



工业和信息化部职业教育教学指导委员会“十二五”规划教材

高等职业教育**土建类专业**系列规划教材

# 物业管理法规 (第2版)

*Management Regulation*

◎ 主 编 鲁 捷 曹冬冬



完善、提高了读者从法律法规角度对物业管理的认识  
充实了2008年以后最新实施的法律法规  
突出实践需要，实训性强



电子工业出版社  
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

<http://www.phei.com.cn>

工业和信息化部职业教育教学指导委员会“十二五”规划教材  
高等职业教育土建类专业系列规划教材

# 物业管理法规

(第2版)

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 鲁捷  | 曹冬冬 | 主 编 |
| 孙大伟 | 杨凤平 | 副主编 |
|     | 董咸慧 | 主 审 |

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

## 内 容 简 介

本书从物业管理法律关系、物业管理法律规范、物业管理法律责任,物权与物业权属、房屋登记制度、业主的建筑物业区分所有权、相邻关系、共有,物业管理常用法律法规等方面介绍了物业管理法律关系的基础知识;从政府房地产行政主管部门、物业管理行业协会、物业服务企业、业主自治组织等方面介绍了物业管理市场管理体制相关的法律法规;从物业服务合同、管理规约、物业管理早期介入、物业管理招标投标、物业的接管验收、物业的装修管理、房屋修缮管理的法律规定、房屋设备设施管理的法律规定、物业环境管理的法律规定、物业安全管理法律规定、物业服务收费的法律规定、住宅专项维修资金的法律规定、物业管理服务其他收费的法律规定等方面介绍了物业管理不同阶段各项具体业务相关的法律、规定;从房地产法律关系、房地产转让法律规定、房地产转让概述、房地产抵押法律规定、房地产租赁法律规定、房地产中介法律规定等方面介绍了与物业管理密切相关的房地产法律法规。

本书既可作为高等职业教育物业管理专业的教材,又适合作为物业管理行业从业人员的岗前培训或参考读物。

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。

### 图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规/鲁捷,曹冬冬主编.—2版.—北京:电子工业出版社,2012.7  
高等职业教育土建类专业系列规划教材  
ISBN 978-7-121-17439-1

I. ①物… II. ①鲁… ②曹… III. ①物业管理—法规—中国—高等职业教育—教材 IV. ①D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第135899号

策划编辑:张云怡

责任编辑:郝黎明 文字编辑:裴杰

印刷:北京京师印务有限公司

装订:

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路173信箱 邮编 100036

开本:787×1092 1/16 印张:17.5 字数:448千字

印次:2012年7月第1次印刷

印数:3000册 定价:32.00元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010)88254888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn,盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010)88258888。

# 前 言

在物业管理实践中,投诉和纠纷的处理是经常遇到的,对这一问题的处理能力,很大程度上反映了物业管理工作者的专业知识、法规知识的综合运用能力。而对投诉和纠纷处理结果的好与坏,直接影响到物业服务企业乃至物业管理行业的形象。因此,对物业管理从业人员处理投诉和纠纷能力的培养和提高,越来越引起物业管理行业的重视,引起了作为物业管理人才培养基地的高职院校物业管理专业的重视。

经过科学的岗位素质结构和能力结构分析,我们发现物业管理从业人员处理投诉和纠纷能力的核心是对物业管理法律法规的理解、掌握和灵活运用。因此,物业管理法规教材质量的优劣高低,与物业管理实践联系的紧密程度,都对高职物业管理专业学生的培养质量和企业在岗培训的效果产生直接的影响。为解决这一教学、培训中的突出问题,本教材在编写中力求达到从形式到内容注重对理论的淡化,侧重理论与实践的有机结合,突出实践中分析能力的培养,以实现培养、提高高职学生和物业管理服务一线从业人员处理投诉和纠纷能力的目的。

为保证这一目标的实现,促进学生物业管理法律法规知识和实际运用技能水平的提高,促进物业服务企业在职人员处理投诉和纠纷能力的提高,2008年,在深入物业服务企业调查研究的基础上,组织编写了本教材。

经过3年多的教材使用,随着新的法律法规的出台,人们对物业管理的认识又有了新的提高。为保证教材的与时俱进,我们对教材进行了重新修订。此次修订一是完善、提高了从法律法规角度对物业管理的认识,规范了部分知识点的阐述;二是充实了2008年以后最新实施的法律法规,剔除了国家住宅城乡建设部废止的规章与标准;三是更换了部分节前案例,使所选案例更适应教学与现实的需要。重新修订的教材,仍保持了原有教材的特色,而在内容上更规范、实用了。该教材具有以下几个特点:

1. 教材内容新。此次修订更新补充了《中华人民共和国侵权责任法》、《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》、《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》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《保安服务管理条例》、《物业承接查验办法》、《商品房屋租赁管理办法》等新近颁布实施的法律法规。

