

— 新 编 —

物 业 纠 纷

办 案 手 册

Laws and Regulations on
House Management

10



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

D922.181.9/13

新 编

2008

物 业 纠 纷

办案手册

Laws and Regulations on
House Management

10



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编物业纠纷办案手册/法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2008.5
(新编独角兽办案手册系列)
ISBN 978-7-5036-8460-9

I. 新… II. 法… III. 物业管理—民事纠纷—处理—
法规—汇编—中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第058729号

©法律出版社·中国

责任编辑/周洋

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京中科印刷有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/850×1168毫米 1/32
版本/2008年5月第1版

印张/8 字数/250千
印次/2008年5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

书号:ISBN 978-7-5036-8460-9

定价:16.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

丛书编辑说明

本套丛书系根据最高人民法院 2008 年 2 月 4 日发布的《民事案件案由规定》编写。民事案件案由是民事诉讼案件的名称,反映案件所涉及的民事法律关系的性质,是人民法院将诉讼争议所包含的法律关系进行的概括。第一审法院立案时需根据当事人的起诉确定案由。

《民事案件案由规定》将案由的编排体系划分为人格权、婚姻家庭继承、物权、债权、劳动争议与人事争议、知识产权、海事海商、与铁路运输有关的民事纠纷以及与公司、证券、票据等有关的民事纠纷、适用特殊程序案件案由等共十大部分,作为第一级案由。在第一级案由项下细分 30 类二级案由和 361 种三级案由,第三级案由是实践中最常见和广泛使用的案由。基于审判工作指导、调研和司法统计的需要,还在部分第三级案由项下列出了第四级案由。

《民事案件案由规定》的发布,对民事案件的办理提出了新的要求。为方便广大办案人员及时、公正地办理各类民事案件,在办案中正确适用各案由相关法律依据,我们精心编写了这套“新编独角兽办案手册系列”丛书。丛书分为 20 册,分别涉及人格权、交通运输、婚姻家庭、物权、合同、土地、建设工程、房地产、物业、知识产权、网络、劳动人事争议、海事海商、公司企业、证券期货、金融、保险、票据十八类案由,涵盖了民事案由的所有部分。各分册分别列出了该类纠纷所涉及的相关案由,并予以释解。书中收录大量作为办案依据的法律、行政法规、司法解释、审判政策及其他司法业务文件,并收录部分地方高级法院的审判政策和规范性文件等,是法官、律师及相关法律工作者的常备工具书。

本书还为读者提供一次免费的法规增补服务(电子版),以及各种资费标准的有偿增补服务(详见书末增补服务登记表)。书中不足之处恳请读者指正。

法律出版社法规中心
2008 年 5 月

总 目 录

民事案件案由规定(物业纠纷部分)	(1)
一、物业服务合同纠纷	(3)
二、建筑物区分所有权纠纷	(45)
三、业主撤销权纠纷	(77)
四、相邻关系纠纷	(95)
附录:相关法律、行政法规及司法解释	(103)

目 录

民事案件案由规定(物业纠纷部分)	(1)
------------------------	-------

一、物业服务合同纠纷

物业服务合同纠纷案由及释解	(3)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(5)
物业管理条例(节录)(2007.8.26 修订)	(6)
物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修正)	(12)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(17)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.5)	(20)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(22)
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	(31)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996.1.5)	(38)

典型案例

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	(40)
--------------------------------------	--------

二、建筑物区分所有权纠纷

建筑物区分所有权纠纷案由及释解	(45)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(47)
物业管理条例(节录)(2007.8.26 修订)	(49)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(51)
高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.12)	(60)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992.6.15)	(63)
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(65)

住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)	(67)
------------------------------	--------

典型案例

北京美丽园小区业委会诉鸿铭物业公司物业费纠纷案	(74)
-------------------------------	--------

三、业主撤销权纠纷

业主撤销权纠纷案由及释解	(77)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(79)
物业管理条例(节录)(2007.8.26 修订)	(80)
业主大会规程(2003.6.26)	(83)
业主临时公约(示范文本)(2004.9.6)	(88)

