

XinBanAn YiJu CongShu
BanLi WuYe JiuFen Anjian
FaLu YiJu

办理物业纠纷案件 法律依据

新 办案依据丛书

主体法适用指引 + 配套法律依据

精深加工 化繁为简
轻松上手 查找便捷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

办理物业纠纷案件法律依据/《办理物业纠纷案件法律依据》编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 4
(新办案依据丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0518 - 8

I. 办… II. 办… III. 物业管理 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 051155 号

办理物业纠纷案件法律依据

BANLI WUYE JIUFEN ANJIAN FALU YIJU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 4 月第 1 版

印张/9.375 字数/195 千

2008 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0518 - 8

定价: 26.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66066324

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

我社自 2002 年开始推出的“办案依据丛书”在广大读者中产生了良好的反响，受到了法官、检察官、律师等专业法律工作者，以及普通公民、高校师生的好评。此次，我社以法律法规立、改、废的最新进程和法规编纂技术方面新的成果为基础，全新推出“新办案依据丛书”，以期满足当前读者对法律工具书越来越高的要求。

“新办案依据丛书”吸收了法规编纂的新技术并有所创新，同时也借鉴了图书出版市场越来越个性化的趋势，力图体现三大特点：

一、**简约**。本丛书通过“主体法条文及适用指引+配套法律依据”的结构，贯彻“精深加工，形式简明”的法规编纂理念，将复杂的法律体系化繁为简，努力使每一本书都做到编排简约、一目了然。

二、**容易掌握，使用方便**。各个分册的“主体法条文及适用指引”部分向读者提供了掌握相关法律领域总体状况的线索，同时提供了大量具体适用问题的检索指南。“配套法律依据”相应地收录了各个文件。当然，由于篇幅有限，我们没有收录全部相关文件，但通过一些技术处理，我们尽量在有限的脚注当中说明了相关信息。

三、**个性化**。丛书分册的设计充分考虑到读者阅读习惯的多样性，多以热点法律问题为线索，允许内容交叉但突出个性，价位适中，力求使读者拥有更大的选择空间。

本丛书在编辑过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办有关同志的大力支持和帮助，在此谨表谢忱！由于编者能力有限，错漏之处在所难免，请读者批评指正。

2008 年 4 月

分册说明

本书主要收录了办理物业纠纷案件的相关法律依据和法律适用疑难点，在编辑上主要突出了实用性、时效性和便捷性，在适用本书处理物业纠纷案件时，应注意以下几个方面。

第一部分物业管理条例条文及适用指引，是办理物业纠纷案件的主要法律依据。

主体法条下的适用指引，链接了与本条有关的相关法律法规和司法解释，具体到某一法规的某一条文，使读者看到本条后能快速查找相关法律依据，纲举目张，方便快捷。

此外，在第一部分中，还以脚注的形式标注了本条在具体适用时的疑难点，以及与本条有关但鉴于篇幅本书没有收录的法规，目的是给读者提供更全面更实用的帮助。

2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》对《物业管理条例》进行了修订，修订后的条例与物权法进行了衔接，并解决了目前物业管理中存在的问题，如修订后的条例规定业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二部分配套法律依据，是办理物业纠纷案件用到的相关法律法规。

综合部分收录的《中华人民共和国物权法》是《物业管理条例》修订的依据，是处理目前存在的物业管理问题的基础。

规范物业管理活动必须首先规范物业管理企业和物业管理专业人员。配套法律依据的“物业管理机构及人员资质”部分收录了《物业管理企业资质管理办法》和《物业管理师制度暂行规定》等规范物业管理企业和物业管理专业人员的主要法规。

配套法律依据的“物业管理服务”部分收录的《中华人民共和国招标投标法》、《物业服务收费管理办法》、《住宅专项维修资金管理暂行办法》等法律法规是处理物业服务企业选聘招标投标、物业服务收费、专项维修资金使用与管理等物业管理服务过程中产生的纠纷的重要法律依据。

目前各地基本都有根据物业管理条例等行政法规和部门规章制定的物业管理服务方面的地方性法规或者规章。由于篇幅所限，本书只收录了北京、上海、深圳三个城市的一些主要规定，方便读者使用。

需要注意的是，本书收录的配套法律依据中有些文件是在《物业管理条例》修订之前制定的，因此，可能有不一致的地方，提请读者在适用时注意。

目 录

第一部分 《物业管理条例》条文及适用指引

- 物业管理条例 (3)
(2007年8月26日)

