

ZuiXinWuYejiuFenAnJianFaLvShiYong
YuDianXingAnLiPingXi



最新物业纠纷案件 法律适用与典型案例评析

赵建东 王达◎主编



中国市场出版社
China Market Press

最新物业纠纷案件 法律适用与典型案例评析

赵建东 王 达 主 编

D922.181-5
2300

中国市场出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新物业纠纷案件法律适用与典型案例评析/赵建东 王达主编.
—北京: 中国市场出版社, 2009. 8

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0531 - 0

I. 最... II. ①赵... ②王... III. ①物业管理 - 民事纠纷 - 法律适用 - 中国 ②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 (2009) 第 121095 号

书 名: 最新物业纠纷案件法律适用与典型案例评析

作 者: 赵建东 王 达

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 北京亚通印刷有限责任公司

规 格: 880 × 1230 毫米 1/32

印 张: 14.5

字 数: 417 千字

版 本: 2009 年 8 月第 1 版

印 次: 2009 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0531 - 0

定 价: 35.00 元

本书编写组

主 编：赵建东 王 达

编写人员：于 静 国中河

陈国顺 王才亮

喻世冲

前言

物业服务行业是在现代化城市建设发展中兴起的一个新兴行业。物业服务行业的产生与发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,促进住宅建设,实施社会再就业工程,起到了积极而重要的作用。近年来,随着我国城镇住房制度改革的进一步深化和城市建设的迅猛发展,物业服务行业进入了一个迅速发展的新时期。物业管理新体制不仅在新旧住宅区得到了全面推广,而且已被工业区、学校、医院、商店、办公楼宇等各类物业采用。国家机关、国有大中型企业以及军队后勤服务体制改革也都与物业管理的推进相结合。目前,已经初步形成了包括房屋及相关设施设备维修养护、小区治安保卫、环境保洁、绿化养护、居民服务、物业中介等在内的一系列配套服务项目,物业管理已在房地产业与服务业相结合的基础上,发展成为与我国国民经济和社会协调发展,以及广大人民群众生活、工作息息相关的一个相对独立的新兴行业。

物业服务对于促进国民经济的发展以及人民群众居住质量的提高发挥了积极而重要的作用:一是改善了人民群众的居住条件,提高了人民群众的居住质量;二是维护了社区的安定团结;三是有利于扩大就业和实施再就业工程;四是刺激了城镇居民服务消费支出的增长;五是推动了社区精神文明建设。

然而,与物业管理的实践活动相比,我国物业管理立法严重滞后的状况已经开始制约物业管理服务行业的进一步发展。主要体现为:一是物业管理法律关系各主体间的权利义务关系不清;二是建设与管理职责不清,缺乏有效衔接;三是尚未形成规范的市场机制,物业管理服务企业经营活动不规范;四是业主委员会的运作缺少监督和制约;五是房屋共用部位、共用设施设备专项维修资金管理不落实;六

是国有大中型企业、事业单位物业管理推进缓慢；七是物业管理服务行业人员素质偏低，人才缺少。要解决上述问题，就必须制定和完善物业管理方面的法律法规。

业主基于物业的专有权和共有权而成为物权权利人，业主与物业服务企业通过物业服务合同成为合同当事人，因此，合同关系、侵权关系成为物业服务纠纷解决的基础法律关系。揭示该法律关系的要素包括主体、客体和法律关系。主体包括业主、业主委员会、业主大会、物业服务企业、建设单位；客体包括业主所有的专有权、共有权以及建设单位所有的停车位、停车库等；法律关系包括物业服务合同法律关系、侵权法律关系。《物权法》以专章“业主的建筑物区分所有权”对上述三要素涉及的问题作出原则规定，但在物业管理及物业纠纷处理方面缺乏可操作性。为解决该问题，最高人民法院制定颁布了《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》（以下简称《建筑物区分所有权司法解释》）以及《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》（以下简称《物业服务司法解释》）。

为了帮助物业服务企业、有关物业行政管理人员理解、掌握、运用物权法、上述司法解释及物业管理条例的精神，我们组织编写了《最新物业纠纷案件法律适用与典型案例评析》一书，该书没有拗口玄妙的法律术语，而是用大众化的语言阐述物业服务法律关系，提出纠纷处理路径，评析典型案例，同时还收录了相关的法律、行政法规、司法解释和规范性文件。

我们努力使该书突出全面、系统和实用的特点，期待本书成为从事物业服务的管理者、经营者、从业人员、法律工作者以及广大业主学习掌握领会物业管理法律、法规、司法解释的普及读本。

本书在编写、出版过程中，得到了国中河、陈国顺等同志的大力支持，在此，一并表示由衷的感谢。由于编者水平有限及时间仓促等原因，本书难免存在诸多不妥之处，恳请批评指正。

编者

2009年7月

目 录

第一篇 最高人民法院司法解释

最高人民法院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	3
最高人民法院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	7
最高人民法院民一庭负责人就最高人民法院《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》答记者问(摘要)	10

