

Selected Foreign Regulations
on Reality Management

当代主要国家 物业管理法

张忠野 等译



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

014040820

本书出版由苏州伟业集团有限公司、万科物业发展有限公司
及上海市物业管理行业协会提供支持协助，特此致谢！

D912.104
110

Selected Foreign Regulations on Reality Management

当代主要国家 物业管理法

张忠野 等译



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

D912.104

110

图书在版编目(CIP)数据

当代主要国家物业管理法/张忠野等译. —北京:北京大学出版社, 2014. 5

ISBN 978 - 7 - 301 - 23477 - 8

I. ①当… II. ①张… III. ①物业管理 - 法规 - 研究 - 世界 IV. ①D912.104

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 273410 号

书 名: 当代主要国家物业管理法

著作责任者: 张忠野 等译

责任编辑: 旷书文 姚文海 王业龙

标准书号: ISBN 978 - 7 - 301 - 23477 - 8/D · 3458

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn>

新浪微博: @北京大学出版社

电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 021 - 62071998

出版部 62754962

印 刷 者: 北京大学印刷厂

经 销 者: 新华书店

730 毫米 × 980 毫米 16 开本 46.25 印张 932 千字

2014 年 5 月第 1 版 2014 年 5 月第 1 次印刷

定 价: 128.00 元

未经许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010 - 62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

主要译校者简介

张忠野:

男,吉林省长岭县人,1971年2月生。现任华东政法大学国有资产法研究中心主任、华东政法大学土地与住宅政策法律研究所所长。吉林大学法学博士,华东政法大学博士后。著有《公司治理的法理学研究》(北京大学出版社2005年版)、《房地产法学》(上海人民出版社2010年版)、《经济法——案例与图表》(法律出版社2012年版)等三部著作。在《法学》《法制与社会发展》《政治与法律》等期刊发表论文30余篇。1998年至今完成省部级及政府、企业委托科研项目27项。兼任上海市金融法学会理事、上海市国有资产监督管理委员会法律专家、上海仲裁法研究中心研究员。曾于1993—1995年在广东省作过两年公务员,2002—2004年在浦东新区人民法院作过两年法官,并作兼职律师至今,代理过数十起重大疑难案件,其中代理的巴菲特诉上海自来水公司持有的光大银行股权纠纷案被最高人民法院公报2010年第四期作为指导性案件刊登。



彭 淑:

女,黑龙江人。法国埃克斯—马赛第三大学法学博士,华东政法大学法学博士,英国华威大学法学硕士,吉林大学法学硕士。现任华东政法大学国际法学院副教授,美国旧金山大学法学院客座教授。获得法国艾菲尔博士奖学金,英国志奋领奖学金。主要研究领域为国际贸易法和世界贸易组织法。著有《论世界贸易组织争端解决中的司法造法》,参编《国际经济法专论》《国际经济法学》《国际经济法教程》等著作、教材。在《法学》《政治与法律》等期刊发表论文二十余篇。参与《论知识产权的法律冲突与解决问题研究》等上海市重点学科课题,参与大型翻译项目《世界法系概览》《世界各国信用相关法律译丛》。2003年至2004年,在上海市宝山区政府挂职锻炼。

胡晓静:

女,辽宁人。德国科隆大学法学博士,吉林大学法学博士。现任吉林大学法学院副教授。著有 *Rechtsfragen der chinesischen Corporate Governance—Auf Grundlage eines Vergleichs zwischen Deutschland und China* (《中国公司治理的法律问题——以中德比较为基础》), 2006 Frankfurt am Main, Peter Lang。在《法制与社会发展》《当代法学》《商法研究》等期刊发表论文十余篇。译文《以汇票义务为例论有限合伙人的法律表象责任——兼论一般民法与商法的划分》(乌尔里西·瓦克尔巴特)载于张双根主编的《德国私法研究》2006年第2卷。

曲 阳:

男,辽宁人。华东政法大学法学博士。现任华东政法大学副教授,日本法研究中心副主任。在《法学》等期刊发表论文等十余篇,译有《现代中国的纠纷与法》(法律出版社2002年版)等著作。

前 言

《当代主要国家物业管理法》2007年立项,期间逢身体不适,又值可爱的女儿降生,加之译校不易,拖延至今已历数载。幸得江平教授、王利明教授、石少侠教授、顾功耘教授、王轶教授等各位老师的支持鼓励终可交付出版,感谢各位师长教授。

本书译校分工:英文部分由张忠野翻译,彭淑校阅。其中,陈原、杨志春、刘芙蓉、许招萍、朱春叶、蓝宁、杨文凤、程进、曾庆仁、刘毅等参加了初稿部分章节的翻译整理,周景、顾玲玲参加了部分章节的校对工作。德文部分由胡晓静翻译,杨代雄校阅。日文部分由曲阳翻译,孟祥沛校阅。彭诚信对二校稿提出部分校阅意见。值出版之际,对参加译校工作的各位同仁一并致以最衷心的感谢!

