

物业 纠纷



(第二版)

丁道勤 著



案例集粹 专家提示

《物权法》和新《物业管理条例》均自2007年10月1日起施行

谁能告物业？

装修房屋，物业、房管局管得着吗？

物业侵犯了我的权益，我该怎么办？

物业管理费，交，还是不交？

车位究竟是谁的？

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物业 纠纷

锦囊

(第二版)

丁道勤 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷锦囊 / 丁道勤著. —2 版. —北京: 法律出版社, 2008. 4

(生活法律指针丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8267 - 4

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(2008)第 028641 号

© 法律出版社·中国

物业纠纷锦囊(第二版)

丁道勤 / 著

编辑统筹 大众法律出版分社

策划编辑 柯 恒 丁红涛

责任编辑 丁红涛

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

经销 新华书店

印刷 北京中科印刷有限公司

责任印制 沙 磊

开本 850 × 1168 毫米 1/32

印张 9.25

字数 206 千

版本 2008 年 4 月第 2 版

印次 2008 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www. lawpress. com. cn

电子邮件 / info@ lawpress. com. cn

销售热线 / 010 - 63939792 / 9779

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010 / 1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816 / 2908

第一法律书店 / 010 - 63939781 / 9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 8267 - 4

定价: 18.50 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

本书使用指南

为了读者更方便、更有效地使用本书,编者特为读者做出如下指南:

本书选取的问题都是物业领域疑难、常发、易发的问题。

本书首先从业主的权利出发,告诉读者哪些事情业主说了算,提醒业主要注意维护自己的权益;然后,从装修、建筑物致人损害、物业公司侵权、物业管理费、车辆管理、安全保卫等六个方面分门别类地把物业管理中容易出现的问题为读者一一展现。

本书选取的案例基本上都是真实的判例,通过对案件和法院判决的分析,把具体的物业纠纷和抽象的法律规定融为一体,使读者既能够理解抽象的法律规定,又能够运用法律解决自己的实际问题。同时,本书还进一步向读者提供一语中的的专家提示。

本书对每一问题都点明具体的法律依据,以供读者查验;附录部分把物业领域重要的法律文件汇编进来,以方便读者的查找。

本书凝聚着作者和编辑的心血,希望能为读者解决问题献上绵薄之力。也欢迎读者对本书提出各种意见或者建议。联系方式
E-mail: jbymy@ yahoo. com. cn。

目录

Contents

1	业主和业主委员会的权利	001
No.		
1.	开发商违约, 业主委员会可以起诉吗?	003
2.	前期物业服务公司拒绝移交管理, 业主委员会可以起诉吗?	006
3.	原物业服务公司不撤出, 新聘物业服务公司无法进驻, 谁来负责?	009
4.	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服务公司?	012
5.	业主委员会可以代表业主起诉物业服务公司吗?	014
6.	业主委员会可以向物业服务公司要求返还维修基金吗?	016
7.	业主觉得业主委员会的决定不适当, 可以起诉吗?	019
2	物业维修纠纷	023
No.		
	业主与物业服务公司的维修纠纷	025
8.	业主应该受物业合同约定而不得封闭阳台吗?	025
9.	业主违反协议自封阳台, 物业服务公司可以起诉吗?	028
10.	物业服务公司对于维修过程中的不当行为应该负责吗?	031
11.	物业服务公司可以阻止业主安装超负荷的大浴缸吗?	034
12.	业主能否以前期物业合同不合理为由而进行违章装修?	036

13. 业主违章装修,物业服务公司可以罚款或采取断水断电措施吗?	038
14. 楼上装修污水反灌,业主可以要求物业服务公司负责吗?	041
相邻业主之间的维修纠纷	044
15. 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?	044
16. 业主装修不当造成损失,物业服务公司要负责吗?	047
17. 业主可以自行安装防盗设施吗?	050
18. 相邻业主不当装修造成损失,物业服务公司该负责吗?	052
19. 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?	054
20. 装修排污堵塞管道,相邻业主负有排除妨碍的配合义务吗?	056
业主与政府主管部门的维修纠纷	059
21. 业主封闭自家阳台,房地局有权处罚吗?	059
22. 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服务公司?	062
3 建筑物及其附属设施致人损害纠纷	065
建筑物致人损害纠纷	067
23. 楼道设计不合理,住户摔伤,物业服务公司和开发商谁负责?	067
24. 小区没有成立物业服务公司,出现问题时居委会街道办要负责吗?	070

25. 电梯发生事故,物业服务公司要负举证责任吗?	072
26. 业主入住后房屋受损,物业服务公司和开发商谁来负责?	074
27. 业主冒失乘货梯摔伤,物业服务公司是否负责?	076
28. 台风导致水管堵塞造成损失,物业服务公司应该负责吗?	078
29. 下水道堵塞找不出肇事人,谁来负责?	080
附属设施致人损害纠纷	082
30. 物业设施伤人,物业服务公司要负责吗?	082
31. 小区内堆放的建筑垃圾伤人,物业服务公司要负责吗?	085
32. 设置路障没有采取防护措施,物业服务公司要负责吗?	087
33. 危险品露天放置,小孩失手点燃引爆,谁来负责?	089
34. 因遭受物业环境污染损害,业主可以要求精神损害赔偿吗?	092
35. 女童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,谁负责任?	094
4 物业侵权纠纷	097
业主侵权纠纷	099
36. 业主委员会张贴通知指责物业服务公司贪污,内容失实应承担责任吗?	099
37. 部分业主可以处置其使用的共用楼道吗?	0101
38. 业主维权行为过激,是否会侵害物业服务公司名誉?	103
39. 业主车辆受损,辱骂攻击保安算是侵权吗?	105
40. 业主堆放建筑垃圾导致住户受害,应承担责任吗?	107

