

FALUJIUZHU
法律救助丛书

物业管理侵权的法律救助

肖海军 李华 著



湖南人民出版社

FALUJIUZHU
法律救助丛书

物业管理侵权的法律救助

肖海军 李华 著



湖南人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理侵权的法律救助/肖海军 李华 著. —长沙:
湖南人民出版社, 2005

(法律救助丛书)

ISBN 7-5438-4044-8

I. 物... II. ①肖...②李... III. 物业管理—法律
—研究—中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 080452 号

责任编辑:邓胜文

装帧设计:陈 新

物业管理侵权的法律救助

肖海军 李 华 著

*

湖南人民出版社出版、发行

网址: <http://www.hnppp.com>

(长沙市营盘东路 3 号 邮编: 410005)

湖南省新华书店经销 长沙市富洲印刷厂印刷

2005 年 11 月第 1 版第 1 次印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 11.25

字数: 251,000 印数: 1-5,000

ISBN7-5438-4044-8

D·668 定价: 18.00 元



目 录

导 论	(1)
第一章 物业管理法律关系	(4)
一、物业与物业管理	(4)
(一) 物业及基本属性	(4)
(二) 物业管理	(11)
二、物业管理法律关系及基本特征	(20)
(一) 物业管理法律关系的概念	(20)
(二) 物业管理法律关系的基本属性	(21)
(三) 物业管理法律关系的基本特征	(23)
(四) 物业管理法律关系的构成	(24)
三、物业管理法律关系主体	(24)
(一) 物业管理法律关系主体概述	(24)
(二) 业主	(26)
(三) 业主大会	(30)
(四) 业主委员会	(33)
(五) 物业管理人	(39)
(六) 物业管理利害关系人	(43)
(七) 物业管理的监督管理机构	(45)



第二章 物业管理合同	(46)
一、物业管理合同的法律属性	(46)
(一) 物业管理合同的概念与特征	(46)
(二) 物业管理合同的法律性质	(48)
(三) 物业管理合同的基本类型	(50)
二、物业管理合同与业主公约的关系	(52)
(一) 业主公约	(52)
(二) 物业管理合同与业主公约的关系	(55)
三、物业管理合同的主要内容	(61)
(一) 前期物业管理合同的主要内容	(61)
(二) 约期物业管理合同的主要内容	(63)
四、业主的权利与义务	(66)
(一) 业主的原权利与义务	(67)
(二) 业主的合同权利与义务	(69)
(三) 业主委员会的合同权利与义务	(71)
五、物业管理企业(公司)的权利与义务	(75)
(一) 物业管理企业(公司)的合同权利与义务	(75)
(二) 物业管理企业(公司)的法定权利与义务	(78)
六、物业管理合同违约的法律责任	(83)
(一) 业主与物业管理企业(公司)在物业管理合同履行中的 责任范围	(83)
(二) 物业管理合同违约及其具体情形	(91)
(三) 物业管理合同违约的归责原则	(93)
(四) 物业管理合同违约的法律责任形式	(97)
 第三章 物业管理侵权概述	 (100)
一、物业管理侵权的界定	(100)
(一) 物业管理侵权的概念	(100)
(二) 物业管理侵权的侵权人	(104)



(三) 物业管理侵权的法律属性	(106)
(四) 物业管理侵权的基本特征	
——以物业管理企业(公司)作为侵权人为例	(111)
二、一般物业管理侵权的构成	
——以业主权利与物业管理企业(公司)之侵权行为为视角	
.....	(116)
(一) 物业管理企业(公司)的加害行为	(117)
(二) 业主损害事实的发生与存在	(120)
(三) 物业管理企业(公司)的加害行为与业主损害事实之间	
存在因果关系	(121)
(四) 物业管理企业(公司)存在过错	(124)
三、物业管理侵权的类型与具体形态	(126)
(一) 人身权属类的物业管理侵权	(126)
(二) 财产权属类的物业管理侵权	(128)
四、物业管理侵权的类型化分析	(131)
(一) 业主自益权或私益权属类物业管理侵权	(131)
(二) 业主共有权或公益权属类物业管理侵权	(132)
五、物业管理侵权的归责原则与法律责任	(133)
(一) 物业管理侵权的归责原则	(134)
(二) 物业管理侵权的责任主体	(136)
(三) 物业管理侵权的法律责任	(136)

