

中华全国律师协会
民事专业委员会

推荐
读物

大律师解小问题系列

业主权利 疑难对策

——自治组织、物业服务、公建配套

庞 标◎主编
宋安成◎著

 购买本书，您将获赠
大律师免费咨询服务

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国农村法律网
www.cnwllw.com



法律网法律网
www.cnwllw.com

业主权利 疑难对策

——自治组织、物业服务、权属配置

王 磊 主编
王磊 王磊 编

中国法制出版社
www.cnwllw.com

中国法制出版社
www.cnwllw.com

大律师解小问题系列

业主权利 疑难对策

——自治组织、物业服务、公建配套

庞 标 主编
宋安成 著

大律师免费咨询热线：021-64685451

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

业主权利疑难对策 / 宋安成著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 1

(大律师解小问题系列 / 庞标主编)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1745 - 7

I. ①业… II. ①宋… III. ①物业管理 - 法规 - 研究 - 中国 IV. ①D922. 181. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 024175 号

策划编辑 罗莱娜

责任编辑 谢玲玉

封面设计 李宁

业主权利疑难对策——自治组织、物业服务、公建配套

YEZHU QUANLI YINAN DUICE——ZIZHI ZUZHI、WUYE FUWU、GONGJIAN PEITAO

著者/宋安成

主编/庞标

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/ 8.75 字数/ 176 千

版次/2010 年 3 月第 1 版

2010 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1745 - 7

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66066324

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

庞标，高级律师，法学教授，北京市庞标律师事务所主任，中华全国律师协会民事专业委员会副秘书长。

1988年通过全国首届律师资格考试；2001年被司法部、全国律协、中央电视台联合评为全国首届荣誉律师；2006年“3·15”年度报告中评为“2005年度全国十大最令人感动的维权人物”；自2007年担任中央电视台法律讲堂栏目主讲人；曾出版《专家律师说法系列：劳动律师以案说法》、《房地产高级法律顾问丛书：房屋买卖与登记常见问题专家解答》等著作。

宋安成，上海恒隆律师事务所执业律师，合伙人，国家二级建造师资格。执业特长工程、建筑、房地产、物业服务，担任多家市政公司、建筑公司、物业服务公司、房地产公司的法律顾问，曾在上海建纬律师事务所执业。中华全国律师协会民事委员会委员，上海市律师协会项目建设与项目法律委员会专业委员，上海市物业管理行业协会法律顾问，上海市法学会会员，《上海物业管理》特约撰稿人。

在从事执业过程中，非常重视理论学习和研究，主笔中华全国律师协会《律师办理物业管理法律业务操作指引》，参与中华全国律师协会《商品房交易法律业务操作指引》、《律师办理动拆迁法律业务操作指引》，参与上海市地方法规的讨论与制定。先后在《城市开发》、《住宅与房地产》、《中国物业管理》、《现代物业》、《上海房地》、《上海律师》、《房地产时报》上发表论文及案例80余篇。

序

人们常说，衣、食、住、行是老百姓最基本的生活需求。而今，随着老百姓法制意识的增强，工作、住房、婚姻家庭、人身安全、财产保障等法律问题，也越来越成为老百姓关注的热点，一些民事纠纷、劳动争议也日益凸现，不仅在数量上有所增加，难度也不断加大。与此同时，从2007年到2009年，不到三年的时间里，《物权法》、《劳动合同法》、《侵权责任法》等相继出台，不仅标志着我国民法体系、劳动法体系已经基本形成，而且在全国范围内掀起了一个又一个普法、学法的高潮，越来越多的老百姓希望通过自己掌握的法律知识维护自身合法权益。本套丛书便是从实践中遴选与老百姓工作、生活息息相关的热点、难点问题进行详尽阐述的系列读本。我们认为，无论是对遇到疑难案件的普通百姓，还是对刚刚执业的新律师，这套丛书都是十分贴心和详尽的。

2008年在深圳召开的全国律师协会民事专业委员会“物权法论坛”上，中国法制出版社的罗莱娜编辑与我萌生了组织律师们编写一套老百姓关注的，能够真正解决实际问题的丛书的想法。如何才能落实好这个想法？首先在疑难问题的选择上，哪些是老百姓最关心、距离读者最近、司法实践中难以定论的问题呢？我们先从近年来政府工作报告中温总理高度关注的问题，以及媒体普遍关心的热点问题入手，又从网络上搜集了在各大咨询网站提出的诸多问题，最终拣选出了劳动者权利、工伤鉴定与赔偿、特

