

辽宁省物业管理从业人员培训教材

物业管理法律基础与案例分析

鲁 捷 陈 全 主编

辽宁人民出版社

辽宁省物业管理从业人员培训 教材编审委员会

主 任	胡 刚	纪 凯	
副主任	王殿武	白 文	李海洋
	邹明达		
委 员	李 强	胡林涛	王自霞
	高照惠	卢炳野	李建军
	李香文	陈德文	井 波
	何国宏	左文华	吴怀忠
	杨文森	黄泽军	鲁 捷
	曲贻胜	齐宝库	陈 欣

本书编写人员

主 编 鲁 捷 陈 全

副 主 编 王经纬 曹冬冬 李柏良
范书颂

参编人员 (以姓氏笔画为序)

王 晶 宁春生 刘 季

吕书权 李本鑫 杨洪仲

张曼莉 欧阳朝霞

赵 儒

序 言

温家宝总理在《政府工作报告》中明确要求：把“大力发展社区商业、物业、家政等便民消费”作为积极扩大内需和拉动经济增长的重要手段。

物业管理不仅使物业保值增值，为业主创造良好的生活、工作和生产环境，而且对扩大社会消费，扩大就业，拉动经济增长，促进社会稳定，提高城市管理和社区管理水平，都具有重大作用。大力发展物业服务业，既是建设和谐社会的长远大计，又是“保增长、保民生、保稳定、促就业”的当务之急。

辽宁省对物业管理高度重视。2001年1月27日，辽宁省九届人大十三次会议审议通过了《辽宁省城市住宅区物业管理条例》，使辽宁省物业管理走上了法制化轨道。2008年11月28日辽宁省第十一届人大常委会第五次会议通过，于2009年2月1日实施的《辽宁省物业管理条例》，补充和细化了国家《物业管理条例》的有关条款，使其更具有操作性，必将加速辽宁省物业管理规范化、法制化的进程。

辽宁省的物业管理服务水平与沿海发达地区相比尚有一定差距，突出表现在物业服务企业应用型人才匮乏，不能适应物业管理发展的需要。物业管理专业人员作为物业管理活动的直接组织者，其物业管理服务水平直接影响物业的保值增值，关系到业主共同利益和社会公共利益。因此，物业管理从业人员的素质亟待提高，物业服务从业人员的职业培训和继续教育至关重要。

物业管理专业性很强，涉及法律、经济、工程及公共关系等多学科。物业管理方兴未艾，从业人员的培训任重道远。我们需要以高等教育为支撑的各类教材、专著以建立物业管理学科体系，培养物业管理的高端人才，更需要实用性的职业培训教材，培养物业管理的应用型人才，以提高辽宁省物业管理行业的整体水平。

为了规范发展物业管理业，贯彻落实《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》，按照辽宁省住房和城乡建设厅的要求，辽宁省房地产行业协会和沈阳市物业管理协会组织有关专家，编写了这套辽宁省物业管理从业人员培训教材。旨在

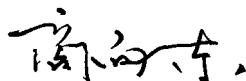
2 物业管理法律基础与案例分析

加大对专业人员培训力度，配合国家物业管理从业人员职业资格培训，提高物业管理人員素质，做好人才储备，为促进物业行业持续发展创造条件。

本套教材以物业管理项目经理为主要培训对象，紧密结合物业管理服务的实践，突出物业管理项目操作基本知识、基本技能训练，培养项目管理的实际操作能力。本套教材的框架体系参考国家物业管理师资格考试教材，注意了教材与教材之间的独立性和相关性，既讲解基本理论和基本知识，又注意用案例佐证，突出教材的应用性与可操作性。这套教材既是物业管理从业人员实用的工具书和良师益友，也可以作为高等职业教育物业管理专业的辅助教材。

本套教材为辽宁省内物业管理行业培训开端之作，希望以此为基础，行业协会多组织编写物业管理实务类教材，组织行业培训师资队伍，建立物业管理从业人员培训的有效机制。教材的疏漏不足之处，望能结合教学实践不断补充修正。