第二部分 配套法律依据

一、综 合

- 中华人民共和国物权法 (33)
(2007年3月16日)

- 中华人民共和国合同法(节录) (66)
(1999年3月15日)

- 建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理
衔接工作的通知 (73)
(1997年8月29日)

- 建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理
解适用问题的批复 (75)
(2003年10月17日)

二、物业管理机构及人员资质

- 物业服务企业资质管理办法 (76)
(2007年11月26日)

- 物业管理师制度暂行规定 (82)
(2005年11月16日)

三、前期物业管理服务

- 前期物业管理招标投标管理暂行办法…………… (89)
(2003年6月26日)
- 房屋接管验收标准…………… (98)
(1991年2月4日)
- 住宅工程初装饰竣工验收办法…………… (107)
(1994年6月16日)

四、业主自治

- 业主大会规程…………… (110)
(2003年6月26日)
- 最高人民法院关于金湖新村业主委员会是否具备民事
诉讼主体资格请示一案的复函…………… (116)
(2003年8月20日)

五、物业管理服务

- 中华人民共和国招标投标法…………… (118)
(1999年8月30日)
- 物业服务收费管理办法…………… (130)
(2003年11月13日)
- 物业服务收费明码标价规定…………… (134)
(2004年7月19日)
- 物业服务定价成本监审办法(试行)…………… (136)
(2007年9月10日)
- 城市生活垃圾管理办法…………… (140)
(2007年4月28日)
- 房屋建筑工程质量保修办法…………… (151)
(2000年6月30日)
- 住宅室内装饰装修管理办法…………… (154)
(2002年3月5日)
- 机动车停放服务收费管理办法…………… (163)
(2000年7月14日)

住宅专项维修资金管理办法	(166)
(2007年12月4日)	
关于住房公共维修基金使用实行事前公告制度的通知	(177)
(2004年3月25日)	
国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营 业税问题的通知	(179)
(1998年12月15日)	
六、地方物业管理规定	
北京市物业服务收费管理办法(试行)	(180)
(2005年12月19日)	
北京市专项维修资金使用管理办法(试行)	(185)
(2006年2月15日)	
北京市居住小区机动车停车管理办法	(191)
(2004年7月1日)	
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)	(194)
(2003年12月24日)	
上海市住宅物业管理规定	(200)
(2004年8月19日)	
上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法	(212)
(2005年6月13日)	
上海市房屋土地资源管理局关于住宅物业管理区域 机动车停车位转让有关问题的通知	(217)
(2007年3月20日)	
上海市住宅物业管理区域机动车停放管理暂行规定	(219)
(2004年9月16日)	
上海市高级人民法院关于业主委员会行政诉讼主体 资格问题的解答	(222)
(2006年7月24日)	

深圳经济特区物业管理条例	(223)
(2007年9月25日)	
深圳市物业管理服务收费管理规定	(247)
(2006年8月7日)	

附 录

前期物业管理服务协议 (示范文本)	(253)
前期物业服务合同 (示范文本)	(260)
业主公约 (示范文本)	(269)
业主临时公约 (示范文本)	(271)
物业管理委托合同 (示范文本)	(278)
物业服务合同 (示范文本)	(286)

第一部分 《物业管理条例》 条文及适用指引

“你为什么要去那里？”
“去那里干什么？”

“去那里。”

物业管理条例

(2003年5月28日国务院第9次常务会议通过 2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订 自2007年10月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

●适用指引

1. **【物业管理企业的含义】** → 《物业管理企业资质管理办法》第2条
2. **【物业管理企业的资质等级和业务范围】** → 《物业管理企业资质管理办法》第3、5、8条
3. **【物业管理企业提供服务应当明码标价】** → 《物业服务收费明码标价规定》第2条

第二条 【物业管理定义】 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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 【选择物业服务企业的方式】 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

●适用指引

1. 【自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则】→《民法通则》第4条^①
2. 【双方平等原则】→《合同法》第3条
3. 【合同自由原则】→《合同法》第4条
4. 【公平原则】→《合同法》第5条
5. 【诚实信用原则】→《合同法》第6条
6. 【合法与公序良俗原则】→《合同法》第7条
7. 【前期物业管理招标投标】→《物业管理条例》第24条；《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第4条