2 / 业主权业疑难对策

殊房屋买卖、业主权利、患者权利、离婚财产分割、侵权赔偿，共七个专题组成一个系列。

在每一册的疑难解析中，我们又以实践中老百姓感到最为困惑的和难以操作的法律问题作为聚焦点切入，层层剖析，从基本理论分析到相关法律规定，再到典型案例的审判、解决。我们力求将每一个聚焦点进行全面、深入、详尽的阐释。最终，使得此套丛书既不同于法律专业理论书籍，又别于单纯的疑难案例分析，是一套真正能够实实在在解决疑难问题的丛书，我们的愿望是“当读者在实践中遇到疑难法律问题的时候，一定能够从这套丛书中找到答案”。

实践中百姓关注的问题往往很细、很小，而以我做律师 20 多年的经验，这些小问题其实是小而不简单，小案件往往蕴含着大麻烦，解决这些小案件往往需要大智慧。因此，我们选择有着多年执业经验和深厚法律功底的大律师作为丛书分册的作者。因为，他们能够站在大律师的视角、从高角度解析这些小问题，使小问题的解决显现出大律师的智慧。因此，也就有了这套丛书的名字——大律师解小问题。

由于本人常年在民委会中负责每年论坛论文集的收集、整理、编辑工作，对于每位委员的业务专长颇为了解，出版社约请我担任这套“大律师解小问题”的主编之后，我联系了贾明军、李俊华、宋安成、刘东军、王俊、李燕等十几位律师成为首选作者，特别联系了郝惠珍大律师，并得到了她的鼎力相助。根据每位律师的专长确定了各自的专题，而我自己则保留了最熟悉的三个领域的书稿，舍不得与他人分享。作者们有的是执业二十多年的全国著名大律师，有的是专业领域十分突出的业内精英，还有的担任地方律协领导、专业委员会主任、政协委员等等。每一位作者都

是在繁忙的工作之余，牺牲个人休息时间来完成写作，其中的艰苦、紧张，不难想象，历经两载，终成此套丛书。作者们认真、敬业的态度让我十分感动，也十分感谢。

当然，再精心、刻苦的写作也难以保证丛书内容的准确无误，疑难问题千差万别、法律规定纷繁复杂，我们只能尽最大的努力。如有漏误，在此表示深深歉意。同时，经与出版社商议，我们也准备开展该套丛书读者的后续服务，我们欢迎读者就丛书中涉及的法律问题与我们进行探讨。

最后，再次向参与这套丛书编写的作者以及为这套丛书出版的工作人员致以诚挚的谢意。

庞 标

2010年3月

前 言

中国的物业服务是伴随着中国房地产业的发展而发展的，从1981年全国第一个实行市场化管理的商品房小区东湖丽苑开始，风雨30年。物业管理服务从房管所时代走向了物业服务公司管理时代，而今正在走向业主“自治”管理的时代。从1994年《深圳经济特区住宅区物业管理条例》第一部地方物业服务规定，到2003年国务院《物业管理条例》，到2007年《中华人民共和国物权法》，关于物业服务的立法层次越来越高。中国物业服务正处于从“大乱”到“大治”转型的特殊时期。物业服务中存在的问题不仅是媒体关注的热点，也是法律实践要解决的现实问题，比如，业委会运作不规范、物业服务瑕疵、停车费归属、物业服务交接难、业主“自治”运作难……

业委会如何成立和运作、小区如何管理、公建配套的产权属于谁，不仅仅是律师的事、物业服务公司的事、政府主管部门的事，而成为每一位关心社区事务、关心社区发展、关心业主利益的业主的事。业主不仅要了解立法的规定及其变化、还要了解法律规定的具体实务操作。自2003年国务院颁布《物业管理条例》以来，物业服务的立法走向了快车道，特别是物权法生效以来，各地方的物业规定纷纷修改，最高院同时出台《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》、《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》两部司法解释。住建部先后出台《住宅专项维修资金管理办法》和《业主大会和