辽宁省住房和城乡建设厅党组书记



2009年7月

前言

物业管理在我国虽然仅有20多年的时间,但发展速度迅猛,已成为促进经济增长,提高人民群众居住质量,保障社会和谐稳定的朝阳行业。针对物业管理活动涉及责任主体较多、法律关系复杂的特点,物业管理从业人员特别是项目经理等中层以上管理人员掌握并运用物业管理相关法律基础知识,对提高物业服务水平,规范物业管理活动十分必要。

本教材为贯彻落实《辽宁省物业管理条例》,作为辽宁省房地产业协会和沈阳市物业管理协会组织编写的“辽宁省物业管理从业人员培训教材”之一,收录《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》与物业管理紧密相关部分,用案例分析阐释法理的方法学习物业管理法律基础知识。教材力求体现以下特点:

1. 教材内容新。为保证教材内容新,编写时选取的法律法规能紧跟社会发展现实。本教材不仅及时收录了《中华人民共和国物权法》中与物业管理紧密相关的内容,而且补充了最高人民法院关于审理建筑物区分所有权与物业管理纠纷案件两个司法解释。

2. 突出实践需要。本教材在编写内容上除了新之外,在内容上突出指导性、理论性与实践性、适用性相融合。重点突出的是物业管理实践的需要,所选法律法规均为实际工作中使用频率较高的。

3. 实训性强是本书最主要的特点。为实现这一特点,本书选取了大量的实践案例,并在案例选取上,充分考虑读者实践需要,突出一线、实用的选取原则。本教材小节后案例分析训练所选案例既考虑了教材内容的全面性,也考虑其在实践中的典型性和实用性。所选案例力求做到是一线从业人员在物业管理服务日常工作中能够经常接触的事例,有利于提高实践中解决具体问题的能力,以集中地体

现一线实践能力的培养。

本教材共分4章:第一章民法基础知识,第二章合同法,第三章物权法,第四章物业管理诉讼,每小节后附有若干案例及评析。

本教材由鲁捷、陈全担任主编,王经纬、曹冬冬、李柏良、范书颂担任副主编。

第一章由陈全、王经纬、李柏良编写。第二章由鲁捷、曹冬冬、赵儒、吕书权、宁春生编写。第三章由鲁捷、刘季、欧阳朝霞、张曼莉编写。第四章由范书颂、王经纬编写。杨洪仲、李本鑫、王晶参与案例编写。

鲁捷、陈全、王经纬统稿并编写案例评析。

全书由沈阳师范大学法学院院长杨玉凯教授通审。

本教材编写过程中得到了钟阳、李正忠、张子群、谢程、王伟、付艳、刘刚、夏卫军、王志林、敦向红、史丽雅、訾群、谢福生等各方人士的大力协助,对他们的帮助与提出的宝贵意见和建议,一并表示感谢。本书编写参考了很多专家、学者的专著、学术论文及案例评析,在此谨致谢忱。

教材编写中,我们力求做到准确,但由于能力和实践经验的不足,不当之处难免,还望大家不吝赐教。

编 者

2009年7月

目 录

序 言	1
前 言	1
第一章 民法基础知识	1
第一节 民法概述	1
第二节 民事法律关系的要素	11
第三节 民事法律行为与代理	26
第四节 民事权利与民事责任	36
第二章 合同法	47
第一节 合同法概述	47
第二节 合同的订立	59
第三节 合同的履行、变更、转让、终止和解除	77
第四节 违约责任	96
第五节 委托合同与保管合同	107
第三章 物权法	119
第一节 物权法概述	119
第二节 不动产登记	127
第三节 所有权	143

第四节 建筑物区分所有权	151
第五节 相邻关系	174
第四章 物业管理诉讼	186
第一节 物业管理诉讼概述	186
第二节 物业管理民事诉讼	192
第三节 物业管理行政诉讼	217
附 录	227
中华人民共和国民法通则（节选）	227
中华人民共和国合同法（节选）	240
中华人民共和国物权法（节选）	258
中华人民共和国民事诉讼法（节选）	267
中华人民共和国行政诉讼法（节选）	282
最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定	290
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	301
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	304
参考文献	306

第一章 民法基础知识

第一节 民法概述

一、民法的概念

民法是调整平等主体之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)第二条规定:“中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。”

(一) 民法的性质

民法是权利法,民法以充分创设和保障私权为己任,任何民事权利均受法律之平等保护。民法规范多是授权性规范,是实现人权的手段,因此,要使民事权利受到法律的充分保护,不受任何人及任何权利的侵犯。