第四条 【物业管理发展的途径】 国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条 【物业管理的监管机关】 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

●适用指引

1. 【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】→《物业管理条例》第57条
2. 【建设单位擅自处分共用部位的责任】→《物业管理条例》第58条
3. 【拒不移交资料的行政责任】→《物业管理条例》第59条
4. 【无资质从事物业管理的责任】→《物业管理条例》第60条
5. 【聘用无从业资格人员的责任】→《物业管理条例》第61条
6. 【违反委托管理限制的责任】→《物业管理条例》第62条
7. 【挪用专项维修资金的责任】→《物业管理条例》第63条
8. 【建设单位不配置物业管理用房的责任】→《物业管理条例》第64条

^① 第4条：民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

9. 【经济适用住房的物业管理】→《关于大力发展经济适用住房的若干意见》(十八)^①

第二章 业主及业主大会

第六条^② 【业主定义及权利】房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中,享有下列权利:

(一) 按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;

(二) 提议召开业主大会^③会议,并就物业管理的有关事项提出建议;

(三) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;

(四) 参加业主大会会议,行使投票权;

(五) 选举业主委员会成员,并享有被选举权;

(六) 监督业主委员会的工作;

(七) 监督物业服务企业履行物业服务合同;

(八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;

(九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;

^① 该条规定:政府建设(房地产)行政主管部门要加强对物业管理企业的监督和管理,规范物业管理及服务。物业管理收费标准应与物业管理服务内容以及当地居民的经济承受能力相适应,通过不断提高物业管理水平,为居民创造良好的生活环境。

^② 业主,是指物业的所有权人,通常指房屋的所有权人,也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权人。按业主是自然人还是法人,可以分为自然人业主和非自然人业主。自然人业主,是指拥有物业的所有权的是自然人。如果买房人支付房款并未登记,不能称为房屋的业主。只有登记过户之后,才能成为房屋的业主。非自然人业主,就是指拥有对物业的所有权的是自然人以外的主体,包括法人和非法人组织。如某公司支付房款并到房产部门登记后,就成为房产部门所登记的房屋的业主。

^③ 业主大会,是由业主自行组成的维护物业整体利益的组织,它具有民主性、自治性、代表性的特征,其组成人员为物业管理区域内全体业主。

(十) 法律、法规规定的其他权利。

●适用指引

1. 【对共有部分的权利义务】→《物权法》第72条
2. 【建筑区划内共有的范围】→《物权法》第73条
3. 【改变公共建筑及共用设施用途的程序】→《物业管理条例》第50条
4. 【公共道路、场地的占用、挖掘】→《物业管理条例》第51条
5. 【专项维修资金及挪用专项维修资金的责任】→《物业管理条例》第54、63条；《住宅专项维修资金管理办法》
6. 【业主大会的职责】→《业主大会规程》第9条

第七条 【业主的义务】 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

●适用指引

1. 【专有部分的权利】→《物权法》第71条
2. 【住宅改为经营性用房的条件】→《物权法》第77条
3. 【业主大会、业主委员会决定的效力】→《物权法》第78条
4. 【业主义务及权益维护】→《物权法》第83条

第八条 【业主大会代表业主合法权益】 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

●适用指引

【设立业主大会、选举业主委员会】→《物权法》第75条；《业主大会规程》第3条

第九条 【物业管理区域的划分】一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

●适用指引

【业主大会的设立和组成】→《业主大会规程》第3条

第十条 【业主大会成立方式】同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

●适用指引

1. 【不成立业主大会的情形】→《业主大会规程》第3、4条
2. 【业主大会筹备组】→《业主大会规程》第5条

第十一条 【业主共同决定事项】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；
- (五) 筹集和使用专项维修资金；
- (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。

●适用指引

1. 【业主共同决定的事项】→《物权法》第76条；《业主大会规程》第9条

2. 【业主大会会议的召开方式及决定】→《物业管理条例》第12条；《业主大会规程》第17条

第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内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参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第（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2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，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。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

●适用指引

1. 【业主大会、业主委员会决定的效力】→《物权法》第78条

2. 【业主大会会议及决定方式】→《业主大会规程》第14-17、19条

第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

●适用指引

【业主大会会议及应当召开临时会议的情形】→《业主大会规程》第12、15-17条