本书对完善我国物业管理制度和相关立法有一定参考价值,亦可作为物业管理法律研究的参考资料。限于译校者水平,本书定有许多不足之处,请读者不吝指教。

谨将此书献给我的太太陈文婷及女儿张兴琳!

张忠野

2014年3月18日于上海

序

财富是靠芸芸众生创造的,法律本身虽不能直接创造财产,但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能,主要就是通过《物权法》来实现的。《物权法》规定的建筑物区分所有权制度,不仅保护了人民的房产和居住权,也保障了人们的基本生活资料,维护了业主的合法权益,保障了民生。

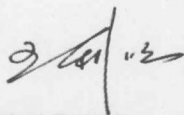
业主的建筑物区分所有权制度要良好运作,需要有业主的自治和优质的物业服务,而实践中业主与物业公司之间的纠纷屡见不鲜。我国虽然在《物权法》中对建筑物区分所有权作出了规定,但是对物业服务的规定则不多。可以说,我国长期缺少关于物业服务方面的单行法律,此前司法部门在处理物业管理纠纷时,不得不从《民法通则》《合同法》甚至《消费者权益保护法》之中寻找裁判依据。国务院颁布《物业管理条例》之后,以行政法规的形式对物业服务管理作出了统一规定,为相关争议的解决提供了规范依据。但《物业管理条例》毕竟属于行政法规,其立法位阶较低,而且内容也不够细致完善,难以完全应对现实生活中的需求。

虽然《物权法》在第六章“业主的建筑物区分所有权”、第七章“相邻关系”和第八章“共有”中均有与物业管理服务活动相关的内容,也确立了我国物业管理的基本法律关系和基本框架,但《物权法》仍然无法解决物业管理中的所有问题,因为业主的建筑物区分所有权只是其中的一小部分内容,而物业管理方面的内容就更少了,无法进行详尽的规定。例如,对于业主大会如何成立、业主委员会如何选举、地方人民政府如何对业主大会和业主委员会的设立及选举进行指导和协助等等,均无法在《物权法》中进行规定。最高人民法院在2009年颁布了《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》,以十三个条文对物业服务中的问题作出了规定,但司法解释毕竟不能取代立法,不能对物业服务管理的问题进行系统性、详尽地规定。

物业管理服务涉及千家万户的基本福祉,关乎老百姓财产权的保障,其意义重大。因此,在《物权法》实施之后,仍有必要研究物业管理服务方面的法律问题,并在立足中国实践的基础上,充分借鉴国外的先进立法经验,寻找中国问题的解决方案。《当代主要国家物业管理法》的翻译出版正是朝着这一方向的努力之作,此种

对西方发达国家物业管理方面的法律进行系统翻译介绍能够为我国提供丰富而重要的第一手资料,对我国构建完善的物业管理法律制度起到有力的促进作用。该书译自英文、德文和日文的第一手素材,译校者都是学有所成的青年学者,他(她)们的勇气令人赞赏,他(她)们的努力值得肯定。为此,我非常乐意推荐这本译作。

是为序。



(王利明教授:中国人民大学常务副校长、中国法学会副会长、中国民法学会会长)

2013年12月19日

CONTENTS 目 录

美国

《统一共同权益产权法》	3
《不动产合作公寓示范法》	163
《统一规划小区法》	213
《统一区分所有物业法》	338

欧盟

《转型国家建立住宅区分所有权制度指南》	467
---------------------	-----

德国

《德国住宅所有权与长期居住权法》	531
------------------	-----

日本

《建筑物所有等之法律》	553
-------------	-----

加拿大

《分契物业法》	583
---------	-----

新西兰

1972 年《单元所有权法》	685
----------------	-----

美 国

《统一共同权益产权法》

UNIFORM COMMON INTEREST OWNERSHIP ACT (1994)