第四章 人身权属类的物业管理侵权及法律责任

.....	(139)
一、人身权的具体内容与人身权侵权的具体形态	(139)
(一) 人身权的具体内容	(139)
(二) 人身权侵权的具体形态	(141)
二、人身权属类物业管理侵权的基本特征与主要表现形式	(143)
(一) 人身权属类物业管理侵权的基本特征	(143)



(二) 人身权属类物业管理侵权的主要表现形式	(146)
三、侵犯业主生命、健康权的物业管理侵权行为及法律责任	(147)
(一) 侵犯业主生命、健康权的物业管理侵权行为的界定	(147)
(二) 侵犯业主生命、健康权的物业管理侵权的法律责任	(159)
四、侵犯业主人身自由的物业管理侵权行为及法律责任	(165)
(一) 侵犯业主人身自由的物业管理侵权行为的界定	(165)
(二) 侵犯业主人身自由的物业管理侵权行为的法律责任	(174)
五、侵犯业主隐私权(通信自由与秘密权)的物业管理侵权行为及法律责任	(176)
(一) 侵犯业主隐私权的物业管理侵权行为的界定及法律责任	(176)
(二) 侵犯业主隐私权的物业管理侵权行为的法律责任	(181)
六、侵犯业主名誉权的物业管理侵权行为及法律责任	(183)
(一) 侵犯业主名誉权类的物业管理侵权行为的界定	(183)
(二) 侵犯业主名誉权的物业管理侵权行为的法律责任	(187)
七、侵犯业主住宅安全权的物业管理侵权行为及法律责任	(190)
(一) 侵犯业主住宅安全权的物业管理侵权行为的界定	(190)
(二) 侵犯业主住宅安全权的物业管理侵权行为的法律责任	(195)

第五章 财产权属类的物业管理侵权及法律责任

(198)

一、财产权与财产权侵权的具体形态	(198)
(一) 财产权的具体内容	(198)



(二) 财产权侵权的具体形态	(200)
二、财产权属类物业管理侵权的基本特征与主要表现形式	(202)
(一) 财产权属类物业管理侵权的基本特征	(202)
(二) 财产权属类物业管理侵权的主要表现形式	(205)
三、非法侵入业主物业空间及其法律责任	(208)
(一) 非法侵入业主物业空间的认定	(208)
(二) 非法侵入业主物业空间的法律责任	(211)
四、妨害业主对物业权利行使及其法律责任	(212)
(一) 妨害业主对物业权利行使的认定	(212)
(二) 妨害业主对物业权利行使的法律责任	(224)
五、非法侵占业主财产及其法律责任	(225)
(一) 非法侵占业主财产的认定	(225)
(二) 非法侵占业主财产的法律责任	(229)
六、毁损业主财物及其法律责任	(230)
(一) 毁损业主财物的认定	(230)
(二) 毁损业主财物的法律责任	(232)
七、侵害业主财产与交易自由及其法律责任	(233)
(一) 侵害业主财产与交易自由的认定	(233)
(二) 侵害业主财产与交易自由的法律责任	(242)
 第六章 业主共有公益类的物业管理侵权	(244)
一、业主共有公益类物业管理侵权的一般概述	(244)
(一) 业主共有公益类权利的法律特征与具体类型	(244)
(二) 业主共有公益类物业管理侵权的基本特征与主要表现 形式	(248)
二、公共财产类物业管理侵权及法律责任	(251)
(一) 公共财产类物业管理侵权的认定与具体情形	(251)
(二) 公共财产类物业管理侵权的法律责任	(264)
三、业主知情权类物业管理侵权	(269)



(一) 业主知情权类物业管理侵权的认定与具体情形	(269)
(二) 业主知情权类物业管理侵权的法律责任	(274)
四、环境(生活质量)类物业管理侵权及法律责任	(275)
(一) 环境(生活质量)类物业管理侵权的认定与具体情形	(275)
(二) 环境(生活质量)类物业管理侵权的法律责任	(279)
五、业主自治管理权类物业管理侵权的法律责任	(282)
(一) 业主自治管理权类物业管理侵权的认定与具体情形	(282)
(二) 业主自治管理权类物业管理侵权的法律责任	(287)
六、小区名誉类物业管理侵权及法律责任	(287)
(一) 小区名誉类物业管理侵权的认定与具体情形	(287)
(二) 小区名誉类物业管理侵权的法律责任	(289)