(二) 与相邻法律的关系

1. 与商法的关系

(1) 商法与民法的基本原理和基本制度有共通性。如民法关于自然人能力的规定、法人的规定、法律行为的规定、侵权责任的规定都适用于商法,商法不需要对上述方面作出特别规定。

(2) 在法律适用方面,商法的运用优先于民法。依照特别法优先于一般法适用的原则,凡涉及商事的事项,当商法有规定时,应优先适用商法;只有当商法没有规定时,依照民法补充适用的原则,才可以适用民法的有关规定。

2. 与经济法的关系

(1) 民法调整平等主体之间的关系,经济法调整纵向的经济关系,是命令者和服从者之间的关系。

(2) 民法调整人身财产关系,而经济法只调整经济关系。

(三) 民法的渊源

指民法的形式渊源。按直接渊源和间接渊源包括:

1. 宪法

作为国家根本大法，具有最高法律效力的宪法，其所确立的各项社会主义原则及关于财产所有制的规定，关于发展科学、文化、教育的规定，关于公民基本权利和义务的规定均包含着调整民事法律关系的法律规范。如《宪法》第四十一条的规定“由于国家机关和国家工作人员侵害公民权利而受到损失的人，有依照法律规定取得赔偿的权利”，应属于民法中的侵权行为法规范。

2. 法律

这里所谓的法律是指全国人大及其常委会制定颁布的民事立法文件，是我国民法最为主要的表现形式，包括居于民法基本法地位的《民法通则》以及大量的民事单行法。在我国，目前尚无民法典，居于民事基本地位的《民法通则》既非民法典，也非构成民法典一部分的民法总则，它包括了民事主体进行民事活动时应当遵循的基本行为准则，不仅有较为详细的属于民法总则方面的规定，而且也概括地规定了民事主体应当享有的各种民事权利。相对于《民法通则》而言，民事单行法属于民事特别法。现行单行法主要有：属于民法典债权编内容的《合同法》；《担保法》中关于保证和定金的规定属于民法典债权编，关于抵押、质押、留置的规定属于民法典物权编；属于民法典亲属编内容的《婚姻法》、《收养法》；属于民法典继承编内容的《继承法》；属于商法内容的《公司法》、《票据法》、《保险法》、《破产法》、《海商法》。此外，还有传统大陆法系民法典没有设编的知识产权法即《著作权法》、《专利法》、《商标法》等。

值得注意的是，在一些行政、经济法律中也往往包含了民事法律规范，相应地，这些行政、经济法律构成了民法的渊源。如《产品质量法》中关于瑕疵担保责任和产品质量的规定，《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》中有关侵权民事责任的规定，《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《草原法》、《矿产资源法》等法律中关于自然资源所有权和使用权的规定，均属于民法规范。

3. 行政法规

国务院是国家最高行政机关，其根据宪法、法律制定、发布的民事法规、决议和命令被称为行政法规，具有直接法律效力，构成民法的重要渊源。如国务院1989年制定的《国内航空运输旅客身体损害赔偿暂行规定》。但国务院各部、委制定和发布的文件则不属于行政法规，而被称为行政规章，在法院裁判案件的过程中仅有参照适用的效力。

4. 地方性法规

地方各级人民代表大会和人民政府（包括少数民族自治区、经济特区、特别行政区）制定的地方性法规、自治条例、单行条例、决议和命令，其中有关民事部分的规范也是民法的渊源。但是，这些法规带有区域性，只在颁布机关所辖区内发生效力，不能施行于全国。

5. 最高人民法院的指导性文件

最高人民法院是我国最高审判机关，有权依法就审判工作中具体运用民事法律、法令的问题作出具有法律效力的司法解释，通常以“意见”、“批复”等形式发布，对各级人民法院具有约束力。例如《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》、《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》等。

6. 民事习惯

习惯是指人们长期反复适用的一种行为方式。我国历来承认习惯为民法的渊源，最典型的例子是关于典权的习惯。但是，作为民法渊源的习惯应当满足四个条件：第一，须有习惯的事实，即在一定时期和一定地区人们就同一类问题反复为同一行为；第二，须有为法之意思，即社会一般人确信其具有法律效力而自觉遵守；第三，须无法律明文规定，即习惯所规制的民事事项应是法律未曾规定的事项；第四，须不违反法律或社会公共利益。