2. 突出实践需要。本教材在内容上除了新之外,还突出了指导性、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。另外,本教材编写内容中还结合物业管理具体业务要求,如承接查验、房屋修缮管理等,选用了相当数量的规范标准,这是以往物业管理法规教材中没有或没有明确提及的,但却是实践中应用极其广泛的。如《房屋修缮工程施工管理规定(试行)》、《房屋修缮技术管理规定》、《城市供水水质管理规定》、《普通住宅小区物业管理服务等级标准》和《全国物业管理示范住宅小区、大厦、工业区标准及评分细则》等。

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。本教材章前引例和章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。所选案例力求做到高职学生就业后和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,能给学生提供在管理实践中运用法规制度解决纠纷的思路,有利于提高学生在实践

中解决具体问题的实战能力，以集中地体现一线实践能力的培养。案例选取还注意到时效性新、涉及面广、前瞻性强，与具体业务紧密结合，对学习有很强的指导意义。

本教材由沈阳师范大学职业技术学院鲁捷、曹冬冬任主编，由沈阳师范大学职业技术学院孙大伟、盘锦职业技术学院杨凤平任副主编。第1章由曹冬冬编写；第2章由鲁捷编写；第3章由鲁捷、杨凤平编写；第4章、第5章由孙大伟、杨凤平编写；第6章由鲁捷、孙大伟编写；第7章、第8章由曹冬冬、孙大伟编写。

上海百联物业管理有限公司副总经理董咸慧通审了全稿，提出了许多宝贵的改进意见，谨致谢忱。

在教材编写中，我们力求做到尽善尽美，但由于能力和实践经验的不足，疏漏之处在所难免，还望大家不吝赐教。

编 者

# 目 录

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 第 1 章 物业管理法律关系概述         | (1)  |
| 1.1 物业管理法律关系             | (1)  |
| 1.1.1 物业管理法律关系的概念与特征     | (2)  |
| 1.1.2 物业管理法律关系的构成要素      | (3)  |
| 1.1.3 物业管理法律关系的种类        | (5)  |
| 1.1.4 物业管理法律事实           | (5)  |
| 1.2 物业管理法律规范             | (6)  |
| 1.2.1 物业管理法律规范的含义与构成     | (7)  |
| 1.2.2 物业管理法律规范的表现形式      | (8)  |
| 1.2.3 物业管理法律规范与物业管理法律关系  | (9)  |
| 1.3 物业管理法律责任             | (10) |
| 1.3.1 物业管理法律责任的含义与构成要件   | (11) |
| 1.3.2 物业管理法律责任产生的原因      | (11) |
| 1.3.3 物业管理法律责任的种类        | (12) |
| 1.3.4 物业管理法律责任的承担方式      | (13) |
| 1.4 物业管理常用法律法规           | (15) |
| 1.4.1 《中华人民共和国民法通则》      | (15) |
| 1.4.2 《中华人民共和国物权法》       | (16) |
| 1.4.3 《中华人民共和国合同法》       | (17) |
| 1.4.4 《物业管理条例》           | (18) |
| 1.4.5 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》 | (20) |
| 1.4.6 《业主大会和业主委员会指导规则》   | (21) |
| 1.4.7 《物业服务收费管理办法》       | (21) |
| 第 2 章 物业权属法律规定           | (24) |
| 2.1 物权与物业权属              | (24) |
| 2.1.1 物权的概念和特征           | (25) |
| 2.1.2 物业产权的概念和特征         | (26) |
| 2.1.3 物业产权的取得、消灭和限制      | (27) |
| 2.1.4 物业权属的概念和特征         | (28) |
| 2.2 房屋登记制度               | (30) |
| 2.2.1 房屋登记概述             | (31) |
| 2.2.2 房屋登记的程序            | (33) |