业主委员会指导规则》两个部门规章。对一般老百姓来说，法律是抽象的，将这些抽象的法律、法规通过案例形式解释给每一位读者，是笔者写此书的初衷。

本书的主要内容分为三个部分：自治组织、物业服务、公建配套。第一部分主要是业主的权利义务，业主大会和业主委员会的成立与运作，业主“自治”。近几年，业主的权利诉求日益突显，业委会运作矛盾重重，“自治”管理探索前进，但愿这一部分内容会对业主更好地行使权利、履行义务提供帮助。第二部分的内容主要是介绍物业服务，分两章：前期物业管理服务和约期物业管理服务。从逻辑上讲，本章的物业服务公司的管理服务实际上也是业主通过物业服务公司管理的“自治”模式之一，之所以作为一章主要是考虑以物业服务公司为主导的物业服务仍是最为主要的物业服务模式之一，所以我们必须了解前期物业管理合同、业主（临时）规约、开发商与物业服务公司的法律关系、业主（业委会）与物业服务公司的法律关系、物业服务公司的选聘等问题。本书的第三部分是公建配套。车位、会所、人防工程、小区管线使用与维护仍是法律纠纷的多发地带，界定它们的产权，规制其合理使用是首先要解决的法律问题。对于这些部位的养护问题，涉及到维修资金的规范使用问题，这一部分对这些热点问题均有所阐述。

本书的内容为作者律师执业经验的一些总结，多有不足之处，敬请各位读者多多斧正，也希望能与各位读者沟通交流、相互学习！

最后，诚挚感谢各位读者的厚爱！

作者 宋安成于上海

2010年2月

案例索引

- 案例1 未取得房产证能否作为业主? / 5
- 案例2 房屋漏水谁来赔? / 14
- 案例3 楼上业主专有权利滥用, 楼下业主挺身维权
获支持 / 15
- 案例4 会所不属小区共有部位, 业主诉求被驳回 / 19
- 案例5 公共部位被侵占, 业主联手讨回 / 20
- 案例6 以物业公司不合法为由欠费, 能否获法院支持 / 25
- 案例7 “第一江景豪宅”筹备组成员组成引争议,
业主委员会成立搁浅 / 31
- 案例8 业主委员会“换届交接”缘何难? / 38
- 案例9 业主委员会状告开发商, 被判无诉讼主体资格
败诉 / 51
- 案例10 三分之二业主表决, 业主委员会收回停车费 / 52
- 案例11 业主委员会欠款拒当被告 法院判定应直接担责 / 55
- 案例12 “公共收益约定”有异议, 上海首例4业主状
告业主委员会 / 57
- 案例13 聘请物业公司未经法定业主人数同意, 业主大
会决议被判无效 / 59
- 案例14 物管收费引起争端 业主自治半途夭折 / 83
- 案例15 辞退物管公司 业主小区自管 / 85
- 案例16 全体业主做股东 业主自治新思路 / 86

- 案例 17 物管公司突然撤出 小区业主自治过关 / 88
- 案例 18 业主自治政府不同意 业主自治难实施 / 89
- 案例 19 业主建阳光房, 被法院判令拆除 / 119
- 案例 20 业主欠费, 遭“堵被窝”强制执行 / 140
- 案例 21 小区物业服务差, 物业费被判打七折 / 145
- 案例 22 业主被杀 物业管理者无需担责 / 149
- 案例 23 9 龄童命丧“麦莎”, 物业公司赔偿近 10 万 / 150
- 案例 24 前期物业服务合同未到期, 业主委员会解聘
原物业 / 161
- 案例 25 小区业主委员会不满管家服务, 驱旧迎新被
判赔偿 / 164
- 案例 26 小区车辆被盗 无监控记录物业赔 / 173
- 案例 27 小区停车不入位 百万吉普丢了白丢 / 174
- 案例 28 会所不属小区共有部位, 业主诉求被驳回 / 179
- 案例 29 人防车位涨价, 业主诉讼被驳 / 182
- 案例 30 建设单位是否有权决定在小区安装电信基站 / 185
- 案例 31 物业拒不交出停车收益, 法院判令返还 / 187
- 案例 32 缴交物业费竟要爬 9 楼 业主不满状告开发
商获胜 / 191
- 案例 33 由物业代收代缴费引发的郑州物业罢收事件 / 198
- 案例 34 开发商擅自变更小区规划, 法院认定构成违约 / 200
- 案例 35 开发商多次擅改小区规划, 业主权利亟待维护 / 201
- 案例 36 开发商不交纳维修资金被告上法庭 / 208
- 案例 37 多年渗水困扰顶层业主 低层业主却反对物
业大修 / 217

C目录 Contents

案例索引

1

第一部分 自治组织

第一章 业主的权利

聚焦一	业主身份的认定	4
聚焦二	房屋专有部分的界定及专有权人权利和义务	9
	一、业主的专有部分	10
	二、业主作为专有权人的权利与义务	12
聚焦三	业主享有的共有部分的界定及共有权人的权利和义务	16
	一、业主享有共有部分的范围	16
	二、共有权人的权利和义务	18
聚焦四	业主享有的成员权以及成员权人的权利和义务	22
	一、业主成员权的权利	22
	二、业主成员权的义务	24