四、相邻关系纠纷

相邻关系纠纷案由及释解	(95)
中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(97)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(97)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问 题的意见(试行)(节录)(1988.4.2)	(98)

典型案例

新华日报社诉南京华夏实业有限公司相邻关系侵权损害赔偿纠纷案	(99)
-------------------------------------	--------

附录:相关法律、行政法规及司法解释

中华人民共和国民法通则(1986.4.12)	(105)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(125)
中华人民共和国合同法(1999.3.15)	(155)
物业管理条例(2007.8.26 修订)	(203)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问 题的意见(试行)(1988.4.2)	(214)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解 释(一)(1999.12.19)	(236)

民事案件案由规定(节录)

(物业纠纷部分)

1. 2008 年 2 月 4 日最高人民法院发布

2. 法发[2008]11 号

40. 建筑物区分所有权纠纷

(1) 业主专有权纠纷

(2) 业主共有权纠纷

(3) 车位、车库纠纷

41. 业主撤销权纠纷

46. 相邻关系纠纷

(1) 相邻用水、排水纠纷

(2) 相邻通行纠纷

(3) 相邻土地、建筑物利用关系
纠纷

(4) 相邻通风、采光和日照纠纷

(5) 相邻污染侵害纠纷

(6) 相邻损害防免关系纠纷

108. 服务合同纠纷

(15) 物业服务合同纠纷

一、物业服务合同纠纷

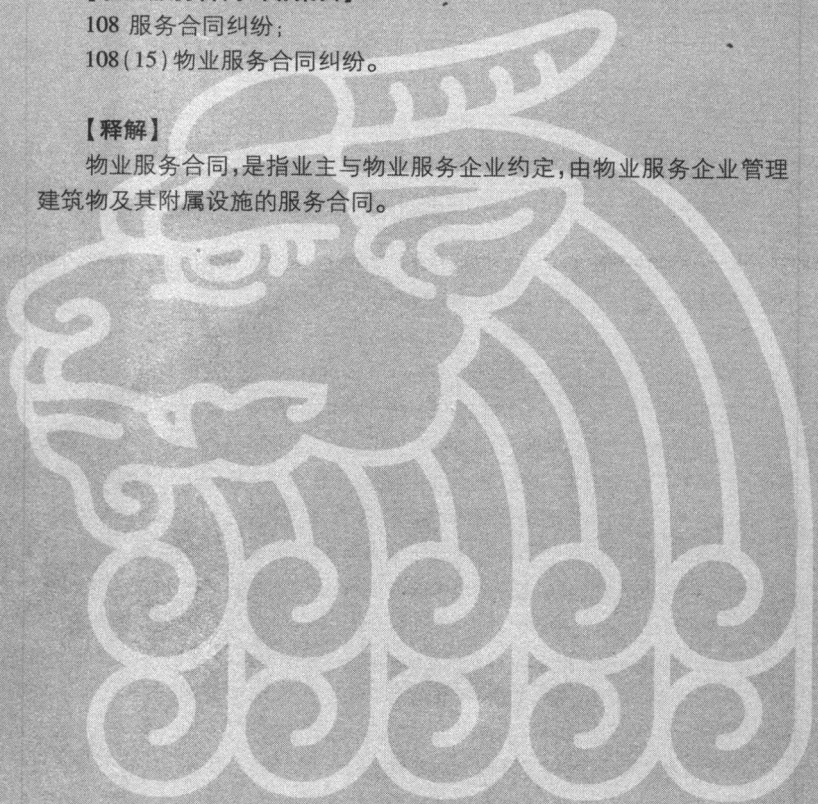
【物业服务合同纠纷案由】

108 服务合同纠纷；

108(15) 物业服务合同纠纷。

【释解】

物业服务合同,是指业主与物业服务企业约定,由物业服务企业管理建筑物及其附属设施的服务合同。



资料补充栏

中华人民共和国物权法(节录)

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

第七十六条 【业主决定建筑区划内重大事项及表决权】下列事项由业主共同决定：

- (一)制定和修改业主大会议事规则；
- (二)制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五)筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六)改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

.....

