



物业管理

典型案例评析及

王占强 编

实战指导



▲ 正确的物业管理可以帮助企业
消灭面临的种种风险

▲ 聪明的物业服务可以帮助企业
实现宏伟的创富梦想



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

物业管理典型案例 评析及实战指导

王占强 编



机械工业出版社

本书是物业服务企业管理人员不可多得的一本借鉴性极强的参考书。

本书共分为十章,选取了50个真实的物业管理案例,每个案例都是一大类案例的代表,极具典型性。从框架结构来看,每个案例均包含案情简介、法院审判、案例评析、风险管理与规范化操作实战指导、相关法条五大部分。其中案情简介用最精练的语言概括说明案件的来龙去脉,法院审判叙述法院判案的依据、理由和结果,案例评析重在系统和深入地评述案例所涉及的法律问题,企业在应对此类问题中的得与失,并对法院的裁判作出分析判断。通过对每个成功或失败案例的剖析,作者梳理了物业服务企业在提供物业服务的过程中遇到的常见问题,总结出物业服务企业值得学习的经验和应避免进入的误区,并在此基础上提出了企业规避风险和规范化操作的实战指导。部分案例后面还附有常用文书示范文本,可供物业服务企业直接引用。

本书面向广大的物业服务提供者,尤其是那些致力于提供最优质的服务同时希望实现最佳盈利的物业服务企业的管理人员;也会让专业律师、物业服务企业的法律顾问或物业管理专业的学者受益匪浅。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理典型案例评析及实战指导/王占强编. —北京:机械工业出版社, 2012.5

ISBN 978-7-111-38256-0

I. ①物… II. ①王… III. ①物业管理-案例 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第086755号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:何月秋 责任编辑:何月秋 刘本明

责任校对:张力 封面设计:马精明

责任印制:杨曦

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

2012年6月第1版第1次印刷

148mm×210mm·9.75印张·275千字

0001—4000册

标准书号:ISBN 978-7-111-38256-0

定价:39.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

编辑热线:(010)88379732

社服务中心:(010)88361066

网络服务

销售一部:(010)68326294

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649

教材网:<http://www.cmpedu.com>

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

絮叨物业管理的 那些事儿(代序)

说来有些巧合。昨天，就在占强把这本即将付印的书稿放到我的案头，让我写点絮叨且当序的时候，窗外传来了一阵激烈的争吵声，探身细听去，小区的业主们正在为“炒物业公司”而争执不下。瞅着大伙的那股劲儿，你都能想得到，又一场纷争将怎样被各种对或不对的诉求拉来扯去。于是，安宁的生活就这样活生生地被撕裂了。那一刻，我手里正抱着占强这本 20 多万字的书稿，这厚重的文字仿佛转瞬间就变成了一块沉甸甸的板砖儿，没砸向我，却直接压在了我的心头，灵魂被这剪不断理还乱的物业纠纷，驱赶得局促而饥饿。

更巧的是，我认识占强是他刚从清华大学法学院毕业，从事物业行政管理工作，却正陷入一场与物业公司的正面冲突中。没有深聊过，但我曾不止一次在心里很诡谲地问过，你这个法学科班出身，在自由与秩序、公平与效率的逻辑里折腾若干年，怀揣一种神圣的责任来理物业管理这团乱麻，怎就第一步便折在漫不经心，抑或老谋深算的生活杂碎上了呢？当时不该问，那是因为我想到自己的成长经历，将心比心，问了这问题也许对年轻人是个不该有的压力；但后来占强和他所在的团队表现出来的法制素养和法律精神，又让我觉得当初应该问，他们毕竟比我们当初成熟得多。

无疑，中国正处在深刻的社会变革中，一切的一切，不管你愿意不愿意，它来了；不管你准备好没准备好，它来了。无需太多的



举证，围绕不动产的权利与义务、服务与管理的太多的纷争已经证明，必将还要证明这一点。

占强的这本书值得每一个相关的政府公务员去读。从事物业行政管理的人们读了，也许会逼着你反思我们的法规体系、机制和模式。如果有业内人士能从这些案例中读出橘子变成栀的滋味，那也算不枉占强的点灯熬油了。众多相关的政府公务员读了这些案例会想到政府的责任和权力边界，哪怕是心头一咯噔，也算是占强这本书的一丁点贡献。

