

校园与社区—国家普法规划用书

FA LÜ ZHUAN JIA JIAO NIN
WU YE GUAN LI FA LÜ SHI WU

法律专家为民说法系列丛书

法律专家教您

物业管理法律实务

童家云 何 芳 编著



吉林文史出版社

法律专家为民说法系列丛书

法律专家

教您物业管理法律实务

童家云 何 芳 编著

吉林文史出版社

图书在版编目(CIP)数据

法律专家教您物业管理法律实务 / 童家云, 何芳编
著. — 长春: 吉林文史出版社, 2015. 3
(法律专家为民说法系列丛书 / 张宏伟, 吴晓明主
编)

ISBN 978-7-5472-2746-6

I. ①法… II. ①童… ②何… III. ①物业管理—法
规—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 043905 号

法律专家教您物业管理法律实务

编 著	童家云 何 芳
责任编辑	李相梅
责任校对	宋茜茜
丛书主编	张宏伟 吴晓明
封面设计	清 风
美术编辑	李丽薇
出版发行	吉林文史出版社(长春市人民大街 4646 号) 全国新华书店经销
印 刷	三河市祥宏印务有限公司
开 本	720mm × 1000mm 1/16
印 张	12
字 数	100 千字
标准书号	ISBN 978-7-5472-2746-6
版 次	2015 年 7 月第 1 版
印 次	2015 年 7 月第 1 次
定 价	29.80 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。



法律专家为民说法系列丛书

编委会

主 编：

张宏伟 吴晓明

副主编：

马宏霞 孙志彤

编 委：

迟 哲	赵 溪	刘 放	郝 义
迟海英	万 菲	秦小佳	王 伟
于秀生	李丽薇	张 萌	胡金明
金 昊	宋英梅	张海洋	韩 丹
刘思研	邢海霞	徐 欣	侯婧文
胡 楠	李春兰	李俊焘	刘 岩
刘 洋	高金凤	蒋琳琳	边德明





PREFACE

【前言】



物业服务是20世纪80年代才被引入我国的概念,近年来高速发展的房地产业为我国物业服务行业的迅猛发展提供了环境、条件和空间,物业服务渐次成为新闻和老百姓生活中的高频词汇。但物业服务作为一项新事物、新产业,由于其发展时间较短,物业服务的真谛并未被广大业主乃至物业服务企业所领悟。

以《物权法》为依托,2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”。从“物业管理企业”到“物业服务企业”的变化清晰地表明了对物业服务企业的新定位,要求物业行业根据新的理念调整观念,适应新时代对物业行业提出的新要求。物业行业从管理到服务理念的转变,述说着对物业服务真谛的理解和认识过程。越来越多的物业服务企业开始转变思路,树立业主和物业服务企业是物业服务合同两端平等的民事主体的观念。现实中,从管理走向服务,物业服务企业想要实现



真正的转型,仍然有一段路要走。

一方面是物业行业的飞速发展,另一方面是其快速发展所带来的问题和矛盾。业主对物业的依赖程度逐渐提高,对物业服务的要求也在不断提高,部分物业服务企业无法满足业主高标准、高质量的要求,加之双方缺乏沟通 and 理解,矛盾随之产生。近年来,物业管理纠纷,无论是在数量上,还是在矛盾冲突的程度上都有上升的趋势。据有关部门统计,近年来法院受理的物业纠纷案件占民事案件的比重明显加大。

实际上,物业服务是一个非常复杂的系统工程,它往往涉及多方面的法律关系,大致可以分为以下几类:一是房地产开发商(建设单位)与业主之间的以房屋买卖合同为代表的关系;二是房地产开发商与物业服务企业之间的以前期物业服务合同为代表的关系;三是物业服务企业与业主或业主委员会或者物业使用人之间以物业服务合同为代表的关系;四是业主与业主委员会之间的关系;五是业主、业主委员会、物业服务企业与向物业管理区内提供其他服务的有关单位之间的关系,等等。在这些关系当中,都可能会发生物业管理纠纷如常见的因业主欠交物业服务费引起的纠纷;因公共费用分摊引起的纠纷;因业主私自搭建引起的纠纷,等等。

物业服务企业处在错综复杂的法律关系漩涡中,如何理清关系,明晰自身在不同法律关系中的地位与作用,对于物业服务企业能否出色地完成自身的角色任务,并有效地避免纠纷和防范法律风险至关重要。

作者结合自身经历,精心选择、列举了与物业服务企业有关的典型性案例纠纷,这些案例基本可以涵盖物业服务纠纷的常见类型。通过“案例展示”、“专家解析”、“专家支招”这三个方面由浅入深分层次,生动地给读者展示有关物业管理方面的法律概念、法律知识与处理思路。