|            |                           |             |
|------------|---------------------------|-------------|
| 2.2.3      | 房屋登记管理的内容                 | (35)        |
| 2.2.4      | 房屋登记的种类                   | (36)        |
| 2.2.5      | 房屋登记的法律责任                 | (40)        |
| 2.3        | 业主的建筑物区分所有权               | (41)        |
| 2.3.1      | 业主的建筑物区分所有权相关概念           | (43)        |
| 2.3.2      | 业主的建筑物区分所有权在物业管理实践中的应用    | (46)        |
| 2.4        | 相邻关系                      | (53)        |
| 2.4.1      | 相邻关系相关概念与处理原则             | (55)        |
| 2.4.2      | 相邻关系在物业管理实践中的应用           | (56)        |
| 2.5        | 共有                        | (60)        |
| 2.5.1      | 共有相关概念与法律特征               | (61)        |
| 2.5.2      | 共有关系在物业管理实践中的应用           | (62)        |
| <b>第3章</b> | <b>物业管理运作主体法律规定</b>       | <b>(66)</b> |
| 3.1        | 物业管理市场管理体制概述              | (66)        |
| 3.1.1      | 政府房地产行政主管部门               | (68)        |
| 3.1.2      | 物业管理行业协会                  | (70)        |
| 3.1.3      | 物业服务企业                    | (71)        |
| 3.2        | 物业服务企业                    | (71)        |
| 3.2.1      | 物业服务企业的性质与分类              | (72)        |
| 3.2.2      | 物业服务企业的组建与设立程序            | (74)        |
| 3.2.3      | 物业服务企业的权利和义务              | (77)        |
| 3.2.4      | 物业服务企业资质管理                | (80)        |
| 3.3        | 业主自治组织                    | (82)        |
| 3.3.1      | 业主                        | (84)        |
| 3.3.2      | 业主大会                      | (87)        |
| 3.3.3      | 业主委员会                     | (91)        |
| <b>第4章</b> | <b>物业服务合同与物业管理规约的法律规定</b> | <b>(98)</b> |
| 4.1        | 物业服务合同                    | (98)        |
| 4.1.1      | 物业服务合同的概述                 | (99)        |
| 4.1.2      | 合同的订立、效力与履行               | (100)       |
| 4.1.3      | 合同的变更、转让和终止               | (107)       |
| 4.1.4      | 违约责任                      | (109)       |
| 4.1.5      | 物业服务合同的内容                 | (110)       |
| 4.1.6      | 相关规定                      | (111)       |
| 4.2        | 物业管理规约规定                  | (115)       |
| 4.2.1      | 管理规约                      | (116)       |
| 4.2.2      | 业主手册                      | (117)       |

|            |                    |              |
|------------|--------------------|--------------|
| 4.2.3      | 业主大会议事规则           | (117)        |
| 4.2.4      | 物业管理规定             | (118)        |
| 4.2.5      | 相关规定               | (118)        |
| <b>第5章</b> | <b>前期物业管理的法律规定</b> | <b>(124)</b> |
| 5.1        | 物业管理早期介入           | (124)        |
| 5.1.1      | 物业管理早期介入概述         | (125)        |
| 5.1.2      | 物业管理早期介入不同阶段的内容    | (125)        |
| 5.2        | 物业管理招标投标           | (128)        |
| 5.2.1      | 物业管理招标投标概述         | (129)        |
| 5.2.2      | 物业管理招标             | (131)        |
| 5.2.3      | 物业管理投标             | (133)        |
| 5.2.4      | 相关规定               | (134)        |
| 5.3        | 物业的承接查验            | (139)        |
| 5.3.1      | 承接查验概述             | (140)        |
| 5.3.2      | 承接查验的条件、依据与范围      | (140)        |
| 5.3.3      | 承接查验的程序            | (142)        |
| 5.3.4      | 承接查验的相关责任          | (143)        |
| 5.3.5      | 相关规定               | (144)        |
| 5.4        | 物业的装修管理            | (146)        |
| 5.4.1      | 装修与装修管理概述          | (148)        |
| 5.4.2      | 装修管理的内容与程序         | (148)        |
| 5.4.3      | 装修管理的法律责任          | (151)        |
| 5.4.4      | 相关规定               | (154)        |
| <b>第6章</b> | <b>物业管理服务的法律规定</b> | <b>(159)</b> |
| 6.1        | 房屋修缮管理的法律规定        | (159)        |
| 6.1.1      | 房屋修缮管理概述           | (160)        |
| 6.1.2      | 房屋质量管理             | (161)        |
| 6.1.3      | 房屋修缮管理             | (164)        |
| 6.1.4      | 相关规定               | (171)        |
| 6.2        | 房屋设施设备管理的法律规定      | (176)        |
| 6.2.1      | 房屋设施设备管理概述         | (177)        |
| 6.2.2      | 房屋设施设备管理标准         | (180)        |
| 6.2.3      | 相关规定               | (185)        |
| 6.3        | 物业环境管理的法律规定        | (188)        |
| 6.3.1      | 物业环境管理概述           | (188)        |
| 6.3.2      | 物业环境管理法律规定和标准      | (190)        |
| 6.3.3      | 相关规定               | (195)        |