占强的这本书值得物业管理市场的各方主体去读。每当说到“物业管理市场”这个词组时，我的内心都是虚虚的，那是因为在 中国，物业管理远不能称其为“市场”。代表业主的唯一合法组织还没普遍成立，没有买方，哪有市场，中国仍处在物业企业服务产品的强卖中。物业企业的人们读了这些案例如果能有一丝丝触动，把该给业主的一切交还给业主，把自己从管理者的高地上推将下来，踏踏实实靠服务品质赚银子，那是多么地令人憧憬啊。可这谈何容易！有公开资料说，中国百分之八十的家庭已经有了自己的住房，中国业主的队伍何其大。假如业主们读了这本书不再张口闭口“我的小区我做主”，人人都要做主人的主；假如大伙不交物业费时不再那么理直气壮，那时，我坚信占强不会费那么多劲，码这么多劳什子的文字了。那一天，将是中国城市文明值得立碑纪念的一天。

占强的这本书值得研究社会学的人们去读。居住小区是城市的细胞。没有每个小区居民组织的文明和进步，围绕共同利益、目标和价值的，非强制的行动团体的公民社会建设就成了无源之水。过去，我们没有这个经验，但中国高速度的城市化进程逼着我们必须补上这一课。很遗憾的是，占强的这本书恰恰在这方面的案例选择上做了减法。

占强的这本书值得从事法律工作的人们去读。这些案例有相当数量最后走向了法庭，但由于物权、物业服务和管理的法理还不那么清晰，有些案子从法律工作者一上手就错了。比如，我在这三年就经历过两起法院判物业费打折的案例，我曾对代理律师说，此案



将成为一个律师不懂法理的典型案例并被写入历史，让我们拭目以待。

占强的这本书值得关注城市公共安全的人们去读。住房在给人类提供一个生存空间的同时，也被历次自然灾害证明是生命的第一杀手。如果我们没有一套法律体系来保证其被安全使用，那带来的问题将是政府不可承受之重。占强的这本书里没有这样的案例，但案例当事人只要权利而不愿承担义务的思维方式的确不在少数。尽管我不太赞成占强用有点噱头的“实战”作为书名，但关于物业管理的“战争”的确每天都在发生。占强的这本书叫“实战”，我却不希望大家都去当“战士”。

不必枉说国人缺乏契约精神，也不必枉说已经深植于人们生活工作当中的物业服务行业不具有自我革命的勇气，指责制度顶层设计的缺陷也有些站着说话不腰疼。也许关于物业管理的一切精神的、物质的，也不管形而上抑或是形而下，都能够从占强攒起来的这些案例中得到启发，因为其中既有世界观，也有方法论。

占强是我众多勤奋好学的同事之一。常常在国内的一些蛮有影响的学术杂志上读到他写的文章。也许他并不知道，其实他的文章我篇篇都读，而且不止一遍，常常为其老道的分析和独到的见解所折服。记得我曾读过他写的一篇关于业主组织的研究文章，读罢，透过那清华体的叙述风格，你能触摸到一个年轻人站在一个时代的起点和终点上那澎湃的心跳。

我曾认真地给占强及我的其他同事们讲过日本国立政策大学教授对我说的那句话，也近乎表演似地给他们描述德国人听了我的问题后那一脸的茫然，那都与我们的物业管理有关。最后，我对占强和我的同事们说，不要紧，整个亚洲，日本也好，新加坡也罢，我国的香港、台湾地区都一样，都经历过一个过程，我们的责任也许正是别出馊主意，在乱上再添乱。那就让我们在别人给划好的空间里，一点点传送花瓣、叶子和青草，春天就一个劲儿地绿。其实，做到这样并不简单，在人人都是业主的今天，在人人都觉得自己特懂物业管理的现在，尤不简单！

占强写这本书的初衷兴许也是为了传送花瓣、叶子和青草。让



我们一起期待中国物业管理司春女神的风铃，也许那个春天并不远，也许这本书就是那个春天里的一丝绿意。不信，大家就都来读读这些案例，读罢再想想自己是不是正在其中。

北京市住房和城乡建设委员会副主任

前

言

在今天，物业管理已经不是什么新名词。尤其是城市中的单位、个人，或多或少地都与物业管理存在着联系，只是联系的方式和程度不同而已。然而，本书不是针对所有物业管理的参与者，而是主要面向物业服务的提供者——物业服务企业，尤其是那些致力于提供最优质服务同时希望实现最佳盈利的物业服务企业。当然，如果您是专业律师、物业服务企业的法律顾问，或者物业管理专业的学者，相信您也能从本书中有所获益。