第七章 物业管理侵权法律责任的归属与具体分担

.....	(290)
一、物业管理侵权法律责任的归属	(290)
(一) 物业管理侵权法律责任归属的概念与特征	(290)
(二) 物业管理侵权法律责任的具体归属	(292)
二、物业管理侵权法律责任的具体分担	(294)
(一) 物业管理侵权法律责任具体分担的基本概念	(294)
(二) 物业管理侵权法律责任具体分担的基本类型	(295)
(三) 物业管理侵权法律责任的分担机制	(295)
三、不同情形下的物业管理侵权之法律责任的归属与分担	(299)
(一) 单一主体实施的物业管理侵权之法律责任的归属与分担	(299)
(二) 共同物业管理侵权之法律责任的归属与分担	(299)



(三) 物业管理侵权中的混合过错与责任的具体分担	(304)
四、跨区物业管理侵权之法律责任的分担	(305)
(一) 跨区物业管理侵权的概念及基本特征	(305)
(二) 跨区物业管理侵权的责任认定与分担	(306)

第八章 物业管理侵权认定与处理的程序机制

.....	(308)
一、物业管理侵权认定与处理程序机制的概述	(308)
(一) 物业管理侵权认定与处理程序机制的基本概念及内涵	(308)
(二) 物业管理侵权认定与处理程序机制的具体类型	(310)
(三) 我国物业管理侵权认定与处理程序的现有法律依据	(311)
二、物业管理侵权的行政处理程序	(312)
(一) 物业管理侵权的行政处罚程序	(313)
(二) 物业行政复议与物业行政诉讼	(324)
(三) 物业管理侵权的行政裁决程序	(326)
(四) 物业行政赔偿程序	(328)
三、物业管理侵权的民事诉讼程序	(330)
(一) 物业民事诉讼时效的延长	(330)
(二) 诉讼代表人制度的广泛适用	(332)
(三) 特殊情况下事实证明中举证责任的倒置	(336)
(四) 侵权事实认定中因果关系的推定	(339)
四、物业管理侵权的民间处理机制	(340)
(一) 物业管理侵权民事赔偿的民间调解处理机制	(340)
(二) 物业管理侵权处理中民事赔偿的仲裁处理机制	(341)
五、物业管理侵权救济机制的创新	(342)

后 记	(344)
-----------	-------

导 论

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜，风雨不动安如山。”1300多年前，唐代诗人杜甫在其“茅屋为秋风所破”时发出的感叹，恐怕人们永远也不会忘怀。在计划经济（同时也是短缺经济）时期，能拥有一套属于自己的住房和一片自己可以支配的小天地，几乎是普通居民一个难以实现的梦。自从20世纪80年代末住房商品化与单位职工住房制度改革的启动，特别是20世纪90年代国家实施安居工程以来，在住房公积金制度与住房按揭贷款制度的支撑下，一般工薪阶层能买得起一套所有权属于自己的住房，已不是什么新闻。在住房商品化与住宅建设小区化的过程中，居民住房开发、建设与管理的主体，也逐渐由政府、单位过渡为有独立市场利益的房地产开发商与物业管理企业（公司），特别是以房地产管理为主要对象的物业管理，在近20年来，经历了从政府的行政管理——职工单位的实物分配与管理——房地产开发商的后续管理——房地产所有人（业主）委托独立的物业管理企业（公司）进行受托的专业化管理这四个不同阶段，物业管理在我国可谓发生了历史性的变化。其中基于房地产所有人（业主）委托独立的物业管理企业（公司）进行受托的专业化管理，是对传统物业管理形式的一场深刻变革，无论对房地产所有人（业主），还是对物业管理企业（公司），或者对房地产所在单位来说，因所处的法律地位与所享有和负担的权利义务的变化，使其在行为方式、行事习惯甚至生活观念上均面临着巨大的挑战。相对