目 录

CONTENTS

前言	001
1. 建设单位与物业服务企业签订的《前期物业服务合同》对业主是否具有约束力?	001
2. 开发商在房屋买卖合同中约定的免除物业服务费的规定,对物业服务企业是否有效?	003
3. 房屋在保修期内出现质量问题,物业服务企业是否承担维修义务?	005
4. 业主委员会选聘物业服务企业应经过何种程序?	009
5. 实际提供物业服务,但未签订书面的物业服务合同,物业服务企业与业主间是否成立物业服务合同关系?	014
6. 物业服务合同终止,物业服务企业能否抗辩业主委员会的请求而不撤出物业管理区域、不移交专项维修资金及停车费、广告费等收支项目?	019
7. 物业服务企业将电梯的日常维护和保养转包给第三人,是否违反法律规定?	022



8. 如何确认是否物业管理用房及其所有权归属?	026
9. 如何确定小区电梯广告收益的归属?	030
10. 物业服务企业与业主签订的停车位转让协议是否有效?	033
11. 物业服务企业向小区居民邮箱投递《告业主书》, 散布有损业主名誉的言论, 是否构成侵犯名誉权?	035
12. 小区监控探头窥视到业主隐私是否构成侵权?	040
13. 天降暴雨, 楼上漏水楼下被淹, 物业服务企业是否应赔偿? ...	042
14. 业主车辆被盗, 物业服务企业是否应当承担责任?	045
15. 业主家中被盗, 物业服务企业是否应当承担赔偿责任?	048
16. 业主的孩子在小区玩耍, 不明情况下点燃杂物间天那水桶导致爆炸, 孩子身亡, 物业服务企业是否应承担责任?	052
17. 业主占用共用楼梯间放置摩托车, 并经营水果摊, 物业服务企业是否有权要求其停止该行为并排除妨碍?	054
18. 业主违反管理规约, 物业服务企业是否有义务制止?	058
19. 业主私搭乱建, 物业服务企业应采取什么措施?	060
20. 物业使用人擅自改建共有部分, 物业服务企业是否有权制止并要求其恢复原状?	062
21. 业主违反业主公约, 擅自将住宅改为商业用房, 物业服务企业是否有权制止并要求整改?	068
22. 业主是否有权请求物业服务企业公布代收代管和代理记账的物业服务资金、公共收益、专项维修资金等使用情况和明细账目?	072
23. 小区公共绿地改建停车场, 物业服务企业是否应当公示业主委员会	



决议?	075
24. 物业服务企业代收水、电费等相关费用的,是否有权向业主收取手续费?	078
25. 物业服务企业是否有权收取装修管理费?	081
26. 业主违反安全规范装修,物业服务企业能否以自己的名义提起诉讼,要求法院判决予以制止?	084
27. 业主能否以自行管理建筑物及其附属设施为由拒绝交纳物业服务费?	087
28. 车位租赁协议期满,双方未续签合同业主仍在占用车位,业主是否应支付期满后的车位使用费?	092
29. 业主欠费,物业服务企业是否有权停水、停电?	094
30. 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售的房屋,物业服务费由谁交纳?	097
31. 业主出租房屋,承租人拖欠物业服务费的,物业服务企业可否向出租人(业主)主张权利?	101
32. 房屋被法院查封后,业主能否以查封为由拒绝交纳查封期间的物业服务费?	104
33. 物业服务企业单方增加物业服务费的行为是否有效?	107
34. 物业服务企业管理服务有瑕疵,业主能否以此为由减免物业服务费?	108
35. 物业服务企业能否以前业主欠缴物业服务费为由,拒绝给新业主办理入住手续?	112



36. 业主未实际享受供暖服务, 物业服务企业是否有权收取供暖费?	115
37. 物业服务企业是否可以将物业服务费的收取权转让?	117
38. 物业使用人能否起诉业主委员会撤销其决定?	119
39. 如何确定物业服务合同纠纷案件的地域管辖?	120
40. 业主欠物业服务费, 物业服务企业能否起诉业主委员会?	123
41. 业主委员会未经业主大会授权是否有权提起民事诉讼?	126
42. 物业服务企业应如何防止追缴物业服务费的诉讼时效已过?	130
附录一: 中华人民共和国物权法(节录)	133
附录二: 中华人民共和国合同法(节录)	137
附录三: 物业管理条例	158
附录四: 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	174
附录五: 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	179



1.建设单位与物业服务企业签订的《前期物业服务合同》对业主是否具有约束力?