目前，我国尚不承认判例、学说和法理为民法的渊源，但在法院裁判案件的过程中，如果缺乏上述六项渊源，可以通过判例、法理与学说去弥补法律漏洞，从而创造性地适用法律。

（四）民法的调整对象和调整方法

1. 调整对象

- (1) 人身关系：就是人格、人格权和身份、身份权发生的社会关系；
- (2) 财产关系：以财产、服务和知识产品为媒介的，具有相互性的社会关系；
- (3) 平等主体：强调私法主体的平等性。

2. 调整方法

(1) 事前调整：

1) 确定：是为法律关系的形成提供前提条件的民法调整方法，其具体形式是规定法律关系的主体，规定法律关系的客体和拟制三种；

2) 提供行为模式：是为当事人可能的行为提供法律模式的民事调整方法，最典型地体现为法律现行制度。

(2) 事后调整：

1) 修补：通过补充性规定完善当事人之间的法律关系的民事调整方法；

2) 保障：通过适用民事救济使被破坏的法律关系恢复圆满状态的民事调整方法；

3) 惩罚：行为人在没有按照法律要求的情况下，使其承担不利的法律后果的民事调整方法，有失权、强令生效、价格制裁和证据规则等形式。

（五）民法的适用范围

民法的适用范围，又称民法的效力，指民法在哪些范围发生作用，包括对人、空间和时间的适用范围。

1. 对人的适用范围

- （1）我国民法适用于我国境内的一切人，包括我国公民、外国人和无国籍人；
- （2）适用于我国境内的本国法人和外国法人。

2. 对空间的适用范围

- （1）以属地法为原则，凡在我国境内实施的民事行为，原则上都适用我国民法；
- （2）在行为能力问题上，外国人可以适用他们的属人法，即“本国法”和“住所地法”。

3. 对时间的适用范围

指民法从生效到失效的时间段。民法持续地保持其法律效力；另外，民法原则上没有溯及力。

二、民法的基本原则

民法的基本原则，是贯穿于整个民事法律制度和规范之中的根本规则，是指导民事立法、民事司法和进行民事活动的具有普遍意义的基本行为准则。民法基本原则体现商品经济和市民社会的根本要求，贯穿民事立法、司法、守法始终，具有普遍的适用效力，是民法精神实质之所在，是民法及其经济基础的本质和特征的集中反映。

《民法通则》第四条规定：“民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。”第五条规定：“公民、法人的合法民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。”第六条规定：“民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。”第七条规定：“民事活动应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。”由此，民法的基本原则可归纳为平等原则、自愿原则、公平原则、等价有偿原则、诚实信用原则、公序良俗原则、保护合法民事权利原则和禁止权利滥用原则等。

（一）平等原则

《民法通则》第三条规定“当事人在民事活动中的地位平等”。这条规定是平等原则的法律表现形式。民法的平等原则，是对民法调整的市民社会关系本质和规律的最为集中的反映。该原则在民法上的确立，不仅使民法获得了区别于其他部门法的根本标志，而且也是对宪法“法律面前一律平等”原则的具体化。

平等原则反映了民事法律关系的本质特征,体现了民法调整平等主体之间的财产关系和人身关系的要求。在经济关系中,当事人地位平等是进行商品生产和交换的必不可少的前提条件,也是自愿、公平、诚实信用等原则的基础和前提。

在民法中,平等主要是指当事人的法律地位平等,其基本含义包括:

1. 民事主体的法律资格平等

民事主体的法律资格平等,即民事权利能力平等。民法不承认任何特殊的民事主体,任何民事主体在民法上都具有独立的法律人格,一进入民事领域,国家机关、企事业单位、社会团体和公民个人,彼此互不隶属、依从,地位平等,无高低优劣之分。

2. 民事主体在民事活动中法律地位平等

民事主体在民事活动中法律地位平等,平等地享有权利、履行义务。《民法通则》第三条规定的当事人在民事活动中的地位平等,是指法律关系主体之间是平等的,没有相互隶属关系,是一种民事法律关系,当事人在法律地位上平等,相互间可以协调和选择。任何民事主体都只能通过平等协商的方法设立、变更或终止他们之间的民事关系。不允许存在只享有权利不承担义务或只承担义务不享有权利的民事主体。