本书共分十章，即第一章物业管理区域内相关秩序维护；第二章物业管理活动中的侵权；第三章选聘和解聘物业服务企业；第四章物业管理中的收费；第五章停车管理和服务；第六章物业共有（共用）部分公共收益；第七章物业管理项目交接；第八章住宅专项维修资金；第九章物业共有（共用）部分管理；第十章其他。本书涵盖了 50 个来自全国主要城市的物业管理的鲜活案例，每个案例均包括以下五部分：案情简介、法院审判、案例评析、风险管理与规范化操作实战指导、相关法条。其中案情简介用最精练的语言概括说明案件的来龙去脉，法院审判叙述法院判案的依据、理由和结果，案例评析重在系统和深入地评述案例所涉及的法律问题，企业在应对此类问题中的得与失，并对法院的裁判作出分析判断。通过对每个成功或失败案例的剖析，作者梳理了物业服务企业在提供物业服务的过程中遇到的常见问题，总结出企业值得学习的经验和应避免进入的误区，并在此基础上提出了企业规避风险和规范化操作的实



战指导。

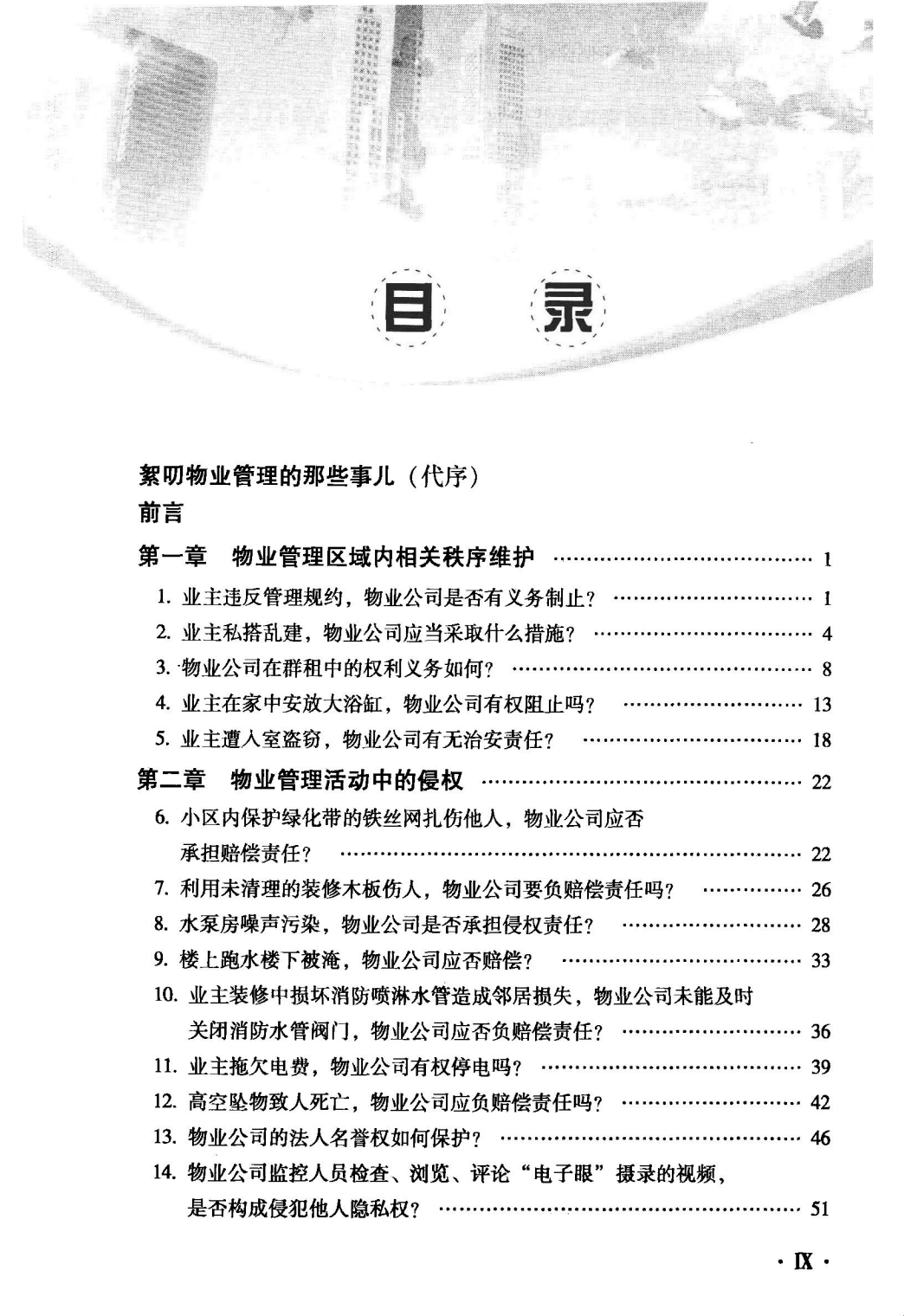
本书选取的案例极具典型性，每一个案例都是一大类案例的代表，因此，如果读者能够熟读每一个案例，必能掌握一大类案例的应对方案，达到举一反三、融会贯通的效果。同时，本书力求做到实用性和可操作性，所选取的案例囊括了物业服务企业日常服务过程中可能遇到的所有热点和难点问题。本书不仅分析了不同情形下可能遇到的问题，以及此类问题发生后可能导致的法律后果，而且梳理总结出应对此类问题的切实有效的办法。当物业服务企业在现实中遇到类似问题时，可以参照使用书中所讲述的方法加以解决。