|            |                       |              |
|------------|-----------------------|--------------|
| 6.4        | 物业安全防范法律规定            | (202)        |
| 6.4.1      | 公共秩序维护管理概述            | (203)        |
| 6.4.2      | 公共秩序维护管理法律规定          | (205)        |
| 6.4.3      | 相关规定                  | (211)        |
| <b>第7章</b> | <b>物业管理服务费用和管理的规定</b> | <b>(220)</b> |
| 7.1        | 物业服务收费的法律规定           | (220)        |
| 7.1.1      | 物业服务收费概述              | (221)        |
| 7.1.2      | 物业服务收费法律规定            | (222)        |
| 7.1.3      | 相关规定                  | (225)        |
| 7.2        | 住宅专项维修资金的法律规定         | (228)        |
| 7.2.1      | 住宅专项维修资金概述            | (229)        |
| 7.2.2      | 住宅专项维修资金法律规定          | (230)        |
| 7.2.3      | 相关规定                  | (235)        |
| 7.3        | 物业管理服务其他收费的法律规定       | (237)        |
| 7.3.1      | 物业管理服务其他收费概述          | (237)        |
| 7.3.2      | 相关规定                  | (238)        |
| <b>第8章</b> | <b>房地产交易法律规定</b>      | <b>(242)</b> |
| 8.1        | 房地产概述                 | (242)        |
| 8.1.1      | 房地产及相关概念概述            | (243)        |
| 8.1.2      | 房地产法律关系               | (244)        |
| 8.2        | 房地产转让法律规定             | (246)        |
| 8.2.1      | 房地产转让概述               | (247)        |
| 8.2.2      | 房地产转让法律规定             | (248)        |
| 8.2.3      | 相关规定                  | (251)        |
| 8.3        | 房地产抵押法律规定             | (253)        |
| 8.3.1      | 房地产抵押概述               | (253)        |
| 8.3.2      | 房地产抵押法律规定             | (254)        |
| 8.3.3      | 相关规定                  | (257)        |
| 8.4        | 房地产租赁法律规定             | (260)        |
| 8.4.1      | 房地产租赁概述               | (261)        |
| 8.4.2      | 房地产租赁法律规定             | (262)        |
| 8.4.3      | 相关规定                  | (263)        |
| 8.5        | 房地产中介法律规定             | (265)        |
| 8.5.1      | 房地产中介法律规定             | (266)        |
| 8.5.2      | 相关规定                  | (268)        |
|            | 参考文献                  | (272)        |

# 第1章 物业管理法律关系概述



## 学习目标

通过学习本章,读者可以了解物业管理法律关系的基本概念和特征、关系种类及法律事实;了解物业管理法律规范的含义与构成、表现形式及物业管理法律规范与物业管理法律关系的联系;了解物业管理法律责任的含义与构成要素。熟知物业管理法律关系的构成要素;熟知物业管理法律责任产生的原因、种类和承担方式。掌握物业管理常用法律法规的调整范围和主要内容。

## 1.1 物业管理法律关系



### 案例

#### 物业服务公司有权因业主未交清购房费而停水电吗

某小区物业服务公司由该小区开发商组建成立,具有相应的物业管理资质,系独立核算、自负盈亏的企业法人。

某日,开发商给该物业服务公司发来一份通知,称该小区某业主系分期付款购房,但其入住后却迟迟未将剩余房款付清。开发商为此要求对该业主采取停水、停电、停气的措施,以迫使该业主及早交款。

该物业服务公司遂照此办理,致使该业主无法正常生活,导致该业主的强烈不满。



### 分析

在同一个法律关系中,责、权、利均应一致。履行了相关合同义务,就应该享有相应的权利;反之,则应按照合同的约定承担相应的责任。但两种法律关系不能相互混淆,即不能因为没有履行某个法律关系中的义务就不能享有另外一个法律关系中的权利,这样做就会导致法律关系混淆,形成责、权、利的不一致,造成侵权。

本案例中的业主,同时是房屋买卖关系及物业管理关系的主体,但这两个法律关系不能相互混淆。在房屋买卖法律关系中,业主承担支付购房款的义务,享有取得房屋所有权的权利。而在物业管理法律关系中,业主承担支付物业管理费的义务,享有接受物业服务企业服务的权利。该业主未按期缴纳购房款,只能说明他没有履行房屋买卖法律关系中按时付款的义务,与物业管理法律关系无关,他应该承担房屋买卖法律关系中相应的民事责任。开发商可以按照购房合同的规定,要求该业主承担违约金、利息等责任甚至可以要求解除合同。

如果该业主已经按照物业服务合同的规定缴纳了物业管理费等,这就意味着他在物业管

理法律关系中已经履行了自己的义务,那么他就应该得到完善的物业管理服务,包括水、电、气、暖等设施设备的良好使用等。物业服务公司应该保证其权利的实现,而其他人(包括开发商)则不能对这种权益进行侵害。

在本案例中,物业服务公司为满足开发商的要求,用停水、停电的方式迫使业主付清剩余房款,其实质就是混淆了房屋买卖与物业管理两个不同的法律关系,即混淆了房屋买卖关系与物业管理关系。该物业服务企业让业主因未履行房屋买卖关系中的义务而不能享有物业管理法律关系中的权利,这显然是对业主在物业管理法律关系中的合法权益的侵害。

