

物业权属 与 物业管理

● 高富平 黄武双/著



中国法制出版社

S46

D922.181

G24

物业权属与物业管理

高富平 黄武双 著

中国法制出版社

责任编辑：周明哲

图书在版编目 (CIP) 数据

物业权属与物业管理/高富平、黄武双著.—北京：
中国法制出版社，2002.9

ISBN 7-80182-003-7

I. 物… II. ①高… ②黄… III. 物业管理—法律
—研究—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 044984 号

物业权属与物业管理

WUYE QUANSHU YU WUYE GUANLI

著者/高富平 黄武双

经销/新华书店

印刷/北京市朝阳区科普印刷厂

开本/850×1168 毫米 32

印张/11.25 字数/280 千

版次/2002 年 9 月北京第 1 版

2002 年 9 月北京第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-003-7/D·969

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031)

定价：21.00 元

(发现印装问题请与本社发行部联系

电话：66062752)

(发现内容误差请与本社编辑部联系

电话：66078158)

序

区分所有为解决众多共同拥有和使用一幢建筑物的法律制度。在我国，城市市民的居住和商业用房大多数为建筑物区分所有。因此，区分所有制度在我国具有重要的意义。

改革开放后，我国住房制度进行商品化改革，不仅每个人拥有或将拥有自己的房屋，而且也将由自己管理自己的房屋。在房地产开发过程中，我国也注重城市规划，成片或综合开发，形成大小不等的居住区，并建立以小区为基础的专业化物业管理体系。支撑这些改革的制度的基础便是区分所有制度。

到目前为止，我国尚未颁布区分所有法律和行政法规，但是，现实已经出现大量的问题，需要解决。实际上，现实中司法机关已经在运用区分所有的规则处理物业使用和管理纠纷。面对立法的空白和现实中迫切需要，我们推出这本书，试图对区分所有涉及的法律问题作一些阐释。

按照我们的理解，区分所有与其说是一种所有权形式，不如说是一套物业归属、使用和管理规则。因为，单就所有权的对外效力而言，区分所有权人对专有部分的所有权几乎与一般的所有权没有什么区别，其特殊之处在于物业的管理和使用离不开共用部分。实质上，共用部分的存在使分别独立的业主（形式上是所有权相互独立）构成了一个团体，需要依赖契约和组织两种手段，建立一套复杂的物业使用和管理规则。

本书包含三方面的内容：区分所有、物业管理和相邻关系。作者认为，物业管理本质上是业主自治管理，因此，其基础是区

分所有；而区分所有物业的使用涉及两个方面的内容，一个是基于物业本身被区分为专有部分和共用部分、业主的权利被区分为专有权和共有权而导致特殊使用规则；另一方面是物业使用过程中产生的相邻关系问题。因此，区分所有、物业管理和相邻关系三者有机地联系在一起。

尽管本书具有一定理论色彩，但是本书写作既注重基本规则阐释，又有大量具体实例分析，使本书具有实用性，适合各个层次的读者阅读。

本书写作分工：

高富平：导论、第一编和第三编；

黄武双：第二编。

作 者

2002年1月10日

目 录

导 论

第 1 章 物业归属、使用和管理：法律原理

概述	(1)
第 1 节 物业、房地产和房地产权结构	(1)
1.1 物业	(1)
1.2 房产和地产：分离体制下的产权安排	(3)
1.3 我国的房地产权结构的基本规则	(6)
第 2 节 物业归属和使用的制度安排	(9)
2.1 一物一权主义观念下的物业归属	(9)
2.2 区分所有	(12)
2.3 物业的所有和使用	(13)
第 3 节 物业管理的理论基础	(14)
3.1 物业管理的必要性	(14)
3.2 物业管理制度的本质和基本框架	(16)
3.3 物业管理企业对物业的管理：内容、 性质	(18)
3.4 物业管理企业的社区义务：自治管理与 政府管理关系	(20)

