

物 业 纠 纷 处 理

本书编委会 编

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

案例集粹 专家提示

- 物业设施伤人，物业服务公司是否需要承担责任？
- 噪音扰民，开放商与物业谁之罪？
- 业主拖欠费用，物业服务公司是否有权强制停水？
- 业主车位常被占，物业服务公司是否应承担责任？
- 突发暴雨车库被淹，物业服务公司可以免责吗？
- 住户家中物品被盗，

07

以案说法纠纷处理  系列

NO. 07

物 业 纠 纷 处 理

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷处理 / 《物业纠纷处理》编写组编. —北京:法律出版社,2012

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2782 - 1

I. ①物… II. ①物… III. ①物业管理—民事纠纷—处理—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第234291号

物业纠纷处理
《物业纠纷处理》编写组 编

编辑统筹 大众出版社
策划编辑 朱海波
责任编辑 朱海波
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京中科印刷有限公司
责任印制 沙磊

开本 A5
印张 13
字数 325千
版本 2012年2月第1版
印次 2012年2月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2782 - 1

定价:29.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

再版说明

“生活法律指针丛书”上市以来,受到广大读者的好评。随着《道路交通安全法》、《工伤保险条例》的修订,以及《社会保险法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》等一批新的法律法规出台,根据市场反馈意见,我们对本套丛书进行了修订再版。

这套丛书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷,通过对具体案例的解析,联系现行法律规定,为读者提供解决纠纷的技巧和操作指南。

此次修改主要体现在以下方面:

1. 将丛书名称改为“以案说法纠纷处理锦囊系列”,更直观地体现本套丛书“以案说法”以及“为纠纷处理提供锦囊妙计”的特点。

2. 根据最新的法律法规对图书内容进行了全面的修改和补充,问题更全面、解答更准确。

3. 对案例的体例进行了修改,将对问题的解答从案例分析中单独提取出来,让读者对每个问题有更加全面、直观、系统的了解。

本套丛书同时具有以下特点:

1. 问题典型。本书从老百姓的生活出发,精心选择案例。每个案例提炼出问题作为标题,使读者查阅寻找问题

一目了然。

2. 解答深入。本书的专家解答部分不仅告诉当事人怎么办,还讲述了为什么,通过解答一类问题,达到举一反三的效果。

3. 体例合理。每个案例后面都有专家提示,附录部分有相关法律法规,针对具体侵权行为,解答部分还列明了损害赔偿计算公式,读者可以直观借鉴。

4. 内容全面。本套丛书涉及医疗、物业、工伤、继承、道路交通、婚姻家庭、房屋拆迁、劳动就业等热点领域的纠纷,与民生息息相关。

希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

宝贵意见请发至邮箱:dazhong@lawpress.com.cn.

编者

2012年1月1日

目录

Contents

1	业主和业主委员会的权利	001
No.		
	1. 房屋所有权人就是房屋所在小区的业主	003
	2. 业主委员会的诉讼主体资格问题	006
	3. 开发商违约,业主委员会可以起诉	008
	4. 房屋设备不全,业主依法维权	011
	5. 前期物业服务公司拒绝移交管理,业主委员会依法维权	014
	6. 新旧物业公司交接的权利义务	017
	7. 业主委员会有权在解聘前期物业公司之前新聘其他物业管理公司	020
	8. 业主委员会可以代表业主起诉物业服务公司	023
	9. 业主委员会可以向物业服务公司要求返还维修基金	026
	10. 业主觉得业主委员会的决定不适当可以提起撤销之诉	029
2	物业维修纠纷	033
No.		
	(一) 业主与物业服务公司的维修纠纷	035
	11. 业主搭建防护网不能占用公共空间	035
	12. 业主违章修建户外设施,物业非为适格诉讼主体	038
	13. 业主不能封闭阳台的约定需受合法性审查	042
	14. 业主违反合法协议自封阳台,物业服务公司可以起诉	046