### 1.1.1 物业管理法律关系的概念与特征

#### 1. 物业管理法律关系的概念

法律关系是法律规范在调整一定社会关系过程中所形成的人们相互之间的权利与义务关系。

物业管理法律关系是指由物业管理法律规范调整人们在物业管理及相关活动过程中所形成的相互之间的权利与义务关系。物业管理关系是人们在物业管理过程中形成的社会关系。

物业管理法律关系是法律关系的一种,它包括以下几层含义:

##### (1) 物业管理法律关系是在物业管理法律规范调整之下的社会关系

这种社会关系总是与现行的物业管理法律规范紧密关联,是受物业管理法律规范制约而形成的社会关系。这些关系有业主与物业服务企业、业主大会(业主委员会)与物业服务企业、业主与业主、业主与业主大会(业主委员会)及政府行政主管部门与业主或物业服务企业等关系。

##### (2) 物业管理法律关系是以确定的权利和义务为内容的社会关系

物业管理法律关系是以物业管理参与各方确定的权利和义务为内容的,并不是以物业管理行为与物业管理行为产生的结果为内容,它只对法律关系各方产生法律约束力。如某物业管理公司与某房地产开发公司签订了前期物业服务合同。合同签订后,物业管理公司履约提供了物业管理服务,房地产开发公司也履约给付了双方合同中约定的物业管理费。其中,双方签订合同行为、物业管理公司提供物业管理服务行为和房地产开发公司给付物业管理费行为,都不是物业管理法律关系的内容,只有双方在合同中约定应该享有的权利与承担的义务,才是物业管理法律关系的内容。

##### (3) 物业管理法律关系是物业管理法律规范调整物业管理活动的结果

物业管理法律关系的形成是通过物业管理法律规范对物业管理参与各方的具体行为进行调整后的结果,其内容是符合物业管理法律规范要求的各项权利和义务,这种关系所确定的权利和义务是以合同关系体现的,任何一方不得擅自更改,一旦违约,将承担法律责任。

#### 2. 物业管理法律关系的特征

##### (1) 物业管理法律关系主体的多样性

物业管理法律关系主体包括自然人、法人、国家和其他组织。自然人中又有中国公民和外国人,产权人和非产权人;法人中有建设单位,也有物业服务企业和其他物业专营服务企业;国家主要指房地产行政主管部门及物价、公安、税务等其他部门;其他组织如基于物业管理行业特殊性而产生的特殊主体业主大会(业主委员会)及物业管理协会。



## （2）业主意志的多元化和代表性

现代物业管理所体现的建筑物区分所有权制度，要求将多元化的产权主体意志有效地集中统一行使。作为物业管理法律关系一方的业主，具有的个体业主分散和意志多样的特征，使得组成一个统一代表全体业主利益和意志的机构成为必要，而业主大会及其常设机构业主委员会就是这种代表机构。这一特征体现了业主意志的多元化与业主大会代表性的统一。

## （3）多重法律关系交错的统一体

物业管理法律关系是由多重关系共同组成的统一体，物业管理法律关系并非仅指某一对主体之间的关系，而是人们在取得、利用、经营和管理物业的过程中形成的多重关系的组合。在这多重关系中，物业管理法律关系的内容即主体间的权利、义务既有平等主体间的民事关系，又有不平等主体间的行政管理关系。如物业管理公司与业主大会（业主委员会）的关系是平等主体之间的民事关系，在物业管理过程中，双方的权利义务体现在物业服务合同中；政府行政主管部门或司法机关为维护物业管理的规范、有序运作，就要对物业管理法律关系主体在物业使用、维护等方面进行监督，这就是不平等的行政管理关系。

### 1.1.2 物业管理法律关系的构成要素

物业管理法律关系的要素是指构成物业管理法律关系的主体、客体和内容，这三者缺一不可，故称为物业管理法律关系的三要素。

#### 1. 物业管理法律关系的主体

物业管理法律关系的主体是指物业管理法律关系中权利的享有者和义务的承担者。如业主、使用人、物业服务企业、政府行政主管部门等。

（1）业主。业主是房屋的所有权人。业主是物业管理法律关系中的重要主体。由于现代建筑存在着复杂的异产毗连关系，各业主的权利形态一般表现为建筑物区分所有权，于是，在物业管理法律关系中，业主大会及其执行机构业主委员会成为代表全体业主的法律关系主体。在物业管理过程中，业主的权利和义务，需要通过成立业主大会、选举业主委员会实施自治管理的形式来实现。