Drafted by the

NATIONAL CONFERENCE OF COMMISSIONERS
ON UNIFORM STATE LAWS

and by it

APPROVED AND RECOMMENDED FOR ENACTMENT
IN ALL THE STATES

该法律由美国统一各州法律全国委员会起草,并已于1994年7月29日—8月5日在伊利诺伊州芝加哥市举行的第103届年会上经全美各州批准和登记。

前言和注释

美国统一各州全国法律委员会©1994 版权所有。于1995年2月14日在佛罗里达州迈阿密市被全美律师协会批准。

《统一共同权益产权法》(1994)

起草《统一共同权益产权法》的美国统一各州法律全国委员会筹备委员会成员如下:

CARL H. LISMAN, P. O. Box 728, 84 Pine Street, Burlington, VT 05402, Chair

WILLIAM R. BREETZ, JR., 22nd Floor, CityPlace I, 185 Asylum Street, Hartford, CT 06103, National Conference Reporter

DALE G. HIGER, Suite 1015, One Capital Center, 999 Main Street, Boise, ID 83702
 BENNY L. KASS, Suite 1100, 1050 Seventeenth Street, N. W., Washington, DC 20036
 HIROSHI SAKAI, 902 City Financial Tower, 201 Merchant Street, Honolulu, HI 96813
 RICHARD C. HITE, 200 West Douglas Avenue, Suite 630, Wichita, KS 67202, President
 W. JACKSON WILLOUGHBY, Placer County Municipal Court, 300 Taylor Street, Roseville, CA 95678, Chair, Division B

执行主管

FRED H. MILLER, University of Oklahoma, College of Law, 300 Timberdell Road, Norman, OK 73019, Executive Director
 WILLIAM J. PIERCE, 1505 Roxbury Road, Ann Arbor, MI 48104, Executive Director Emeritus

法律起草委员会顾问

Gurdon H. Buck, American Bar Association
 Norman Geis, American College of Real Estate Lawyers
 Wayne S. Hyatt, American Bar Association, Section of Real Property, Probate and Trust Law

本法副本可从美国统一各州法律全国委员会处获取。
 委员会通信地址: 676 North St. Clair Street, Suite 1700

Chicago, Illinois 60611
 312/915-0195

目 录

第一章 总 则

第一部分 定义及其他总则

- 1-101 简称
- 1-102 适用范围
- 1-103 定义
- 1-104 对当事人通过协议改变法律规定的限制
- 1-105 单独所有权与税收
- 1-106 地方性法规、规章及建筑法的适用性
- 1-107 政府征收(用)
- 1-108 对本法起补充作用的法律适用的总原则
- 1-109 推定废止解释
- 1-110 本法的统一适用与解释
- 1-111 条款的可分性
- 1-112 不公平的协议或合同条款的效力
- 1-113 诚信义务
- 1-114 赔偿规定的宽松适用
- 1-115 美元采购金额调整
- 第二部分 适用范围
- 1-201 本法对新的共同权益小区的适用
- 1-202 小型合作公寓的除外规定
- 1-203 小型有限支出责任的规划小区的除外规定
- 1-204 本法对“旧”共同权益小区的适用
- 1-205 “旧”的小型合作公寓和规划小区除外规定
- 1-206 对规范小区的法律文件的修改

- 1-207 本法对于非居住用途和混合居住用途的共同权益小区的适用
- 1-208 本法对于州外共用权益小区的适用

第二章 共同权益小区的设立、变更与终止

- 2-101 共同权益小区的设立
- 2-102 物业小区房屋单元边界的界定
- 2-103 设立物业小区总协议书与业主协会章程的解释与效力
- 2-104 对物业小区房屋单元的法律说明
- 2-105 设立小区权利公告应包括的内容
- 2-106 使用租赁土地设立的共同权益小区
- 2-107 分配房屋单元的分配利益
- 2-108 指定供专用的共有部分
- 2-109 物业小区总平面图及房屋单元平面图
- 2-110 开发权的行使
- 2-111 房屋单元的改造
- 2-112 相邻房屋单元边界的重新划分或界定
- 2-113 房屋单元的分割
- 2-114 [方案 A]针对侵占的地役权
[方案 B]以界石作为房屋单元边界
- 2-115 房屋单元或共有部分用于销售
- 2-116 开发商的地役权
- 2-117 对设立物业小区总协议书的修改
- 2-118 共同权益小区的终止