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| 15. 物业服务公司应当对维修过程中的不当行为负责 | 050 |
| 16. 物业服务公司有权阻止业主安装超负荷的大浴缸 | 053 |
| 17. 业主不能以前期物业合同不合理为由而进行违章装修 | 056 |
| 18. 业主违章装修,物业服务公司无权罚款或采取断水断电等惩罚措施 | 059 |
| 19. 相邻其他业主造成侵权,物业服务公司进行赔偿的法律界限 | 062 |
| 20. 物业管理服务企业有权处分和管理专项维修资金吗? | 065 |
| (二) 相邻业主之间的维修纠纷 | 069 |
| 21. 住户承重墙上凿眼,邻居有权起诉 | 069 |
| 22. 业主在其独用的平台上搭建玻璃房不能违反物业管理公约 | 071 |
| 23. 业主装修不当造成损失,物业服务公司对其疏于监督管理造成的损失负责 | 074 |
| 24. 业主不可以违反物业管理公约自行安装防盗设施 | 078 |
| 25. 相邻业主不当装修造成损失,物业服务公司承担责任的法律界限 | 080 |
| 26. 业主不能以与其他业主进行同样装修为由,违反物业管理约定擅自装修 | 083 |
| 27. 装修排污堵塞管道,相邻业主负有排除妨碍的配合义务 | 085 |
| (三) 业主与政府主管部门的维修纠纷 | 088 |
| 28. 业主封闭自家阳台,房地局无权处罚 | 088 |
| 29. 业主擅自建设违章建筑,房产管理机关应该处罚业主还是物业服务公司? | 091 |

3	建筑物及其附属设施致人损害纠纷	093
	(一) 建筑物致人损害纠纷	095
	30. 锻炼坠楼身亡,修建方和物业成被告	095
	31. 物业公司不对触电受伤业主负责	097
	32. 楼道设计不合理,住户摔伤,物业服务公司与开发商应各自承担责任	100
	33. 小区没有成立物业服务公司,出现问题时居委会街道办需要负责	103
	34. 电梯发生事故,物业服务公司负责举证证明自己没有过错	106
	35. 业主入住后房屋受损,物业服务公司和开发商在各自的职责范围内负责	109
	36. 业主冒失乘货梯摔伤,物业服务公司不能证明自己没有过错的,需要负责	112
	37. 台风导致水管堵塞造成损失,物业服务公司应该负责	115
	38. 下水道堵塞找不出肇事人,由共有人共同承担责任	118
	(二) 附属设施致人损害纠纷	121
	39. 物业设施伤人,物业服务公司需要承担责任	121
	40. 小区内堆放的建筑垃圾伤人,物业服务公司需要承担责任	124
	41. 设置路障没有采取防护措施,物业服务公司需要承担责任	127
	42. 危险品露天放置,小孩失手点燃引爆,物业公司和监护人各自承担责任	129
	43. 因遭受物业环境污染损害,业主可以要求精神损害赔偿	132
	44. 童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,物业服务公司和监护人各自承担责任	135

4	物业侵权纠纷	137
	(一) 业主侵权纠纷	139
	45. 房前小院扩建至人行道,物业公司起诉获支持	139
	46. 业主委员会张贴通知指责物业服务公司贪污,内容失实 应承担责任的	142
	47. 部分业主无权处置其使用的共用楼道	145
	48. 业主维权行为过激,是否会侵害物业服务公司名誉?	147
	49. 业主车辆受损,辱骂攻击保安构成侵权	149
	50. 业主堆放建筑垃圾导致住户受害,应当承担赔偿责任	151
	(二) 物业服务公司对业主人身权的侵权纠纷	153
	51. 业主在住宅被装修工杀害,物业公司被判赔偿	153
	52. 在小区内张贴失实公开信,物业公司成立侵权	156
	53. 小区保安打死访客,物业服务公司承担责任	159
	54. 业主突发急病,却遇电梯停运,物业服务公司应当负责	161
	55. 业主小区内违禁放花炮出事故,物业服务公司尽到管理 职责则不需要承担责任	164
	56. 噪音扰民,开发商与物业谁之罪	167
	57. 物业服务公司张贴告示点名批评业主,不构成名誉侵权	170
	58. 业主热水器产生的冰溜子砸死小区居民,业主、物业公 司和生产商各负其责	172
	(三) 物业服务公司对业主财产权的侵权纠纷	176
	59. 物业装修监管不力,楼下轿车被砸“毁容”	176
	60. 未经业主同意,物业服务公司无权将“公用地”委托他 人使用	179