第一编 区分所有

第2章 区分所有概述及专有部分的专有权	(25)
第1节 什么是区分所有	(25)
1.1 传统物权规则的缺陷	(25)
1.2 区分所有制度的产生	(26)
1.3 区分所有基本含义	(27)
1.4 异产毗连房屋与区分所有	(28)
第2节 区分所有：基本原理	(29)
2.1 区分所有的内容和特征	(29)
2.2 区分所有的特例：居住区区分所有	(32)
2.3 建筑物区分所有一般类型	(35)
2.4 区分所有认定的特殊问题	(37)
2.5 区分所有与共有认定：实例分析	(38)
第3节 区分所有：自用部分和专有权	(40)
3.1 建筑物区分所有权的客体：自用部分的 范围	(41)
3.2 区分所有权人对自用部分的权利	(47)
第4节 区分所有物业使用：专有部分使用 引起的相邻侵害	(52)
4.1 区分所有体制下的相邻关系概述	(52)
4.2 建筑物区分所有权人因自用部分使用 产生的相邻关系	(53)
第3章 共用部分与共有权	(62)
第1节 共用部分的范围	(62)
1.1 共用部分的划分问题	(62)
1.2 共用部分类型化分析	(63)

1.3	一幢建筑物区分所有权人的共用部分	(67)
1.4	共用部分认定中的几个特殊情况	(70)
第2节	共用部分的利用：业主共有权实现	(71)
2.1	业主共有权：一般分析	(71)
2.2	共用部位不得保留或转让给个人	(74)
2.3	业主共有权的内容	(77)
2.4	业主个人对共用部分的使用权	(78)
2.5	共用部分租赁或商业化利用：业主 收益权	(84)
2.6	共用部分使用的特殊问题	(86)
2.7	共用部分的变动和处分	(90)
第3节	区分所有权人的权利和义务	(94)
3.1	业主管理权	(94)
3.2	基于共用部分利用应当遵守的义务	(96)
3.3	基于相邻关系和团体相邻关系产生 的义务	(98)
第4节	居住区区分所有共用部分	(104)
4.1	居住区共用部分的范围	(104)
4.2	住宅小区公共配套设施归属和利用问题	(105)
4.3	居住区共用部分使用、维护和管理	(107)

第二编 物业管理

第4章	业主、业主团体与业主委员会	(109)
第1节	业主	(109)
1.1	业主的界定	(109)
1.2	业主的权利	(110)
1.3	业主的义务	(111)

1.4	相关概念——物业使用人	(112)
1.5	几个相关问题	(114)
第2节	业主团体	(117)
2.1	不同立法例	(117)
2.2	我国之立法选择	(120)
2.3	业主小组(业主团体的分支机构)	(121)
2.4	业主团体的运行规则	(123)
2.5	几个相关问题	(128)
第3节	业主委员会	(130)
3.1	不同立法例	(130)
3.2	我国现行立法	(131)
3.3	业主委员会的法律地位	(133)
3.4	业主委员会、物业管理企业与居民 委员会之间的关系	(135)
3.5	业主委员会的运行规则	(137)
3.6	业主委员会的职责	(142)
3.7	几个相关问题	(143)
3.8	总结:业主委员会与业主团体之关系	(150)
第4节	业主公约	(153)
4.1	概述	(153)
4.2	业主公约的性质	(153)
4.3	业主公约的制订、修改及生效	(154)
4.4	业主公约的内容	(157)
4.5	几个相关问题	(158)
第5章	物业管理企业	(161)
第1节	物业管理企业的设立	(161)
1.1	概述	(161)
1.2	物业管理企业的设立条件	(162)

1.3	物业管理企业的成立	(163)
1.4	物业管理企业的组织机构	(164)
第2节	物业管理企业的资质管理	(165)
2.1	概述	(165)
2.2	资质等级标准	(166)
2.3	资质等级的申报	(168)
2.4	资质等级的功能	(168)
第3节	物业管理企业法律地位	(169)
3.1	物业管理企业的法律性质	(169)
3.2	物业管理企业管理物业的基础 ——委托授权	(170)
第6章	业主与物业管理企业的委托关系	(174)
第1节	物业管理合同概述	(174)
1.1	物业管理合同的性质	(174)
1.2	物业管理合同的分类	(175)
第2节	物业管理合同分析	(180)
2.1	物业管理合同的条款	(180)
2.2	违约责任方式	(182)
2.3	物业管理合同之终止	(186)
第3节	物业管理服务的具体内容	(187)
3.1	物的管理	(188)
3.2	社区环境管理	(191)
3.3	物的利用秩序管理	(193)
第4节	相关问题探讨	(195)
4.1	物业管理合同纠纷是否适用《消费者 权益保护法》?	(195)
4.2	物业管理合同纠纷诉讼是否为专属管辖?	(198)
4.3	业主车辆及其他财物被盗, 物业管理	