于房地产所有人（业主），特别是对居民商品房和安居性质的经济适用住房业主来说，由于对自身权利了解得不充分和对物业管理行业的不知情，再加上住房商品化与住宅建设小区化导致来自不同单位、行业、职业、地域和文化背景的房地产所有人（业主）人际关系的陌生化，单一业主和作为业主共同体的权益尚无法于短期内在制度上予以整合。因此，在现行物业管理体制下形成的物业管理关系，业主往往处于明显的权利弱者地位，在物业管理人的强势管理下，业主除应负担权利与义务不对称的物业管理合同所约定的不合理义务之外，其权益还遭到来自物业管理人各种形式的非法侵害，从而引发一系列物业管理纠纷。尽管 2003 年 5 月 28 日国务院第 9 次常务会议通过、自 2003 年 9 月 1 日起施行的《物业管理条例》对业主与物业管理人的法律关系进行了明确的界定，其对提高业主的自我保护意识，规范物业管理市场具有里程碑意义，但由于现有物业管理人的特殊社会背景和传统物业管理体制的惯性作用，业主与物业管理人之间本应具有的平等、互利的合同法律关系还远未建立起来，物业管理中的侵权案件屡屡发生，业主的合法权益一再遭到侵害，部分社区内业主与物业管理人之间的关系高度紧张，形同水火。因此，关注物业管理侵权，规范物业管理，通过现有物业管理法律制度的完善和物业管理法律制度的创新，对物业管理侵权中的受害业主提供有效的、充分的法律救济，是建立有序的房地产市场、构建新型的物业管理体制、维护业主的合法权益、推进文明小区的创立、改善业主与物业管理人之间关系所应重点解决的现实课题。本书通过对物业管理法律关系的学理探讨，对物业管理侵权的概念、特征、法律属性、构成条件、成因与表现形态进行具体分析与研究，特别是对物业管理侵权作类型化研究后（即按不同标准把物业管理侵权具体化为业主自益权或私益权性质的物业管理侵权与业主共有权或公益权性质的物业管理侵权、人身权属类的物业



管理侵权与财产权属类的物业管理侵权), 试图在系统分析和归纳的基础上, 依照归责原则与法律责任的具体分配, 以不同的法律救济制度为背景, 提出一整套物业管理侵权的解决方案。



第一章 物业管理法律关系

物业管理侵权作为一种新型的民事侵权形式，源于物业管理法律关系的性质和内在特点，因此，从理论上探析物业管理法律关系的概念、基本属性、基本特征以及物业管理法律关系当事人的地位、权利与义务，对于准确界定物业管理侵权的性质，分析其具体形态，具有重要的法律意义。

一、物业与物业管理

(一) 物业及基本属性

1. 物业的概念。

在物业管理法律关系的界定中，物业与房地产、不动产等概念具有关联性，单从汉语的词源意义上来解读，“物”在中国古代一般指“财”或“财物”等有形财产或动产的总称，而“产”、“业”或“产业”一般特指以房产、土地为代表的不动产。^①作为具现代意义的物业管理中的“物业”则源于我国香港地区对房地产的概称，其对应的英文词汇为“estate (real estate)”或“property (real property)”，即“财产、资产、拥有物和房地产”之意。20世纪70年代，随着内地改革开放和

^① 参见张晋藩著：《中华法制文明的演进》，中国政法大学出版社1999年版，第564页。



香港地区的房地产企业进入内地，物业管理这一具有舶来意义的现代用语开始在中国内地普遍流行和广泛使用。在立法上，我国首次对“物业”概念作出明确定义的是1994年制定的《深圳经济特区住宅区物业管理条例》，该《条例》第2条第2款规定：“本条例所称物业，是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地。”^①1998年制定的《广东省物业管理条例》对“物业”的定义作出了更为全面的界定，该《条例》第2条第4款规定：“本条例所称物业，是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及附属的设施、设备及相关场地。”现在我国大多数地方性的物业管理条例对“物业”作出了界定。如《珠海市住宅小区物业管理条例》（1996年）第3条第3款规定：“本条例所称物业，是指住宅小区的各类建筑物及其相配套的公用设施、安全设施和公共场地。”《天津市物业管理条例》（2002年）第3条第1款规定：“本条例所称物业，是指房屋和与其相配套的共用设施、设备和场地。”

在学理上，学者们对物业的定义有较大的分歧。如我国香港学者李宗镔先生把物业解释为“单元性房地产”^②。此一观点被我国部分内地学者所接受，如有学者就认为：“作为物质存在形态的物业，即单元性房地产，由土地和附属建筑物构成，是建筑物与建筑地块的统一。”^③又如有学者认为，物业是“泛指各类房屋、附属设施以及相关的场地”^④。或者认为，物业（property），是“特指与地产相联系的房产，主要指一个

