建筑物的使用者服务的室内外各类设备、市政公用设施和与之相邻的场地、庭院、道路等。

2003年国务院颁布的《物业管理条例》(以下简称《条例》)中未对“物业”进行界定,但该条例第2条却对“物业管理”加以界定:本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务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。该条例所谓的“物业”,是指“房屋及配套的设施设备和相关场地”。其中的“房屋”是指土地上的房屋等建筑物及构筑物,^{〔2〕}即能够遮风避雨并供人们居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念和进行其他活动的空间场所,包括住宅房屋,如居民楼、公寓、别墅;也包括非住宅房屋,如

〔1〕 李宗镔:《香港房地产法》,商务印书馆香港分馆1988年版。转引自董藩、秦凤伟、刘毅编:《物业管理法律与制度》,清华大学出版社2006年版,第1页。

〔2〕 《中华人民共和国房地产管理法》第2条。

加工厂、仓库、商店、饭店、宾馆、教学楼、医院、体育场所、公共建筑、办公楼。^{〔1〕} 各类房屋可以是一个建筑群,如住宅小区、工业区;也可以是单位建筑,如一幢高层或者多层住宅楼、停车场。同时物业也是单元房地产的称谓,如一个住宅单元。同一宗物业,往往分属于一个或者多个产权所有者。

物业一词有广义和狭义之分。广义的物业是指房屋及配套的设施设备和相关场地,这里的房屋包括住宅房屋和非住宅房屋,如居民楼、公寓、别墅、加工厂、仓库、商店。狭义的物业仅指居住物业,即居住房屋及其配套的设施设备和相关场地,具体讲,是指与上述建筑物相配套或者为建筑物使用者服务的室内外各类设备、市政公用设施(包括水塔、锅炉房、配电室等)和与之相邻的场地、庭院、甬路、干道等。这些物业应该有明确的所有人,即说明“物业”处在一定建设用地范围内、已建成并确定业主权益、有特定四至界限。“已建成”是形成可供使用、需加管理的物业的前提;“已确定业主权益”表明已建成的物业是经过法定竣工验收程序验收合格并对该物业的权益归属已依法做了确定(一般以颁发了产权证为标志)。就本书而言,是从居住物业的角度即狭义物业来讲述的。

(二) 物业的构成

物业是一种物质存在形态,是由土地和附属建筑物构成,是建筑物与建筑地块的统一。具体而言,一个完整的物业一般由以下四个部分构成:

1. 建筑物本体

建筑物本体可以是供居住用的住宅房屋,也可以是非居住用的厂房、仓库、商场等。就居住物业而言,建筑物本体既包括业主、使用人自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位,也包括一幢住宅内部由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位。

2. 附属设备

附属设备即房屋建筑内部的各项附属设备。附属设备是物业的有机组成部分。现代的房屋功能,已从过去的挡风避雨发展为服务人们舒适生活工作,因此物业的附属设备种类日益增多。以居住物业为例,附属设备包括住宅内部的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设备,也包括住宅内部由整幢住宅业主、使用人使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器

〔1〕 周珂:《物业管理法教程》,法律出版社2004年版,第3页。