物业服务公司对业主人格权的侵权纠纷

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 41. 在小区内张贴失实公开信,算不算侵权? | 109 |
| 42. 小区保安打死访客,物业服务公司要承担责任吗? | 111 |
| 43. 业主突发急病,却遇电梯停运,物业服务公司该负责吗? | 113 |
| 44. 业主小区内违禁放花炮出事故,物业服务公司应负责吗? | 115 |
| 45. 水泵噪声扰民,物业服务公司应承担精神损害赔偿吗? | 118 |
| 46. 物业服务公司张贴告示点名批评业主,算不算名誉侵权? | 121 |
| 47. 业主热水器产生的冰溜子砸死小区居民,谁来负责? | 123 |

物业服务公司对业主财产权的侵权纠纷

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| 48. 未经业主同意,物业服务公司可以将“公用地”委托他人使用吗? | 126 |
| 49. 开发商和物业服务公司可以收取业主装潢保证金吗? | 128 |
| 50. 物业服务公司能否以危害小区安全为由擅自拆除户外广告牌? | 131 |
| 51. 业主拖欠费用,物业服务公司可以强制停水吗? | 133 |
| 52. 物业服务公司丢失业主汇款应承担责任吗? | 136 |
| 53. 未经业主同意,物业服务公司可以利用小区公共供暖设施对外供暖吗? | 138 |
| 54. 物业服务公司出租公用地,个别业主可以起诉物业服务公司吗? | 140 |
| 55. 业主家里管道堵塞受损失,物业服务公司应赔偿吗? | 142 |

5 物业管理费纠纷

No.

业主拒交管理费纠纷

56. 物业服务公司没有履行物业管理职责, 业主可以拒交物业费吗?

57. 没有签订物业管理合同, 业主可以拒绝交纳物业管理费吗?

58. 业主家中被盗, 可以因此拒绝交纳物业管理费吗?

59. 物业服务公司单方面提高物业费, 业主可以拒交吗?

60. 业主可以因开发商存在违约为由拒绝交纳物业管理费吗?

物业服务公司索要管理费纠纷

61. 开发商能够要求业主在办理入住时先交纳物业管理费吗?

62. 物业服务公司能否以“二次供水”为由提高水价?

63. 物业服务公司可以收取装修配合费吗?

64. 业主对于物业服务公司的事实管理行为应否交纳物业费?

65. 物业管理服务合同没有明确收费标准, 物业服务公司可以自行提高收费吗?

66. 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?

6 车辆管理纠纷

No.

车位纠纷

67. 业主车位常被占, 物业服务公司应承担违约责任吗?

- | | |
|--|-----|
| 68. 业主擅自改变车位造成损失,物业服务公司要负责吗? | 181 |
| 69. 业主交纳了停车场地使用费,是不是就与物业服务公司构成保管合同关系? | 183 |
| 70. 业主车位被人占,停放他处受损失,谁来负责? | 186 |
| 71. 签订租用停车位合同,是不是就构成车辆保管合同关系? | 188 |
| 72. 物业服务公司可以在小区楼间空地划出车位出租吗? | 192 |
| 车辆丢失、毁损纠纷 | |
| 73. 业主汽车被盗,保险公司理赔后可以向物业服务公司索赔吗? | 194 |
| 74. 住户车辆被盗,物业服务公司应负责吗? | 197 |
| 75. 突发暴雨车库被淹,物业服务公司可以免责吗? | 199 |
| 76. 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? | 203 |
| 77. 物业服务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? | 205 |
| 78. 住客在酒店丢失车辆,酒店是否应负责? | 207 |
| 79. 住户擅自停车占用通道,物业服务公司为疏通道路而损坏车辆是否应赔偿? | 209 |

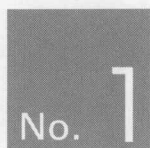
7 安全保卫纠纷

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| 80. 业主小区内被杀,物业服务公司该不该负责? | 211 |
| 81. 住户家中被害,值勤保安已作访客登记,物业服务公司是否还应负责? | 216 |
| 82. 住户家中被害,开发商和物业服务公司是否因建筑和 | 219 |

管理瑕疵而承担责任?	
83. 业主小区遭殴打,在场保安未救助,物业服务公司该不该负责?	223
84. 住户家中物品被盗,物业服务公司该不该负责?	225
85. 物业服务公司禁止封闭阳台,窃贼入室行窃,谁来负责?	228
86. 物业服务公司纵容小区黑恶势力,业主受损谁来负责?	230
87. 他人跳楼自杀砸死住户,物业服务公司该不该承担赔偿责任?	232
88. 业主与看房人发生纠纷被打伤,物业服务公司该不该负责?	234

附录

附录	237
中华人民共和国物权法(节录)	239
物业管理条例	242
业主大会规程	254
前期物业服务合同(示范文本)	260
物业服务收费管理办法	270
北京市住宅物业管理服务标准	274



业主和业主委员会的权利

1 开发商违约,业主委员会

【转载】

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。

^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。

【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)物业服务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,物业服务企业拒绝退出的;(3)物业服务合同终止时,物业服务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,而非物业服务公司,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

2 前期物业服务公司拒绝移交管理, 业主委员会可以起诉吗?

【案情】^①

业主们入住海景花园后,对物业服务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服务公司,并向房管局、街道办事处提交了请求更换物业服务公司的报告。通过公开招标,业主委员会、业主代表大会表决决定,选聘了新物业服务公司。但就在新物业服务公司欲与原物业服务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。原物业服务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服务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,原物业服务公司向法院提出了撤诉。业主委员会向法院起诉,请求判令原物业服务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,强行赶走原物业服务公司,实现“业主自治”。

^① 林忠明:“业主炒物业,判决支持谁”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。