案例:

安顺物业服务公司与某建设单位签订了《前期物业服务合同》，约定由其对该建设单位开发的阳光花园提供物业管理服务。合同约定住宅部分的物业服务费按照 2.8 元 / 平方米的标准收取，每月 5 日前交纳，如延期则按拖欠金额的日万分之三收取违约金。张某是该小区 4 栋 3 单元 505 室业主，2007 年 8 月 10 日入住该小区时签署了《管理规约》。《管理规约》第 8 条规定：在小区业主委员会成立之前，同意由某建设单位聘请物业服务企业为小区提供前期物业服务，并按约定支付物业服务费。但张某自入住以来，一直未交纳物业服务费，安顺物业服务公司多次催交未果，遂诉至法院，要求判令张某支付入住以来的物业服务费及延期交纳的违约金。张某辩称其从未与安顺物业服务公司签订物业服务合同，双方不存在物业服务合同关系，安顺物业服务公司的诉讼请求无依据。请问，本案中安顺物业服务公司的诉讼请求能否得到支持？

专家解析:

根据《物业管理条例》第二十一条的规定，在业主、业主大会选聘物



业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业的,应当签订书面的前期物业服务合同,因此建设单位有权聘请物业服务企业提供物业服务。《物业管理条例》第二十五条规定,建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。《最高人民法院〈关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释〉》第一条规定,建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的,人民法院不予支持。由此可知,建设单位与物业服务企业签订的《前期物业服务合同》对业主具有约束力,业主不能以自己并未与物业服务企业订立合同或者《前期物业服务合同》非自愿订立,而不交纳物业服务费。本案中某物业服务公司的诉讼请求应该得到支持。

专家支招:

除了建设单位与物业买受人签订的买卖合同中必须包含前期物业服务合同约定的内容外,《物业管理条例》第二十三条规定,建设单位应当在物业销售前将《临时管理规约》向物业买受人明示,并予以说明;物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时,应当对遵守《临时管理规约》予以书面承诺,因此建设单位也可能在《临时管理规约》中规定前期物业服务合同约定的内容。另外,对于已有业主大会的小区,在制定管理规约时,也可以加入前期物业服务合同约定的内容,小区业主均要签署。因此,物业服务企业对于以前期物业服务合同对其无约束力来抗辩的业主,要根据前期物业服务合同、管理规约等的约定,及时与拖欠物业服务费的业主沟通,及时催交物业服务费,也可以通



过诉讼的途径追缴。



2. 开发商在房屋买卖合同中约定的免除物业服务费的规定,对物业服务企业是否有效?



案例:

2009年初,在北京工作五年的赵先生打算购房,很快他看中了某某房地产开发有限公司开发的盘龙小区的一套87平方米的两居室,某某房地产开发有限公司在售楼广告中承诺购房即送三年物业服务费。2009年3月,赵先生与某某房地产开发有限公司签订了《商品房买卖合同》。双方在《商品房买卖合同》中约定,由开发商选聘前期物业服务企业对小区实施物业管理,业主愿遵守开发商签订的《盘龙小区前期物业服务合同》及临时管理规约,业主从房屋交付之日起三年内免交物业服务费,由某某房地产开发有限公司代为向物业服务公司交纳。

2008年11月30日,某某房地产开发有限公司与万和物业服务公司就其开发建设的盘龙小区签订的《盘龙小区前期物业服务合同》约定,由万和物业服务公司对盘龙小区进行物业管理,合同期限五年,自2008年11月30日至2013年11月30日,合同同时就小区的管理范畴、面积、物业服务费计收方式等约定了相应的权利义务。《盘龙小区前期物业服务合同》第十七条约定,物业服务费的计算方式为2.4元/平



方米/月,业主须于每年6月的最后5日内交纳,业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的,依法追究滞纳金。合同并没有就业主入住小区后三年内的物业服务费由开发商某某房地产开发有限公司交纳的约定。

2009年5月交房后,赵先生装修完毕于同年11月9日入住盘龙小区。2010年7月赵先生收到万和物业服务公司拖欠物业服务费的催收函。赵先生当即找到万和物业服务公司,说明《商品房买卖合同》中约定从房屋交付之日起三年内免交物业服务费,物业公司告知其某某房地产开发有限公司并没有代为交纳物业服务费,物业公司对于《商品房买卖合同》中约定的免交物业服务费的约定并不知情,赵先生作为盘龙小区的业主,享受了物业服务公司提供的物业管理服务,应当交纳物业服务费。请问,本案中《商品房买卖合同》中约定的免三年物业服务费的规定对万和物业服务公司是否有效?