- 2-119 享有担保物权的资金出借方的权利
- 2-120 物业管理组织
- 2-121 共同权益小区的合并
- 2-122 增设未指明的不动产
- 2-123 总体规划小区

第三章 共同权益小区的管理

- 3-101 业主协会的成立
- 3-102 业主协会的权力
- 3-103 管委会成员与高级职员
- 3-104 开发商特别开发权的转让
- 3-105 开发商的合同和租约的终止
- 3-106 章程
- 3-107 共同权益小区的维护
- 3-108 会议
- 3-109 法定人数
- 3-110 投票与委托投票
- 3-111 侵权责任和合同责任
- 3-112 共有部分的转让或设立担保
- 3-113 保险
- 3-114 剩余资金
- 3-115 共同支出的估算与分摊
- 3-116 分摊费用的留置权
- 3-117 其他留置权
- 3-118 业主协会的档案记录
- 3-119 作为受托人的业主协会

第四章 购房者的保护

- 4-101 适用范围与弃权
- 4-102 开发商提供公开销售说明书的义务
- 4-103 公开发售说明书;总则部分
- 4-104 公开发售说明书;保留了开发权的共同权益小区
- 4-105 公开发售说明书;分时所有权

- 4-106 公开发售说明书;共同权益小区中的转换建筑物
- 4-107 公开发售说明书;共同权益小区的证券化
- 4-108 购房者的撤销权
- 4-109 房屋单元的转售
- 4-110 交由第三方保管的押金
- 4-111 房屋单元上留置权的解除
- 4-112 转换建筑物
- 4-113 卖方的明示质量担保责任
- 4-114 卖方的默示质量担保责任
- 4-115 默示质量担保责任的排除或修改
- 4-116 质量担保责任的法定时效
- 4-117 因违反本法有关法律规定而引起的法律后果与律师费用
- 4-118 宣传资料之标注
- 4-119 开发商的竣工和修复义务
- 4-120 房屋单元的实质竣工

[任意条款]

第五章 共同权益小区的管理与注册登记

- 5-101 行政管理机构
- 5-102 法定登记要求
- 5-103 登记申请;未竣工房屋单元登记申请的批准
- 5-104 登记申请的收到通知;登记指令
- 5-105 制止令
- 5-106 登记的撤销
- 5-107 管理机构的权限与职责
- 5-108 机构的调查权
- 5-109 开发商的提交年度报告和书面修改说明
- 5-110 管理机构对公开发售说明书的规范管理

前 言

《统一共同权益产权法》(即 UCIOA)于美国统一各州全国法律委员会(即 ULC)1982 年年会上表决通过。它将原先规范该领域的统一法,即《统一区分所有物业法》(1980)、《统一规划小区法》(1980)以及《示范不动产合作公寓法》合并在一起,成为一部综合性法律。截止到 1994 年,全美至少有 5 个州认可《统一共同权益产权法》在本州适用,有 21 个州认可《统一区分所有物业小区法》或与此非常相似的法律,1 个州认可《统一规划小区法》。

1994 年,美国统一各州全国法律委员会对《统一共同权益产权法》进行了重大的修改。在《不动产法》联合编辑管理委员会对《统一共同权益产权法》进行精深的研究之后,统一各州全国法律委员会指定一个起草委员会对该法进行了必要的修改和补充。对《统一共同权益产权法》所作的改变将导致原先那些法律发生变化。因此,近一半美国司法辖区需要对这些变化有一个基本的理解。

以下是对修改提议的简略概括:

1. “共有部分”——一个非常基本的概念,该定义(见第 1-103 条(4))被修改以阐明:(a) 共有部分可以包括地役权,包括为业主利益而设定的地役权,以及(b) 不动产可以被业主协会所有或租赁,且不受设立小区权利公告的制约。

2. 向购房者进行全面、准确的信息披露可以替代政府的登记和监管,而这种信息披露也是《统一共同权益产权法》的一个基本规则。开发商要受设立小区权利公告中的有关说明、他们所提供的模型或样品房、公开售房说明书的制约,其行为也要符合消费者权益保护的法定限制和保护标准。开发商所作的基本说明包括开发商保留的开发权的范围及其行使期限。参见本法第 2-105 条(a)款(7)(8)(9)和(10)。