第二篇 常见疑难问题法律适用

第一章 业主及业主大会	21
第二章 前期物业管理	64
第三章 物业管理服务	98
第四章 物业的使用与维护	153

第三篇 典型案例及评析

案例一	顾某诉某物业服务企业排除妨碍、赔偿损失纠纷案	173
案例二	物业管理承包合同纠纷案	176
案例三	物业管理合同纠纷案	178
案例四	物业公司与业主委员会物业管理纠纷案	181
案例五	物业服务合同纠纷案	183
案例六	建筑物区分所有权纠纷案	184
案例七	物业服务合同纠纷案	187
案例八	物业管理侵权纠纷案	189
案例九	前期物业管理合同效力纠纷案	194
案例十	抵押房产物业费交纳纠纷案	196
案例十一	人身损害赔偿纠纷案	198
案例十二	开发企业投票权纠纷案	200
案例十三	王某拒不交纳物业服务费纠纷案	202
案例十四	业主委员会解聘前期物业管理服务企业纠纷案	204
案例十五	未签书面物业服务合同业主拒交物业服务费纠纷案	206
案例十六	卢某因抢劫致损要求物业管理服务企业承担民事责任纠纷案	208
案例十七	物业管理用房所有权纠纷案	211
案例十八	物业管理服务企业收费纠纷案	214
案例十九	物业管理服务企业擅自允许他人在居住楼上架设天线,杨某拒不交付物业费纠纷案	216
案例二十	业主和物业使用人推诿支付物业服务费纠纷案	218
案例二十一	蔡某违法装修损害纠纷案	220
案例二十二	业主利用住房开设餐馆纠纷案	222
案例二十三	业主利用小区空地搭建车棚纠纷案	223

案例二十四	物业管理服务企业在小区空地上开设酒吧争议案	224
案例二十五	张某被高压电灼伤诉物业管理服务企业不作为 赔偿纠纷案	225
案例二十六	物业管理服务企业拒不公布物业维修资金的明细账 纠纷案	228
案例二十七	开发企业不按合同约定交纳专项维修资金纠纷案	229
案例二十八	物业管理服务企业挪用维修资金纠纷案	231
案例二十九	开发公司出售小区停车场纠纷案	233
案例三十	物业管理服务企业将电梯旁的公用部位出租给 他人纠纷案	235
案例三十一	某大厦窗户玻璃坠落致人伤害赔偿纠纷案	236

第四篇 相关法律规定及配套文件

中华人民共和国物权法	243
物业管理条例	269
中华人民共和国民法通则(节选)	279
中华人民共和国行政复议法	285
中华人民共和国行政复议法实施条例	293
中华人民共和国行政诉讼法(节选)	302
中华人民共和国民事诉讼法(节选)	304
中华人民共和国仲裁法	312
中华人民共和国合同法(节选)	320
中华人民共和国城市房地产管理法	336
城市危险房屋管理规定	345
城市房屋修缮管理规定	348
建筑装饰装修管理规定	353

城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	357
城市异产毗连房屋管理规定	359
住宅室内装饰装修管理办法	361
建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位 培训持证上岗制度的通知	368
建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知	372
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	373
建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托 合同示范文本》的通知	375
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	384
物业管理企业财务管理规定	387
建设部关于印发《全国物业管理从业人员岗位证书管理办法》 有关事项的通知	390
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	392
国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务定价成本监审 办法(试行)》的通知	393
建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的通知	396
国家发展计划委员会关于印发《机动车停放服务收费 管理办法》的通知	402
建设部、公安部、民政部关于加强居民住宅区安全防范工作的 协作配合切实保障居民居住安全的通知	404
国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关问题的 复函	407
建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的 通知	408
建设部关于印发《业主大会规程》的通知	414

国家发展改革委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知.....	419
物业管理企业资质管理办法.....	422
中国物业管理协会关于印发《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(试行)的通知	427
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)	435
××小区业主公约示范文本.....	439
××小区业主大会议事规则示范文本.....	448

第一篇

最高人民法院司法解释

最高人民法院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

(法释[2009]7号,2009年3月23日最高人民法院审判委员会第1464次会议通过)

中华人民共和国最高人民法院公告

《最高人民法院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》已于2009年3月23日由最高人民法院审判委员会第1464次会议通过,现予公布,自2009年10月1日起施行。

二〇〇九年五月十四日

为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》等法律的规定,结合民事审判实践,制定本解释。

第一条 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人,应当认定为物权法第六章所称的业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为物权法第六章所称的业主。

第二条 建筑区划内符合下列条件的房屋,以及车位、摊位等特定空间,应当认定为物权法第六章所称的专有部分:

- (一) 具有构造上的独立性，能够明确区分；
- (二) 具有利用上的独立性，可以排他使用；
- (三) 能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为物权法第六章所称专有部分的重要组成部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

第三条 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：

(一) 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

(二) 其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第四条 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

第五条 建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为符合物权法第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

第六条 建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，应当认定为物权法第七十四条第三款所称的车位。

第七条 改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、

处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

第八条 物权法第七十六条第二款和第八十条规定的专有部分面积和建筑物总面积，可以按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第九条 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第十条 业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

第十一条 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第十二条 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

第十三条 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

- (一) 建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- (二) 管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；
- (三) 物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- (四) 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- (五) 其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条 建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

第十五条 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为物权法第八十三条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

- (一) 损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；
- (二) 违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；
- (三) 违反规定进行房屋装饰装修；
- (四) 违章搭建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

第十六条 建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的承租人、借用人等物业使用人的，参照本解释处理。

专有部分的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。