企业是否承担赔偿责任?	(200)
4.4 是否产生事实上的物业管理服务合同 关系?	(204)
4.5 非业主使用人能否成为物业管理纠纷 诉讼的原告与被告?	(207)
4.6 业主未支付物业管理费时, 承租人是 否有义务支付?	(209)
4.7 前期物业管理合同对业主是否有约束力?	(210)
4.8 业主是否可以因物业公司侵权而拒绝 交付管理费?	(213)
第7章 物业管理企业的义务和责任	(216)
第1节 物业管理企业的职责概述	(216)
1.1 物业管理企业的职责范围	(216)
1.2 物业管理企业的法定义务和约定义务	(216)
第2节 物业管理企业的接管验收义务	(217)
2.1 概述	(217)
2.2 接管验收的具体内容	(218)
2.3 法律责任	(220)
第3节 物业管理企业的对房屋装修装璜 施工的管理义务	(220)
3.1 概述	(220)
3.2 装修、装璜施工管理的主要内容	(221)
3.3 法律责任	(223)
第4节 物业管理企业的保养和维修义务	(227)
4.1 概述	(227)
4.2 保养与维修义务的具体内容	(227)
4.3 法律责任	(228)
第5节 物业管理企业的环境管理义务	(232)

5.1	概述	(232)
5.2	环境管理的具体内容	(232)
5.3	法律责任	(233)
第6节	物业管理企业的社区安全管理义务	(235)
6.1	概述	(235)
6.2	社区安全管理义务的具体内容	(235)
6.3	典型纠纷及其责任认定	(236)
第8章	物业管理中的资金管理	(243)
第1节	资金管理概述	(243)
1.1	物业管理资金的含义	(243)
1.2	物业管理资金的来源	(244)
1.3	政府对物业管理服务收费的管理	(246)
1.4	物业管理资金的归属	(248)
第2节	我国物业服务费管理中存在的 问题及对策	(249)
2.1	应由物业管理企业还是业主团体管理物 业服务费?	(249)
2.2	如何监督物业管理服务费的运行?	(252)
2.3	业主拒绝交付物业管理服务费的纠纷	(254)
2.4	物业管理费用的使用	(256)
第3节	物业维修基金管理的相关问题	(257)
3.1	基本原理	(257)
3.2	业主团体、业主委员会以及物业管理企 业之间的权限划分不合理	(258)
3.3	业主委员会主任的权力设计过大	(260)
3.4	对我国物业管理中资金安全管理的构想	(261)
3.5	物业维修基金的典型纠纷及法理分析	(263)

第三编 相邻关系

第9章 相邻关系基础：相邻便利提供	(267)
第1节 相邻关系与地役权：理论体系	(267)
1.1 相邻关系	(267)
1.2 相邻关系与地役权	(268)
1.3 法定地役权（相邻权）与约定地役权联系 与区别	(270)
1.4 我国对相邻关系的规范	(275)
第2节 房地产相邻便利提供：通行权	(276)
2.1 相邻便利提供基本规则	(276)
2.2 相邻法定通行权	(277)
2.3 约定通行权	(279)
第3节 房地产相邻其他便利提供：相邻排 供水和相邻管线安设	(284)
3.1 相邻法定排水权、供水权概述	(284)
3.2 法定管线铺设权	(287)
3.3 营建人邻地利用权	(288)
3.4 相邻便利提供：进入权	(290)
第4节 相邻通风、采光、眺望等空间关系	(291)
4.1 通风、采光、眺望等相邻空间距离 关系概述	(291)
4.2 采光权	(292)
4.3 眺望权	(300)
第10章 相邻妨害	(303)
第1节 相邻界墙及其越界建筑问题	(303)
1.1 相邻妨害关系的特征	(303)

1.2	界墙相邻关系	(305)
1.3	相邻越界建筑关系调整	(307)
1.4	竹木根枝越界侵害的防止	(309)
第2节	营建人相邻安全义务：相邻防险关系	(311)
2.1	相邻防险关系概述	(311)
2.2	营建人相邻妨害关系调整：实例分析	(312)
第3节	相邻环保关系	(322)
3.1	相邻环保关系概述	(322)
3.2	相邻环保关系：实例分析	(323)
第11章	公共地役问题	(335)
第1节	公共地役的基本规则	(335)
1.1	公共地役概念	(335)
1.2	公共地役权的取得要件	(336)
1.3	公共地役的内容	(338)
1.4	公共地役无偿性及损害赔偿	(339)
第2节	公共地役的特别形式	(341)
2.1	公用地役问题	(341)
2.2	文物建筑上的保护地役权	(342)
后 记	(344)