在此，需要作出特别说明的是本书所选用案例虽均有真实案例原型，但书中出现的所有物业项目（住宅小区、办公楼、商业项目等）名称、开发商名称、物业服务企业名称、业主姓名等均属化名，如有重名，纯属巧合。

作者自学校毕业以来一直从事物业管理工作，有幸在一个朝气蓬勃、奋发向上、团结友爱的团队中工作、学习、成长，深得单位领导的指教和勉励，以及其他同事的启发和帮助，谨致衷心的感谢。本书得以完成，也离不开多年来培养过我的老师，他们是王亚新教授、马俊驹教授、张卫平教授、胡艳芳女士、窦风雷先生、丁志忠先生、刘存忠先生、张在升先生等。在本书的出版过程中，曹洋先生给予了善意、慷慨和无私的帮助。为本书顺利出版，机械工业出版社大力支持，认真负责，在此一并表示感谢。

尽管怀着与同行有所切磋，并对企业有所帮助的良好愿望，但限于作者水平，疏漏之处在所难免，恳请读者对本书提出宝贵的意见和建议，以便作者不断学习和改进，作者将不胜感激。作者的电子邮箱是 asksam@163.com。

王占强



目

录

絮叨物业管理的那些事儿（代序）

前言

第一章 物业管理区域内相关秩序维护 1

1. 业主违反管理规约，物业公司是否有义务制止？ 1
2. 业主私搭乱建，物业公司应当采取什么措施？ 4
3. 物业公司在群租中的权利义务如何？ 8
4. 业主在家中安放大浴缸，物业公司有权阻止吗？ 13
5. 业主遭入室盗窃，物业公司有无治安责任？ 18

第二章 物业管理活动中的侵权 22

6. 小区内保护绿化带的铁丝网扎伤他人，物业公司应否承担赔偿责任？ 22
7. 利用未清理的装修木板伤人，物业公司要负赔偿责任吗？ 26
8. 水泵房噪声污染，物业公司是否承担侵权责任？ 28
9. 楼上跑水楼下被淹，物业公司应否赔偿？ 33
10. 业主装修中损坏消防喷淋水管造成邻居损失，物业公司未能及时关闭消防水管阀门，物业公司应否负赔偿责任？ 36
11. 业主拖欠电费，物业公司有权停电吗？ 39
12. 高空坠物致人死亡，物业公司应负赔偿责任吗？ 42
13. 物业公司的法人名誉权如何保护？ 46
14. 物业公司监控人员检查、浏览、评论“电子眼”摄录的视频，是否构成侵犯他人隐私权？ 51