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| 61. 开发商和物业服务公司无权收取业主装潢保证金 | 182 |
| 62. 物业服务公司不能以危害小区安全为由擅自拆除户外广告牌 | 185 |
| 63. 业主拖欠费用,物业服务公司无权强制停水 | 187 |
| 64. 物业服务公司丢失业主汇款应当承担赔偿责任 | 191 |
| 65. 未经业主同意,物业服务公司无权利用小区公共供暖设施对外供暖 | 193 |
| 66. 物业服务公司出租公用地,个别业主无权起诉物业服务公司 | 196 |
| 67. 业主家里管道堵塞受损失,物业服务公司在职责范围内承担责任 | 198 |

5 物业管理费纠纷

(一) 业主拒交管理费纠纷

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 68. 因新买房屋漏水业主拒交物业管理费 | 201 |
| 69. 认定物业公司提供的服务是否符合合同约定的标准 | 203 |
| 70. 尚未办理产权转让,正在使用业主无权拒交物业管理费 | 206 |
| 71. 物业服务公司没有履行物业管理职责,业主无权拒交物业费 | 210 |
| 72. 没有签订物业管理合同,业主不可以因此拒交物业管理费 | 212 |
| 73. 业主家中被盗,不可以因此拒绝交纳物业管理费 | 215 |
| 74. 物业服务公司单方面提高物业费,业主可以拒交 | 218 |
| 75. 业主无权以开发商违约为由拒绝交纳物业管理费 | 221 |

(二) 物业服务公司索要管理费纠纷

- | | |
|------------------------------|-----|
| 76. 业主未与物业公司签订物业合同,业主不可因此拒交物 | 223 |
|------------------------------|-----|

- | | |
|---|-----|
| 业费 | |
| 77. 开发商无权要求业主在办理入住时先交纳物业管理费 | 229 |
| 78. 物业服务公司不能以“二次供水”为由提高水价 | 232 |
| 79. 物业服务公司无权强行收取装修配合费 | 237 |
| 80. 业主对于物业服务公司的事实管理行为应当依法交纳
物业费 | 242 |
| 81. 物业管理服务合同没有明确收费标准,物业服务公司无
权自行提高收费 | 244 |
| 82. 原物业管理服务合同期满没有续签,业主接受服务应当
交费 | 247 |

6 车辆管理纠纷

No.

(一) 车位纠纷

- | | |
|--|-----|
| 83. 业主车位常被占,物业服务公司应当承担
责任 | 251 |
| 84. 业主擅自改变车位造成损失,物业服务公司不需负责 | 253 |
| 85. 业主交纳了停车场地使用费,并非直接与物业服务公司
构成保管合同关系 | 256 |
| 86. 业主车位被人占,停放他处受损失,物业服务公司不承
担责任 | 258 |
| 87. 签订租用停车位合同,物业服务公司对业主车辆负有安
全保障义务 | 261 |
| 88. 物业服务公司无权在小区楼间空地划出车位出租 | 264 |

(二) 车辆丢失、毁损纠纷

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 89. 高空坠物砸车,物业公司巧妙取证免责 | 269 |
| 90. 业主汽车被盗,保险公司理赔后可以向物业服务公司索赔 | 272 |

91. 住户车辆被盗,物业服务公司应当承担责任	278
92. 突发暴雨车库被淹,物业服务公司不可以免责	281
93. 物业服务合同没有明确车辆保卫服务,业主丢车,物业服务公司不承担责任	285
94. 物业服务公司只收取规定的车辆管理费的一半,也应对车辆损坏负全责	287
95. 住客在酒店丢失车辆,酒店在安全保障义务范围内负补充责任	290
96. 住户擅自停车占用通道,物业服务公司为疏通道路而损坏车辆不应赔偿	293
7 安全保卫纠纷	297
97. 保安半夜进民宅,物业服务公司应当承担责任	299
98. 业主小区内被杀,物业服务公司尽到管理职责,则不需要承担责任	302
99. 住户家中被害,值勤保安已作访客登记,物业服务公司不承担责任	305
100. 住户家中被害,开发商和物业服务公司不因建筑和管理瑕疵而承担责任	309
101. 业主小区遭殴打,在场保安未救助,物业服务公司应该承担责任	313
102. 住户家中物品被盗,物业服务公司不承担责任	316
103. 物业服务公司禁止封闭阳台,窃贼入室行窃,物业服务公司负责	319
104. 物业服务公司纵容小区黑恶势力,业主受损,物业服务公司负责	322