导 论

第 1 章 物业归属、使用和管理：法律原理概述

第 1 节 物业、房地产和房地产权结构

1.1 物业

一般认为，物业一词源自于港澳粤地区的方言对房地产的称呼。香港李宗镔大法官在其著作《香港房地产法》中，对物业下了这样的定义：物业，是单元性地产。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。故一物业可大可小，大物业可分割为小物业。^①

这里的单元性主要指它与其他物业相对独立、具有独立使用价值。地产包括土地本身和土地上建筑物和其他附属设施等；当然地产也可以是无任何建筑物、附着物的土地，也可以是包含有

^① 李宗镔：《香港房地产法》，商务印书馆香港分馆 1988 年版，第 9 页。

建筑物的地产。在有建筑物的情形下，也可以以房产来代替地产，所谓房屋（或建筑物）与其相连的土地（由于房屋和土地天然地不可分，因此称房产时也总是包含土地）。因此，物业只是房地产或不动产的习惯称谓，凡是能够独立存在或设置独立产权的房地产均可以称为物业。

独立性是房地产作为物权客体的核心。房屋独立性可以有以下三种情形：第一是房屋连同土地及其附属设施均独立于其他物业；第二是房屋独立，但土地及其他附属设施不独立（如别墅群）；第三类是存在于多层楼宇中相对独立建筑空间（单元房屋）而其他地产和附属设施不独立的物业。三类物业均具有独立性或相对独立性，只有将某一个物业与其他物业相对独立地分离出来才能称为物，成立独立物权。因此，物业的最基本的含义是独立存在或享用的地产、房产。

在法律用语中，房地产称谓有时是多余的，往往只单方面称地产或房产足矣。因为，在民法理论上，建筑物与占用的土地通常被视为一个物。其规则一般是，将土地被认为是有吸附能力的物或主物，建筑在土地上的房屋等因附合而成为土地的一部分。例如《德国民法典》第94条第1款即规定：“附着于土地上的物，特别是建筑物，以及与土地尚未分离的出产物，属于土地的主要组成部分，种子自播种时起植物自栽种时起，为土地的主要组成部分。”一般来说，取得土地自然取得土地上的建筑物和附着物；取得房屋自然取得土地。二者同时取得、转让、丧失，很少出现房地分开处分的情形。

上述是将房屋和土地视为一个物的情形，不管我们称房产，还是地产，往往自然地包含房产和地产两个方面。但是，在现代社会的房产和地产也可以作为两个独立的财产。

1.2 房产和地产：分离体制下的产权安排

在分离体制下，房屋和土地或房产和地产均可以独立地称为一种财产。没有建筑物的土地，即可称为地产（这一点与房地产合一没有什么区别）；而在他人土地上的房屋，对房屋的所有权也可被称为房产。在后一种情形下，没有土地所有权的房屋也可以成立独立的所有权。

1.2.1 地产

土地是有特定四至范围的陆地地表面。对特定地块的权利即称为地产。地产可以是土地所有权，也可以是土地使用权。在我国，土地（所有权）不可转让，故我国的地产仅指土地使用权。另外，租赁土地使用权、土地使用权抵押权称为土地权益，属于广义地产的范畴。

1.2.2 房产

房屋是建筑于特定地块上的形成固定活动空间的建筑物，针对房屋的所有权或其他权益被称为房产。在法律上，房屋一词不仅包括住宅或办公楼，而且还包括一切有四壁的建筑物，如饭店、剧院、体育馆、仓库、地下室等。但桥梁、纪念碑、公路、城墙等地上建筑称为建筑物，但不属房屋。房屋应当定位在有一定空间供人居住或用于其他用途的建筑物。

《城市房地产管理法》第2条是在广义上定义房屋的：“本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”实际上，这种房屋定义将房屋扩展至房屋的附属设施，如花园、道路等任何占有地面的建筑物。这一概念在房地产法中是有用的，它可以概括所有人工设施，但本书仅在狭义上使用房屋概念。

从房屋的结构和外形上，房屋通常分为平房和楼房。两者区分的意义在于楼房可以区分为许多相对独立的部分，形成区分所有；但楼房也可以为一个主体所有。因此，物理结构上的区分，