第三章 选聘和解聘物业服务企业	55
15. 前期物业服务合同期满后, 开发商是否有权再行选聘 物业服务企业?	55
16. 前期物业管理服务何时终止?	59
17. 业主大会会议程序存在瑕疵, 解聘物业服务企业的 决议是否有效?	65
18. 94% 的业主对物业服务不满意的测评结果是否形成解聘 物业服务企业的效力?	70
19. 业主委员会与物业公司之间解除物业服务合同的协议有效吗?	74
20. 业主委员会任期届满后, 可否起诉终止物业服务关系?	80
21. 房屋行政主管部门指定物业公司提供物业服务合法吗?	83
第四章 物业管理中的收费	89
22. 物业管理服务不到位, 费用如何收取?	89
23. 底商物业服务费应由谁承担?	94
24. 物业公司是否有权收取业主拖欠前任物业公司的物业服务费?	97
25. 物业服务合同到期后的物业服务如何收取物业服务费?	100
26. 临时建筑应否交纳物业服务费?	103
27. 自管小区由业主委员会收取物业服务费合法吗?	107
28. 物业公司应否向一层业主收取电梯费?	113
29. 开发商自留“独立”商场应否交纳物业服务费?	116
第五章 停车管理和服务	120
30. 谁拥有小区停车位的经营管理权?	120
31. 业主车辆被划, 物业公司承担什么责任?	124
32. 停车费等于停车收益吗?	126
33. 升降车位损坏业主汽车, 物业服务企业应否承担赔偿责任?	132
第六章 物业共有 (共用) 部分公共收益	136
34. 物业公司应否公布收支账目?	136
35. 小区物业闲置房及地下室的收益归谁所有?	139
36. 公共收益分成如何约定才有效?	144
第七章 物业管理项目交接	151
37. 撤出小区后, 物业公司是否仍有义务移交物业管理相关资料?	151
38. 物业交接时应当如何处理老物业公司预收的物业服务费?	155



39. 物业项目交接内容如何确定?	162
40. 物业服务合同终止, 物业公司可否抗辩业主委员会的请求 而不撤出物业服务区域?	170
第八章 住宅专项维修资金	174
41. 如何申请划转住宅专项维修资金?	174
42. 物业公司之间能否通过转让住宅专项维修资金实现债务抵销?	179
第九章 物业共有(共用)部分管理	184
43. 物业管理用房的位置和面积如何确定?	184
44. 登记在开发商名下的物业管理用房, 业主和物业公司 对其是否拥有使用权?	189
45. 底商是否有权利用物业外墙设立广告牌?	193
46. 墙体脱落砸坏汽车, 物业公司应负担全部维修费吗?	197
第十章 其他	201
47. 装修押金、装修管理费应怎样返还?	201
48. 分期开发的小区如何划分物业管理区域?	206
49. 物业公司与其分支机构应如何履行合同义务?	210
50. 物业公司维修工作人员为业主专有部分进行维修时摔伤, 是否属于工伤?	212
附录	215
附录 A 中华人民共和国物权法(节选)	215
附录 B 物业管理条例	217
附录 C 中华人民共和国民法通则(节选)	228
附录 D 中华人民共和国合同法(节选)	234
附录 E 中华人民共和国侵权责任法(节选)	247
附录 F 北京市物业管理办法	253
附录 G 天津市物业管理条例(节选)	264
附录 H 上海市住宅物业管理规定(节选)	272
附录 I 深圳经济特区物业管理条例(节选)	282
附录 J 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	289
附录 K 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	293
参考文献	296

第一章

物业管理区域内相关秩序维护

1. 业主违反管理规约，物业公司是否有义务制止？

案情简介

李一平系彩虹家园小区业主，欣向荣达物业管理发展有限公司（以下简称欣向荣达物业公司）为彩虹家园提供物业管理服务。

李一平入住后，其所居住的1号楼顶层公共平台被开放，作为楼下居民晾晒衣被的平台。2007年8月，彩虹家园第二届业主大会通过了《管理规约》，第六条规定：“业主、物业使用人在物业使用中，除遵守国家法律、法规的规定外，不得有下列行为：……（六）占用或损坏楼梯通道屋面、平台等公用部位。”2007年12月31日，彩虹家园业主大会与欣向荣达物业公司签订《彩虹家园物业服务合同》，合同约定，欣向荣达物业公司有义务对业主和物业使用人违反《管理规约》的行为进行规劝、阻止。李一平多次要求欣向荣达物业公司关闭平台未果，遂起诉要求欣向荣达物业公司关闭彩虹家园小区1号楼顶层西侧安全通道门。