① 《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（1999年修正案）第2条第2款作了同样的规定，如：“本条例所称物业，是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地。”

② 李宗镔著：《香港房地产法》，商务印书馆1988年版，第9页。

③ 夏善胜主编：《物业管理法》，法律出版社2003年版，第3页。

④ 周珂主编：《物业管理法教程》，法律出版社2004年版，第2页。



住宅单位或楼宇、建筑物”^①。也有学者把物业界定为“已经建成并竣工验收投入使用的各类房屋建筑及其所属配套设施与场地”^②。

我们认为，物业是由房地产发展而来的一种特定的财产概念，在广义上是泛指一切以一定地界为特定独立单元内已建成的各类房屋、附属设施以及相关的场地等不动产财产的概称，其范围包括特定独立单元区域内已建成的各类房屋建筑物、与建筑物相配套或者为建筑物所有人及使用者所有、使用或服务的室内外各类设备、市政公用公共设施（如水塔、自来水管、锅炉房、电线与电路、供气管线、配电室等）和与之相邻的场地、庭院、道路及地上附着物。从狭义上讲，物业则特指以居民住宅小区为独立单元内已建成的各类房屋、附属设施以及相关的场地。本书在后文的讨论中，如无特别限定，在一般情况下则泛指广义上的物业。

2. 物业的基本属性。

物业作为特定的已建成的单元性房地产（各类房屋、附属设施以及相关的场地），是以特定实物形态表现出来的不动产。它与一般意义上的房地产、不动产等概念相比较，具有以下几方面的特征：（1）财产意境的单元性。物业不是一般意义或抽象意义上的房地产、不动产，而是指以特定地域为单元的各类房屋、附属设施以及相关的场地之概称，因此物业具有特定的地域性。（2）财产标的的实物性。物业与作为房地产、不动产买卖合同（特别是商品房预售合同）中标的物的房屋、土地与特定不动产不同，它是特指已建成的各类房屋、附属设施以及

① 程信和主编：《房地产法学》，人民法院出版社、中国公安大学出版社 2003 年版，第 182 页。

② 黄安永、叶天泉著：《物业管理辞典》，东南大学出版社，第 89 页。转引符启林著：《房地产法》，法律出版社 2004 年版，第 297 页。



相关的场地，是以具体不动产实物为外在形态的有形财产形式，因此，物业不包括在房地产、不动产开发中以特定价值形态表现出来的待建的楼宇或建筑物、待开采的地下矿藏资源等不动产。(3) 财产性质的不动产属性。物业是以实物形态表现出来的各类房屋、附属设施以及相关的场地，具有不能移动或移动后会影响到其财产的物理状态或经济价值，属于民法上所谓特殊财产形态——物中的不动产范畴。如我国《城市房地产管理法》第2条第2款将房屋定义为“土地上的房屋等建筑物及构筑物”。最高人民法院《关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见（试行）》第186条对《民法通则》第83条的“不动产”的范围界定为“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备”。因此，物业不包括属于业主动产的其他财产。(4) 财产所有的多元性。物业的范围包括已建成的特定地域单元的各类房屋、附属设施以及相关的场地，其财产的所有形式与所有主体则因之有较大差异。如作为居民对私人住宅及其特定专有部分享有的建筑物区分所有权，作为业主全体对单元小区的公共建筑物、公用或附属设施以及相关的场地的共同所有权或使用权。(5) 财产形态的概括性。物业不同于一般或抽象意义上的孤立的不动产，它是由有独立的建筑物区分所有权的居民私人住宅整体构成的各类房屋、附属设施以及相关的场地和具有共同所有权或使用权性质的单元小区的公共建筑物、公用或附属设施以及相关的场地、其他公共空间等两大部分一体契合而成的具有特定生活、生产和环境功能的概括性、总括性财产。(6) 财产功能的环境性。在物业的构成中，属于物业中不可分割的每一财产单位如居民私人住宅空间、公共空间、公共设施、人文景观和特定自然环境的任何破坏或空缺，都会影响特定单元小区物业独特的生活、生产和环境功能的发挥。因此，物业不仅包括以特定不动产表现出来的单元性各类房屋、附属设施以及相关的场地，而且还包括基于