第八十一条 【建筑物及其附属设施的管理】业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

第八十二条 【物业服务企业或者其他管理人与业主关系】物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。

物业管理条例(节录)

1. 2003年6月8日国务院令 第379号公布
2. 2007年8月26日国务院令 第504号修订

第三章 前期物业管理

第二十一条 【前期物业管理问题】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。

第二十二条 【临时管理规约的制定与内容】建设单位应当在销售物业之前,制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约,不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 【建设单位对于临时管理规约的说明义务以及物业买受人承诺遵守临时管理规约的义务】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。

第二十四条 【从事前期物业服务的物业服务企业的选聘方式】国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业;投标人少于3个或者住宅规模较小的,经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第二十五条 【前期物业服务合同内容订入物业买卖合同的要求】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。

第二十六条 【前期物业服务合同的期限】前期物业服务合同可以约定期限;但是,期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生

效的,前期物业服务合同终止。

第二十七条 【建设单位不得擅自处分归属于业主共有或者共用的物业部分的义务】业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权,建设单位不得擅自处分。

第二十八条 【物业服务企业在承接物业时的查验义务】物业服务企业承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 【物业承接验收时的文件资料移交】在办理物业承接验收手续时,建设单位应当向物业服务企业移交下列资料:

(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 【建设单位配置物业管理用房的义务】建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 【建设单位的物业保修责任】建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 【物业服务企业的法律性质与资格管理制度】从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三十三条 【物业管理从业人员的职业资格制度】从事物业管理的人员应当按照国家有关规定,取得职业资格证书。

第三十四条 【单个物业管理区域中物业管理企业的惟一性】一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第三十五条 【物业服务合同的订立、形式与内容】业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权

利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十六条 【物业服务合同对于物业管理企业的效力以及其违约责任】物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

第三十七条 【物业服务企业的接管与验收义务】物业服务企业承接物业时,应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十八条 【物业管理用房所有权属】物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意,物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十九条 【物业服务合同终止时物业服务企业的返还及交接义务】物业服务合同终止时,物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时,业主大会选聘了新的物业服务企业的,物业服务企业之间应当做好交接工作。

第四十条 【物业服务企业转委托】物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十一条 【确定物业管理服务费】物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,区别不同物业的性质和特点,由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法,在物业服务合同中约定。

第四十二条 【交纳物业服务费】业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳。

第四十三条 【物业服务费行政监督】县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门,应当加强对物业服务收费的监督。

第四十四条 【物业服务企业特约服务及其费用】物业服务企业可以根据业

主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目,服务报酬由双方约定。

第四十五条 【公众性费用的收取办法】物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条 【物业服务企业对违法行为的制止及报告义务】对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业服务企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条 【物业服务企业的安全防范义务】物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,物业服务企业在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的,应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时,应当履行职责,不得侵害公民的合法权益。

第四十八条 【物业使用人权利义务】物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定,但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定,有关业主应当承担连带责任。

第四十九条 【房地产行政主管部门处理物业管理纠纷的职责】县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第五十条 【改变公共建筑及共用设施的程序】物业管理区域内按照规划建设

的公共建筑和共用设施,不得改变用途。
业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业;物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当提请业主大会讨论决定同意后,由业主依法办理有关

手续。

第五十一条 【业主、物业服务企业对于公共道路、场地的占用、挖掘规则】

业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十二条 【管线等公用事业设施维护责任】

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十三条 【房屋装修时业主及物业服务企业的告知义务】

业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十四条 【业主缴纳专项维修基金的义务以及专项维修基金的归属、使用】

住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

第五十五条 【业主对共用部位、共用设施设备商业利用的收益权】

利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十六条 【责任人对存在安全隐患的物业进行维修养护的义务】

物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。