法院审判

一审：法院判决：欣向荣达物业管理发展有限公司关闭彩虹家园1号楼顶层西侧的安全通道门，停止该楼屋顶区域的开放使用。

二审：一审判决后，欣向荣达物业公司不服，向二中院提起上诉称：楼顶平台属该栋楼房的全体业主所有，业主享有占有、使用、收益、处分的权能；本案所涉及的彩虹家园小区1号楼属超高层（33层）建筑，由于建筑设计原因房屋内无阳台，业主晾晒衣物十



分不便，小区业主自2001年入住后楼顶平台即可晾晒衣物，如禁止开放楼顶区域，将侵犯广大业主的公共利益。因此，欣向荣达物业公司请求本院依法撤销原审法院判决，改判驳回被上诉人的原审诉讼请求。被上诉人李一平请求驳回上诉人上诉，维持原判。

二中院认为，欣向荣达物业公司的上诉请求缺乏事实及法律依据，判决：驳回上诉，维持原判。

案例评析

本案焦点在于物业公司应否关闭系争楼顶平台。涉及的主要法律问题是《管理规约》的效力以及物业公司的义务。有两个具体问题需要解决：第一，楼下居民能否利用顶层公共平台晾晒衣被？第二，欣向荣达物业公司是否有义务关闭楼顶平台？

一、关于楼下居民能否利用顶层公共平台晾晒衣被的问题

彩虹家园小区《管理规约》系经第二届业主大会通过的，具有小区“宪法”性质，是业主行使共同管理权的体现，对小区全体业主具有约束力。而《管理规约》第六条规定：“业主、物业使用人在物业使用中，除遵守国家法律、法规的规定外，不得有下列行为：……（六）占用或损坏楼梯通道屋面、平台等公用部位。”楼下居民利用1号楼顶层公共平台晾晒衣被，属于个别业主占用（整栋楼）全体业主的共用部位的行为。因此，未经业主共同决定的使用行为即违反了小区《管理规约》。因此，第一个问题的答案是，小区业主不得占用楼顶平台晾晒衣被。

二、关于欣向荣达物业公司的义务问题

欣向荣达物业公司作为小区物业服务单位，应当履行相关约定和法定义务。欣向荣达物业公司与业主签订的物业服务合同中约定，欣向荣达物业公司对于违反《管理规约》的行为有权利也有义务进行规劝、阻止，而利用顶层平台晾晒衣被违反了《管理规约》。因此，物业公司对于居民晾晒衣被的行为具有规劝、阻止的合同义务。

此外，按照《物业管理条例》的规定，对物业管理区域内违反有关法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。因此，物业公司对于居民晾晒衣被的行为具有规劝、阻止的法定义务。



综上，欣向荣达物业公司应当履行规劝、阻止业主使用该楼屋顶区域晾晒衣被的行为。但物业公司具体做出什么行为就可以认定物业公司履行了“规劝、阻止或者制止”的义务呢？物业服务合同以及法律规定没有具体说明。本案中，李一平的诉讼请求是“关闭彩虹家园小区1号楼顶层西侧安全通道门”。“履行规劝、阻止或者制止的义务”是否等同于“关闭安全通道门”有待商榷。

风险管理与规范化操作实战指导

本案中，欣向荣达物业公司败诉包括政策的模糊性、法院的认识偏差方面的原因，也包括物业公司自身风险防范意识方面的原因。物业公司是物业服务的提供者，按照法律规定和合同约定提供物业服务。同时，物业服务合同约定不得违反法律的强制性规定。因此，应对此类案件，物业公司应当在物业服务合同相关条款的签订环节、法律具体运用环节以及应诉答辩环节加强风险管理，提高规范化操作水平。