然而,在那些规模非常大的物业小区里,开发商对要在很长一段时间内才能建成的小区的前途进行预测的能力是非常有限的。市场条件、经济、人口等都可能毫无征兆的情况下发生变化,哪怕是初步规划也不得不作出相应变化。基于这一原因,新增第 2-123 条。依其规定,如果设立小区权利公告将物业小区确定为“主体规划小区”,开发商保留了建造至少 500 套房屋单元用于居住用途的权利,拥有或控制超过 500 英亩土地用于建造那些房屋单元的权利,那么除非在这些房屋单元建造时设立小区权利公告被修改,否则从一开始这些信息的大部分都没有必要在总协议书中出现。另外,对公开售房说明书的限制只适用于房屋单元正在发售,或者宣称房屋单元将出售的情形。最后,第 3-103 条有关业主协会控制权转让的规定被修改,以允许开发商延长其对业主协会的控制权。这样一来,“主体规划小区”被赋予了更多的灵活性,但是开发商仍然要遵守诚信义务和公平标准。

3. 如最初起草时规定的,第 2-105 条(a)款(12)要求设立小区权利公告必须包含“对(i)房屋单元的使用、占有和转让……的任何限制”。按字面意义,如果一个

设立小区权利公告中不包含任何限制,那么业主协会也不能以规章或规则的形式施加任何限制。但是,比较一下第 3-102 条(a)款(1)(各业主协会可以通过“规则和规章”)和第 3-102 条(a)款(6)(业主协会可以规范共有部分的使用、维护、修理、置换和更改),这难免产生矛盾。

考虑到这种隐含的后果,统一各州全国法律委员会同意某套房屋单元的使用和占有对其他房屋单元和共有部分产生影响的,应当加以规范;对其他房屋单元和共有部分不产生重大影响的,应受制度规则的不同方法调整,该制度规则详见第 3-102 条(c)款的新规定。

基于上述原因,第 2-105 条修改成:(a) 允许(而不是强制要求)设立小区权利公告中包含对房屋单元的使用和占有的限制;(b) 允许业主协会制定有关房屋单元的规则和规章,以防止违反设立小区权利公告的规定使用房屋单元。对房屋单元的占有或该房屋单元内的有关行为可能影响其他业主的,应制定合理的规则和规章加以调整。另外,第 3-102 条新增(c)款。

4. 如原草案所述,《统一共同权益产权法》第 1-203 条的基本规定只适用于以下情形:某个规划小区至多包含 12 套房屋单元并且不受开发商保留的开发权的制约,或者设立小区权利公告将共同支出责任份额限定在相对较小的数额上。如果某个规划小区包含 12 套以上房屋单元或者受开发商保留的开发权的制约,但是设立小区权利公告将共同支出责任份额限定在稍高数量上,不需要将公开售房说明书交给最初买受人,在转售时也不需要转售证书。参见《统一共同权益产权法》(1982)第 4-101 条(b)款(7)。

1994 年的《统一共同权益产权法》删除了第 4-101 条(b)款(7)。对第 1-203 条的修改拓展了该规定,以至于本法的基本规定只适用于规划小区不受开发商保留的开发权制约的情况,或者(1) 该规划小区至多包含 12 套房屋单元;(2) 规划小区除了由业主协会支付选择性使用费和保险费以外,其年均共同支出责任份额不超过 300 美元(适用本法第 1-115 条的调整规定)。

5. 《统一共同权益产权法》在消费者权利保护方面着重于对居住用房购买者的保护。修订后的第 1-207 条(a)款规定,除非开发商选择适用本法,否则如果一个共同权益小区的房屋单元只限于非居住用途,那么该小区将完全不适用本法。但是,一些商业和工业用途的小区开发商可能希望享受本法给其带来的益处,尽管他们可能因此承担相关义务。同样,第 1-207 条规定,设立小区权利公告可以明确选择适用本法或仅适用本法的三个基本条款第 1-105、1-106 和 1-107 条,给予商业用途小区开发商更多的弹性。

6. 大多数法律在颁布时就包含了对之前规范相同事项的法律的废止性规定,《统一共同权益产权法》与此不同,试图仍然保持以前存在的规范共同权益小区的法律的效力。第 1-206 条允许将旧法纳入本法规定,并规定必须遵守的程序。对该条的修订阐明了本法在此问题上的意图。