（2）使用人。也称为非业主使用人，是指物业的承租人和其他实际使用物业的人。使用人不是物业的建筑物区分所有权人，不具有成员权，一般不能参加业主大会或业主委员会。使用人与业主有直接的法律关系，与开发商、物业服务企业没有直接的法律关系。为约束使用人独立存在的地位，使用人在物业管理中的权利和义务不仅受其与业主的法律关系的制约，而且受相关法律法规及管理规约的制约。如《物业管理条例》第四十八条规定：“物业使用人在物业管理活动中的权利和义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。”“物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。”第四十二条第一款规定：“业主应当根据物业服务合同的约定缴纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。”

（3）开发商。即房地产开发企业，是指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。开发商作为物业的投资建设单位，原始取得物业所有权，在物业销售前，是物业唯一的所有权人，也称为大业主。根据有关规定，开发商在法定或约定的期限内，对其销售的物业承担保修责任；物业销售前，实施前期物业管理时，开发商有权选聘物业服务企业。

（4）物业服务企业。也称为物业管理企业，是指按照物业服务合同的约定，专门进行房屋及



配套的设施设备和相关场地的维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和秩序,为业主和使用人提供服务的企业。从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格,自主经营,独立核算,自负盈亏,独立承担民事责任。物业服务企业除须经过工商行政管理部门核准登记并颁发营业执照外,还须经政府房地产行政主管部门审核资质。

(5) 政府行政管理部门。为维护物业管理的规范、有序运作,保护物业管理法律关系各主体的合法权益,政府行政管理部门如房地产行政主管部门、建设行政主管部门以及公安、消防、环保等政府有关部门,就要介入物业管理活动中,对物业管理法律关系各主体进行指导、监督,行使行政权。《物业管理条例》第五条规定:“国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。”“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。”第四十六条规定:“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。”“有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。”

## 2. 物业管理法律关系的客体

物业管理法律关系的客体是指物业管理法律关系主体的权利义务共同指向的对象,包括物、行为和非物质财富。

(1) 物。物是指物业,是指纳入物业管理范畴的各类建筑主体及其附属设施、共用设备和场地,这是主要的、基本的客体。

(2) 行为。行为是指物业管理法律关系主体各方行使权力和履行义务的活动,包括作为和不作为。作为是指主体积极实施的某种行为;不作为是指主体消极不实施的某种行为。如物业服务公司履约进行的保洁、保安等活动,即作为;反之,不履约进行保洁、保安等活动,则为不作为。

(3) 非物质财富。非物质财富是指物业管理中产生的荣誉、发明专利等精神文化财富。如小区、大厦的荣誉称号及管理方案、规划设计等。

## 3. 物业管理法律关系的内容

物业管理法律关系的内容是指物业管理法律关系主体所享有的权利和承担的义务。主要指业主的权利义务、物业服务企业的权利义务,这是物业管理法律关系最基本的要素。

(1) 物业管理权利。物业管理权利是指物业管理法律关系主体在一定条件下所享有的做出某种行为的资格。它既可以表现为享有权利的人有权做出一定的行为,也可以表现为享有权利的人有权要求他人做出一定的行为。前者如物业的所有权人或使用人可以合法使用物业及其附属配套设施;后者如业主可以要求物业服务企业提供规定或约定的有关服务,或物业服务企业要求装修人不得在影响他人休息的时间进行装修施工等。

(2) 物业管理义务。物业管理义务是指物业管理法律关系主体所承担的职责。它可以表现为义务主体必须按照权利主体的要求做出一定的行为,如业主须按时缴纳物业管理费,物业服务企业应按合同要求提供保洁服务等;或表现为义务主体必须抑制一定的行为,如业主的装修活动不得损害房屋结构,物业服务企业不得违规收费等。

物业管理法律关系内容的权利和义务是密不可分的,二者是相互依存、相互联系的。权利和义务也是相对的,没有无义务的权利,也没有无权利的义务,一个主体享有某项权利的同时,也必定要承担相应的义务。如业主和使用人在享有物业装修权利的同时,又必须承担维护物业完整、不得损害房屋结构的义务。





### 1.1.3 物业管理法律关系的种类

由于物业管理法律关系主体的多样性,引起物业管理法律关系的法律事实的多样性,导致物业管理法律关系极为纷繁复杂。物业管理法律关系可以根据不同的标准来进行分类,按照物业管理法律关系主体的相互地位,可以把物业管理法律关系分为两大类。

#### 1. 平等主体之间在物业管理法律关系中的平权关系

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,相互之间可以协调和选择。如业主和物业服务企业间的法律关系,是平等的聘用和被聘用的合同关系。业主委员会有权代表全体业主选聘、解聘物业服务企业,物业服务企业也有权选择业主,有权拒绝聘用,二者地位平等,互不隶属。