3. 民事主体合法的民事权益受同等的法律保护

民法规定的民事权利保护方法和民事责任形式,平等地适用于一切民事主体。任何民事主体的民事权益受到非法侵害,民法都要给予相应的保护;任何民事主体非法侵害他人的民事权益,民法也都要使其承担相应的民事责任。这是人人平等的司法原则在民法上的体现。

物业管理实践中业主委员会有权按照业主大会决定选聘物业服务企业,物业服务企业也有权选择业主,拒绝聘用。双方民事权益受同等的法律保护。

(二) 自愿原则

自愿原则是指法律确认民事主体自由地基于其意志去进行民事活动的基本准则。自愿原则的存在和实现,以平等原则的存在和实现为前提。只有在主体地位独立、平等的基础上,才能保障当事人从事民事活动时的意志自由。自愿原则同样也是市场经济对法律所提出的要求。在市场上,准入的当事人被假定为自身利益的最佳判断者,因此,民事主体自愿进行的各项自由选择,应当受到法律的保障,并排除国家和他人的非法干预。自愿原则的核心是合同自由原则。

物业服务合同是基于业主与物业服务企业的法律关系平等,当事人进行的自由选择。前期物业管理,开发商(大业主)与物业服务企业所签订的前期物业服务合同,同样地体现自愿原则,受法律保护。

（三）等价有偿原则

等价有偿原则是指民事主体在实施转移财产等民事活动中要实行等价交换，取得一项权利应当向对方履行相应的义务，不得无偿占有、剥夺他方的财产，不得非法侵害他方的利益；在造成他方损害的时候，原则上应当等价赔偿。

这里也应当充分考虑意思自治的原则，意思自治主要是强调在平等主体之间，在不违反法律的禁止性规定的前提下，充分尊重当事人的自主性，由当事人对民事行为进行设定，从而激发民事主体活动的积极性并适应社会发展的需要。但由于欺诈、胁迫或者乘人之危等状况下进行的民事行为，由于当事人一方可能意思表示不自由，民事行为的效力可能会受到影响，甚至无效。所以，当事人在真实意思表示的前提下，有权无偿或者在价值不对等的情况下处分自己的民事权利。

物业管理活动中业主和物业服务企业并没有实施转移财产，而是财产（物业）管理权的转移。物业服务企业为业主管理物业提供的是有偿服务，等价交换原则体现在服务标准与价格相符，即质价相符。

（四）公平原则

公平原则是指在民事活动中依利益均衡作为价值判断标准，用来衡量民事主体之间的物质利益关系，规定民事主体的民事权利义务及其承担的民事责任等。公平既是一种道德情操，又是民法精神的集中体现，也是法律追求的最高价值目标。公平原则既是民事活动的基本原则，也是一项民事司法活动的基本原则。

公平原则的基本含义是民事主体有同等的机会参与民事活动，应当机会均等、互利互惠，行使和实现自己的合法民事权益；民事主体间享有的权利、承担的义务具有对应性，使民事主体在实现自己利益而享有权利的同时，也为实现对方的利益而承担相应的义务，不允许只享受权利，不承担义务。

作为物业管理的民事主体，业主和物业服务企业所享有权利与承担义务的对应性遵循公平原则，不能单方只享受权利，不承担义务。基于物业管理的准公共服务性质，针对物业管理区域内建筑物区分所有的共有部分、共用设施设备进行管理的特点，《物权法》延伸了民法的公平原则，规定单个业主不得以放弃权利而不履行义务。

（五）诚实信用原则

诚实信用原则要求民事主体以诚实、善意的态度行使权利、履行义务。因此，诚实信用原则要求人们在进行民事活动时具有良好的心理状态。这种主观心理状态应符合“善意”、“诚实”、“信用”的要求。“善意”，要求人们在进行民事活动时，主观上不能有损人利己的心理，并且应注意防止损害他人利益；“诚实”，要