专家解析:

在本案中,赵先生与某某房地产开发有限公司之间存在商品房买卖合同关系,免三年物业服务费的约定,是开发商的附条件赠与,赠与的标的物是三年的物业服务费,所附条件是业主履行购房义务。也就是说,只要赵先生购房,某某房地产开发有限公司就应代业主给付三年的物业服务费。由于前期物业服务合同对业主具有约束力,赵先生和万和物业服务公司之间成立的是物业服务合同关系,赵先生作为业主应当履行《盘龙小区前期物业服务合同》约定的交费义务。《商品房买卖合同》约定“业主从房屋交付之日起三年内免交物业服务费,由某某房地产开发有限公司代为向物业服务公司交纳”,实际上是债务的转移,本应由赵先生履行的交纳物业服务费的义务转移给某某房地产开发有限



公司。《中华人民共和国合同法》第八十四条规定,债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。第六十五条规定,当事人约定由第三人向债权人履行债务,第三人不履行债务或者履行债务不符合约定,债务人应当向债权人承担违约责任。因此,本案中《商品房买卖合同》约定的债务转移,应当经债权人即万和物业服务公司的同意,万和物业服务公司知情后可以表示拒绝或者接受。万和物业服务公司拒绝接受债务转移的,赵先生应向万和物业服务公司承担违约责任。

专家支招:

实践中,不乏开发商以赠送物业服务费为广告来吸引买受人。业主应当及时将该约定告知物业服务企业。如果开发商没能履行房屋买卖合同中交纳物业服务费的约定,业主可以要求开发商承担违约责任。但是业主作为物业服务合同的当事人,却不能以此为由拒绝交纳物业服务费。物业服务企业对于开发商与业主的合同约定可以视情况选择债务人。



3.房屋在保修期内出现质量问题,物业服务企业是否承担维修义务?



案例:

好好管家物业公司是二级资质的物业服务企业。石某是云海花园



小区 11 栋 5 单元 309 号房屋的业主,住宅建筑面积为 80.11 平方米。2007 年 12 月,云海花园小区开发商与好好管家物业公司签订了《云海花园小区前期物业服务合同》,约定:由好好管家物业公司对云海花园小区进行物业管理。合同约定好好管家物业公司对房屋建筑共用部位的维修、养护和管理范围包括:楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅,合同期限为两年,自 2007 年 12 月起至 2009 年 12 月止。约定收费标准为:物业服务费用高层住宅按每月每平方米建筑面积 0.78 元计算(含电梯月票费),物业服务费按月交纳,业主或物业使用人应在每月底前 5 日内履行交纳义务。业主或物业使用人违反合同的约定,未能按时如数交纳物业服务费的,应按每日万分之五的标准向乙方支付违约金。合同签订后,原告提供了物业管理服务。合同到期后至今仍由好好管家物业公司提供物业服务。

2008 年石某购买了 11 栋 5 单元 309 号房屋,9 月份完成装修,并入住该房,亦按物业服务合同约定准时交纳了物业费、公摊费及其相关费用。可是入住后不久即 2008 年 11 月起,石某的房屋出现房顶渗水现象,一下雨,房内就渗漏,居室内墙、屋顶全湿透,为此石某向好好管家物业公司提出按合同约定履行维护义务的要求。好好管家物业公司以该房在质保期内,应由开发商负责为由拒绝维修。石某以好好管家物业公司未先行履行维修义务为由,拖欠 2009 年 1 月至 2012 年 12 月的物业费及水电公摊费共计 3176 元。好好管家物业公司于 2010 年 12 月、2012 年 12 月、2013 年 1 月在向石某催收物业服务费及水电公摊费未果的情况下,遂诉至法院,要求石某交纳拖欠的物业服务费用及违约金。



专家解析:

云海花园小区开发商与好好管家物业公司签订的《云海花园小区前期物业服务合同》，是双方根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上签订的，意思表示真实，合同合法有效。根据法律规定前期物业服务合同对业主具有约束力。本案中好好管家物业公司已经向小区业主提供了物业服务，石某作为业主应当向好好管家物业公司支付物业服务费。石某主张其拒绝交纳物业费是行使后履行抗辩权，但是根据《建设工程质量管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》和国家建设部发布的《房屋建筑工程质量保修办法》中的规定：“建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任”，“房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量证书和住宅使用说明书……房地产开发企业应当按照住宅质量证书的约定，承担商品房保修责任”。《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》第十三条第二款也规定，交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。因此，好好管家物业公司在房屋质量保修期内，并没有对房屋进行维修的义务。石某可以依据房屋买卖合同向开发商主张权利，追究开发商的违约责任。

专家支招:

由于法律明确规定交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；物业管理范围内对房屋进行维修的责任，则是