#### 2. 不平等主体之间在物业管理法律关系中的隶属关系

法律关系主体之间是相互隶属的,不平等主体之间法律关系是一种行政法律关系,当事人在法律地位上的不平等,决定了相互之间是一种领导和服从关系。如房地产行政主管部门享有指导、监督的行政权,有权对物业管理公司实行资质管理,确定物业管理公司的市场准入资格;对物业管理公司的专业工作、日常工作实施监督管理;对物业管理公司与业主间的纠纷作出行政裁决。

按照物业管理法律关系的具体化程度不同,物业管理法律关系可以划分为一般的物业管理法律关系和具体的物业管理法律关系;物业管理法律关系依据主体是单方具体化还是双方具体化,物业管理法律关系还可以划分为绝对物业管理法律关系和相对物业管理法律关系等。

### 1.1.4 物业管理法律事实

物业管理法律事实是指物业管理法律规范所规定或认可的,能够引起物业管理法律关系产生、变更和终止(或消灭)的客观现象或原因条件。

物业管理法律事实具有客观性、能动性、法定性等特点。即物业管理法律事实不是主观想象的“事实”;它能够影响当事人之间法律关系的产生、变更和终止状态;何种客观现象为法律事实,何种法律事实引发何种法律效果,是由法律规定的。

物业管理法律关系不是自然而然地产生的,也不会仅因法律规范存在就可以发生。具体的物业管理法律关系,只有在一定的法律事实发生以后,才能在当事人之间发生一定的法律关系。物业管理法律规范只是认定物业管理法律事实的依据,物业管理法律事实才是引起物业管理法律关系产生、变更和终止的原因,而物业管理法律关系则是物业管理法律规范的规定与实际发生物业管理法律事实的共同结果。

物业管理法律事实引起法律关系的变动,包括法律关系的产生(指在原无法律关系存在的当事人之间形成新的法律关系)、变更(指既存法律关系中的主体、客体、内容三要素或任一要素发生变化)、终止(指当事人之间的权利义务关系消灭,包括绝对消灭和相对消灭)三种情况。如业主与物业管理公司因签订物业服务合同的行为而产生合同法律关系;在合同履行过程中,双方协商在原合同基础上补充增加了新的物业管理服务项目,使原合同法律关系的客体发生相应变更;合同期满,双方合同法律关系终止。

物业管理法律事实具体种类很多。根据法律事实与物业管理法律关系主体的意志是否有关,



可以划分为自然事实与行为事实两大类。

### 1. 自然事实

自然事实是指与物业管理法律关系主体的意志无关,并能引起物业管理法律关系产生、变更和终止的客观现象。自然事实又可分为事件与状态两种客观情况:

(1) 事件。事件是指偶发的客观现象。分为不可抗力事件和社会意外事件两种情况。

不可抗力事件,根据《中华人民共和国民法通则》第一百五十三条、《中华人民共和国合同法》第一百一十七条第二款规定,不可抗力“是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。不可抗力事件通常指自然灾害性的事件(如地震、风暴等)和社会性的战争等。

社会意外事件虽然也具有不以法律关系当事人意志为转移的性质,但并不当然地免除受该事件影响而给对方当事人或他人造成损害所应负的合理赔偿或补偿法律责任。

(2) 状态。状态是指某种客观情况的持续。如业主的下落不明,约定或法定的时间经过。某物业管理公司经租房屋遇到承租人拒付租金情况,经过1年后才行使起诉权,又不符合法定诉讼时效中止或中断规定,根据《中华人民共和国民法通则》第一百三十六条规定,延付或者拒付租金的诉讼时效期间为1年,该物业管理公司一般就会丧失胜诉利益。其原因是经过1年行使起诉权的状态造成诉讼时效过期。

### 2. 行为事实

行为事实是指以物业管理法律关系主体的意志为转移,并能引起物业管理法律关系产生、变更和终止的客观现象。根据行为是否与当事人的意志有关,可以分为当事人行为与他人行为两种。

(1) 当事人行为。当事人行为是指由一定法律关系当事人实施的能引发法律关系产生、变更和终止的行为。如业主拒交物业管理费的行为,可产生物业服务企业与业主之间的诉讼法律关系。

(2) 他人行为。他人行为是指由非当事人实施的而能使当事人之间发生一定法律关系产生、变更和终止的行为。如法院的裁决、行政机关的行政处理决定即属于他人行为。

行为事实依其合法性可分为合法行为和违法行为(包括违约行为、侵权行为等)。

## 1.2 物业管理法律规范



### 案例

#### 这栋楼能单独进行物业管理吗

北京某机关将小区内的一栋住宅楼全部买下,分给单位职工居住。但该单位认为负责小区的物业管理公司管理费比较高,物业管理服务质量也较差,所以想把自己买下的这栋楼封闭起来,由本单位自己进行管理或由本单位委托其他物业管理公司来管理。该想法一经提出,开发商、物业管理公司立即明确告知该单位,绝不能由其单独进行物业管理。可该单位员工认为,既然业主有权选聘物业服务企业,开发商、物业管理公司就没有任何权力对此进行干涉。双方为此争论不休。