105. 他人跳楼自杀砸死住户,物业服务公司不承担赔偿责任	324
106. 业主与看房人发生纠纷被打伤,物业服务公司不需承担责任	327
107. 物管公司不承担紧急避险行为的民事责任	329
附录	335
中华人民共和国物权法(节录)	337
中华人民共和国侵权责任法	341
中华人民共和国合同法(节录)	354
中华人民共和国民法通则(节录)	356
最高人民法院印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》的通知(节录)	358
最高人民法院关于确定民事侵权精神损害赔偿责任若干问题的解释(节录)	359
最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释(节录)	360
物业管理条例	361
业主大会规程	373
前期物业服务合同(示范文本)	379
建设工程质量管理条例(节录)	388
中华人民共和国城市居民委员会组织法(节录)	389
物业服务收费管理办法	390
北京市住宅物业管理服务标准	394



业主和业主委员会的权利

1 房屋所有权人就是房屋所在小区的业主

【分析解答】

小区业主委员会的决定对全体业主具有拘束力,房屋的所有权人就是房屋所在小区的业主。

业主大会及其业主委员会在物业管理活动中代表全体业主,维护全体业主的合法权益,其依据《物业管理条例》和相关法律法规、章程作出的决定涉及业主的共同利益,代表的是全体业主的意愿和要求,其民事行为应当由组成业主大会的全体业主共同承担。《物业管理条例》第12条第4款规定,业主大会或业主委员会的决定对业主具有拘束力。只有在业主大会及其业主委员会作出的决定与物业管理无关或违反法律法规并被改正或撤销的情况下,业主才需遵守。小区不能没有物业服务企业提供物业服务,案例中,原告与某小区业主委员会签订的临时物业服务合同是双方的真实意思表示,签订合同是为了全体业主的利益,依法具有法律效力,全体业主必须遵守。判断是不是小区业主,唯一的标准是其是否拥有物业管理区域内的房屋所有权。《物业管理条例》第6条第1款规定,房屋的所有权人为业主。案例中,被告黄某为某小区的房屋登记所有权人,则其就是小区的业主,其对与小区业主委员会签订物业服务合同的原告某物业服务企业依法负有依约交纳物业费义务。

【案情】

2007年9月24日,某小区业主委员会和原告(上海某物业管理有限公司)签订临时物业服务合同,约定由物业管理服务公司向被告(黄某)所在小区进行物业管理。合同约定:物业服务费按建筑面积由原告向业主收取,其中私人住户按每月每平方米4元标准收费;物业服务费按季交纳,业主应在每季首半月内履行交纳义务;本合同期暂定12个月,自2007年10月1日起至2008年9月30日止。第27条约定:本合同为临时合同,待业主大会决议后,续聘或选聘新的物业公司签订正式的物业服务合同,本合同立即终止。如与第27条相抵触,以第27条为准。合同签订后,原告按约对某小区进行物业管理至今,履行了自己的义务。被告为该小区某房屋登记的产权人,自2007年10月1日起未向原告支付物业管理费,至2008年6月30日止,被告共欠原告物业管理费11470.41元。故原告于2008年7月诉至法院。

被告黄某辩称:2005年,案外人李某向被告借款300万元,双方协定:(1)以李某本人所有的该小区某房产做抵押并经公证正式过户;(2)每年支付利息;(3)待约定的时间到来,李某有权取回房产;(4)该房产归黄某管理和使用。被告和原告并未签订过物业服务合同,既然被告和原告之间没有合同关系,原告就没有理由起诉被告。

法院经审理认为,被告认为讼争房屋系案外人李某因向其借款而抵押给他,并约定待约定时间到来李某有权取回房产,但因被告未提供相应证据证明其陈述,且系讼争房产登记的产权人,故法院对此陈述不予采信。本案中,原告与某小区业主委员会签订的临时物业服务合同是双方真实意思表示,合法有效。因被告系原