第二章 业主大会和业主委员会

聚焦一	业主大会、业主委员会的成立与运作	28
	一、业主大会、业主委员会成立的条件	28
	二、分期开发小区成立业主大会、业主委员会	29
	三、业主委员会筹备组的产生及其工作内容	30
	四、成立业主大会及业主委员会的步骤	32
	五、业主委员会的换届程序	37
	六、业主大会工作程序与召开形式	42
	七、业主委员会工作程序	44
聚焦二	业主大会与业主委员会的主体资格	45
	一、业主委员会的民事主体资格与民事诉讼主体资格	46
	二、业主委员会能否作为诉讼原告	48
	三、业主委员会能否作为诉讼被告	54
	四、业主对业主委员会、业主大会的撤销权诉讼	56
	五、业主大会的诉讼主体资格	62
聚焦三	业主委员会、业主大会运作中存在的问题及对策	64
	一、业主表决中不表态是否可以视为同意	64
	二、如何解决业主大会召开难的问题	66
	三、业主委员会自身建设存在的问题分析	68
	四、业主委员会运作不规范原因分析及解决方案	70
	五、如何正确理解业主委员会与居委会的关系	72

第三章 业主“自治”

聚焦一	物业服务的模式	74
聚焦二	业主“自治”相关问题分析	78
	一、业主“自治”的具体操作模式	78
	二、业主“自治”的障碍性因素分析	80
聚焦三	业主自治的相关案例及点评	83

第二部分 物业服务

第四章 前期物业管理服务

聚焦一	物业服务公司的选聘	93
	一、物业服务公司的资质	93
	二、前期物业服务企业的招投标相关规定	95
	三、前期物业管理招标的程序	96
	四、物业服务公司参加投标的程序	102
	五、前期物业管理招投标各地的不同规定	105
聚焦二	前期物业管理服务合同	108
	一、前期物业管理的特点分析	108
	二、前期物业管理服务合同的主要内容	109
	三、签订前期物业管理服务合同应注意的事项	113
	四、开发商在前期物业管理期间制作相关法律文书应注意事项	114

聚焦三	业主临时规约	117
	一、业主临时规约的性质	117
	二、业主临时规约的主要内容	118
	三、业主临时规约的遵守	118
聚焦四	前期物业管理期间常见法律纠纷及解决	122

第五章 约期物业管理服务

聚焦一	物业管理服务合同	128
	一、物业管理服务合同的主要内容	128
	二、签订物业管理服务合同应注意的事项	129
	三、履行物业管理服务合同存在的问题	131
	四、物业服务公司：是管理还是服务	132
聚焦二	业主公约及其约束力	133
	一、业主公约的法律性质分析	133
	二、业主公约的内容	135
	三、业主公约的遵守	136
聚焦三	业主（使用人）与物业服务公司的常见纠纷	137
	一、业主拖欠物业管理费纠纷	137
	二、物业公司服务瑕疵与业主抗辩	142
	三、业主对物业管理服务瑕疵抗辩的法律依据	143
	四、业主人身损害与物业服务公司的责任	148
	五、业主财产损失与物业服务公司的责任承担	153
聚焦四	业主委员会与物业服务公司	154
	一、业主委员会选聘物业服务公司	154

二、选聘物业服务企业的基本程序	156
三、选聘物业公司的风险分析	157
四、如何解决物管交接难问题	158

第三部分 公建配套与维修资金

第六章 公建配套的权属与使用收益

聚焦一 车位（库）产权与车辆管理服务	169
一、车位（库）产权问题分析	169
二、物业服务公司对车位（库）的管理	171
聚焦二 会所的产权与使用问题	176
一、会所的产权问题	176
二、会所的使用与交易	178
聚焦三 人防工程产权与使用	180
聚焦四 小区公共部位所有权与公益性收入	184
聚焦五 物业管理用房之争	189
聚焦六 水、电、煤等公共事业单位设施、设备的产权问题与其管理职责	193
一、水、电、煤等公共事业单位设施、设备的产权问题	193
二、公共事业单位对设施、设备的管理职责	194
聚焦七 代收水电煤公共事业费用问题与纠纷	196
聚焦八 小区规划（平面布局）变更纠纷	199