求人们在进行民事活动时，要实事求是，对他人以诚相待，不得有欺诈行为；“信用”，要求人们在进行民事活动时，要讲究信誉，恪守诺言，严格履行自己承担的义务。

物业服务合同遵循诚实信用原则，体现在必须兑现承诺上。在物业管理实践中，物业管理招投标压低报价、虚假成本的恶性竞争，以及取得项目后随意降低服务质量等行为，违背诚实信用的原则，应承担相应的法律责任。

（六）公序良俗原则

公序，指公共秩序，是指国家社会的存在及其发展所必需的一般秩序；良俗，指善良风俗，是指国家社会的存在及其发展所必需的一般道德。该原则是指民事主体在民事活动中不得违反公共秩序和善良风俗，不得违反社会公德，不得损害社会利益和国家利益。

（七）保护合法民事权利原则

民法通则具体规定了公民和法人享有的各项民事权利，包括所有权、债权、人身权、知识产权等。公民和法人依法可以通过享有、行使这些民事权利，获得一定的财产利益和精神利益。对于公民和法人依法取得的这些合法利益，任何人均不得侵犯，否则将承担由此产生的法律责任。

物业管理中，业主受法律保护的合法民事权益是物业专有所有权、区分共有权、成员权等；物业服务企业受法律保护的合法民事权益主要是债权以及在物业管理区域内受全体业主委托的物业共有部分、公共设施设备的管理权。

（八）禁止权利滥用原则

禁止权利滥用原则指一切民事权利之行使，不得超过其正当界限，民事权利之行使超过其正当界限，则构成权利滥用，应承担侵权责任。

民法一方面充分保护私权，另一方面又提出禁止权利滥用原则，将权利之行使限制在不违反法律和不损害社会公共利益的范围之内，这就协调了个人利益与社会公共利益的法律原则。

物业管理的管理规约在充分保护业主的权利前提下，对业主在物业管理区域内应遵守的行为准则，如对使用物业等进行了若干规定，即对业主行使物权进行限制，业主行使物权不得超过其正当界限，不得违反法律、法规和相关政策规定，遵守公德，不得侵害其他业主权益，构成权利滥用应承担侵权责任等。

【以案说法】

案例 1

A 物业服务企业通过招投标方式，以 1.5 元/平方米/月的物业服务费取得了

建筑面积10万平方米某住宅小区物业管理项目，并与开发商签订了前期物业服务合同。A物业服务公司对某住宅小区并未组织实施物业管理服务，而是与B物业服务公司签订了委托管理合同，以1.0元/平方米/月的物业服务费，将保洁服务、维护公共秩序服务、共用部位与共用设施设备维护等全部物业管理项目委托给B物业服务企业，转手获得利润。

本案A物业服务企业违反民法公平、诚实信用的基本原则

一、《民法通则》第四条规定，“民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。”A物业服务公司中标后，以低价将某住宅小区物业管理项目全部转包给B物业服务企业从中获利的行为，违反了民法诚实信用的基本原则。

二、A公司通过招投标取得某住宅区前期物业管理资格后，将全部物业管理业务委托给B物业服务企业的做法，违反了《物业管理条例》中第四十条的规定，“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。”其与B物业服务公司所签订的委托管理合同无效。

根据《物业管理条例》第六十二条规定，“违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。”《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》第二条第二款，规定了物业服务企业将物业服务区域内全部服务业务一并委托他人而签订的委托合同，业主委员会或者业主请求确认合同或者合同条款无效的，人民法院应予支持。据此，开发商或其他竞标的物业服务企业以及业主委员会或业主可请求法院确认委托合同无效，并要求政府行政主管部门对A物业服务企业进行处罚。

案例2

某开发商在与物业买受人签订售房合同时，将前期物业服务合同与临时管理规约明示给物业买受人（业主）。为促销，开发商向物业买受人承诺物业管理费按合同价格1.5元/平方米/月打折，按1.0元/平方米/月收取。开发商同时向承接该项目的物业服务企业承诺，在前期物业管理期间，优惠物业买受人的物业管理费部分由开发商补偿。但实际上，在前期物业管理过程中，开发商并未对物业服务企业实行货币补偿。待业主大会成立时，物业服务企业与业主委员会续签物业服务合同时，双方因物业管理费收费标准产生争议，造成选聘、续聘物业服务企业不能正常进行。