一、在约定物业服务合同相关条款时，明确物业公司“规劝、阻止”的具体内容和要求

本案中，《彩虹家园物业服务合同》约定：“欣向荣达物业公司有义务对业主和物业使用人违反《管理规约》的行为进行规劝、阻止。”欣向荣达物业公司没有与业主或者业主委员会具体约定，其具体应当如何规劝、阻止业主和物业使用人。鉴于此，建议物业公司可以增加如下条款：“业主和物业使用人违反《管理规约》的，物业公司通过发放书面整改通知的方式履行规劝、阻止义务。”

二、在法律法规具体运用方面，物业公司应当制定统一的操作规程

《物业管理条例》规定，物业服务企业应当制止物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，并及时向有关行政管理部门报告。简言之，物业服务企业共有两项义务：一是制止义务，二是报告义务。再结合物业服务企业的性质，可以得出结论：物业服务企业的“制止”义务，在手段和效果方面是有限制的，物业服务企业并没有采取强制手段的权力，所以要求物业服务企业履行报告的义务。因此，



建议物业公司制定统一的、规范的“整改通知单”以及“违法行为制止记录”。

三、在应诉答辩方面，物业公司应当更多地从法理方面辩护

本案中，物业公司在上诉中辩称“小区业主自2001年入住后楼顶平台即可晾晒衣物，如禁止开放楼顶区域，将侵犯广大业主的公共利益”。物业公司应当从证明其是否履行了义务，以及履行了何种程度的义务方面进行辩护。“小区业主自2001年入住后楼顶平台即可晾晒衣物”并不能成为本案的理由。

相关法条

《物业管理条例》第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第四十六条第一款 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

《物业管理条例》第三十五条、第三十六条第一款。

《中华人民共和国物权法》第七十八条、第八十三条。

2. 业主私搭乱建，物业公司应当采取什么措施？

案情简介

原告张宇于2004年1月购买了盛世庄园6号门面房，买下门面房后，原告在自己房屋门口设置了防护砖墙7平方米和不锈钢栅栏6平方米。原告与被告鸿开物业管理有限公司系物业服务关系。2008年9月17日上午，被告组织20名保安人员手拿铁锤、十字镐等工具，将原告门口的不锈钢围栏砸毁除掉，将水泥砖墙扒倒拆除。被告在强行砸毁、拆除栅栏和砖墙的过程中，原告于2008年6月2日购买的新洗衣机放置在门口，洗衣机的顶盖被破拆人员不慎砸出裂缝。原、被告双方人员发生推拉推搡等肢体接触，导致本案纠纷。



原告门口所购置防护不锈钢栅栏 6 平方米造价 420 元、水泥隔墙 7 平方米造价 560 元、洗衣机 1150 元，合计 2130 元。原告将被告起诉至法院，要求赔偿。

法院审判

一审法院判决：一、被告鸿开物业管理有限公司赔偿原告张宇不锈钢栅栏和水泥隔墙价款 294 元；二、被告鸿开物业管理有限公司赔偿原告张宇洗衣机价款 1150 元，该被砸毁的洗衣机归被告所有。

一审宣判后，鸿开物业管理有限公司不服，提起上诉称：被上诉人在小区公共场地上修建的围墙和栏杆，属非法搭建物，并不是被上诉人的合法利益所在，物业管理公司予以拆除，被上诉人没有合法利益的丧失。民事赔偿是对合法财产利益损失的赔偿，被上诉人非法搭建物被拆除并不存在合法利益的损失，因此一审判决对被上诉人非法搭建物进行赔偿属法律适用错误。请求依法撤销一审判决，驳回被上诉人的诉讼请求。

二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

案例评析

本案焦点在于：对于业主的私搭乱建，物业公司是否有权予以拆除。

按照《物权法》，业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；有关共有和共同管理权利的重大事项应由业主共同决定。业主对建筑物专有部分以外的共有部分享有权利，承担义务，不得损害其他业主的合法权益。业主张宇在自己房屋门口设置防护砖墙和不锈钢栅栏，占用了全体业主的共有部分，属于违法建设行为，违反了物业装饰装修和使用等方面的法律法规。因此，本案中，原告张宇在自己房屋门口设置防护砖墙和不锈钢栅栏的行为是违法的。

对于原告张宇的违法建设行为，物业公司拥有哪些权利？又承担何种义务？按照《物业管理条例》，物业公司应当对违法行为予以制止，并及时向有关行政管理部门报告。需要说明的是，物业公司与业主之间系物业服务关系，物业公司的“制止”，更多地应