## 分析

首先,根据《物业管理条例》第九条第二款规定:“物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。”第三十四条规定:“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。”物业管理区域的划分是不能由业主擅自做主的,该机关所购置的住宅楼是该小区的组成部分,不能形成独自の物业管理区域。既然只有一个物业管理区域,就不能由两家物业管理公司来进行管理。其次,根据《物业管理条例》第十一条、第十二条规定,全体业主,当然包括本案例中的该单位业主,他们有权对物业管理公司的工作进行监督、审查、批评,也可以选聘、解聘该物业管理公司。但是这种权利不能任意地、无限制地行使,而必须按照法定的程序通过业主大会、业主委员会来代表行使。因此,不允许业主按照自己的意愿,在没有经过业主大会、业主委员会,或绕过业主大会、业主委员会的情形下,擅自作出决定,单独委托其他物业管理公司。

如果该机关所购置住宅楼的业主擅自单独聘用物业服务企业,其行为在法律上是无效的。因为,他们的行为没有物业管理法律规范做依据。

### 1.2.1 物业管理法律规范的含义与构成

#### 1. 物业管理法律规范的含义

法律规范是由国家权力机关制定或认可,并由国家强制力保证其实施的行为准则。法律规范是基本的法律单位,在所有的社会行为规范中,是一种特殊的行为规范。

物业管理法律规范是指由国家制定或认可,并具有普遍约束力,以国家强制力保证对物业管理中某一类具体关系或某一具体活动进行调整的行为规范。物业管理法律规范是法律规范的一种。

#### 2. 物业管理法律规范的构成

法律规范规定的是具体的行为,因此,其表达方式不能含糊,必须有一个严谨的逻辑结构,即由假定、处理和制裁三部分组成,称为法律关系构成的三要素。物业管理法律规范也是由这三要素构成的。

(1) 假定。假定就是物业管理法律规范中指出的适用该规范的条件和情况,是只有合乎哪种条件,出现哪种情况,才能适用该规范的有关规定。即指出在什么情况下这一规范生效。如《物业管理条例》第四十六条规定:“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。”“有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。”其中的“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”,就是该项法律规范的假定部分,只要出现这种假定情况,该项法律规范就会发生作用。如果不符合这种假定情况,则不适用该项法律规定。

(2) 处理。处理就是法律规范中规定的具体行为规则,即物业管理法律规范中规定的法律关系主体应当做什么,不应当做什么;允许做什么,禁止做什么,或者要求做什么。这是物业管理



法律规范中最基本、最核心的部分。如果没有它,法律关系主体的作为或不作为、合法与违法就失去了衡量的尺度。如《物业管理条例》第四十六条规定“物业服务企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告”,就是物业服务企业在符合该项法律规范的假定条件和情况(“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”)出现后,物业服务企业所应当做的。

(3) 制裁。制裁就是指法律规范中规定的违反该法律规范所带来的法律后果、法律责任,即对违反该法律规范行为的处置。它说明了违反法律规范时必须承担什么样的法律后果,该法律后果是国家的强制措施,是法律规范得以实现的根本条件。《物业管理条例》第四十六条第二款规定“有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。”中的“予以制止或者依法处理”就是制裁部分。这是国家强制力的具体体现,也是法律规范作为一种特殊的社会行为规范的威慑力所在。

法律规范的制裁部分在法律条文中有的作了明确规定,有的未作直接规定,还有的是规定在其他法律文件中,但假定、处理和制裁这三要素是任何一个法律规范在逻辑上都必须具备的。制裁部分在法律规范中的具体形式不尽相同,有的是单独设立一章法律责任或罚则,有的是与假定、处理合写在同一条文中,也有的是分写在不同的法律或规章中。

总之,假定、处理、制裁这三要素在物业管理法律规范中是密不可分的。假定是物业管理法律规范适用的前提,不具备假定中所规定条件的,该物业管理法律规范就不能被使用;处理是物业管理法律规范的核心部分,没有它,物业管理法律规范就失去了尺度作用;制裁是物业管理法律规范的保证,只有通过它,才能保证合法权益不受侵害,纠正违法行为。

### 1.2.2 物业管理法律规范的表现形式

物业管理法律规范包括中央和地方所有立法机关、行政机关制定或颁布的有关物业管理方面的行为规范,其表现形式主要有以下几种。

#### 1. 宪法

宪法是我国的根本大法,由我国最高权力机关全国人民代表大会经过特定的立法程序制定和修改,具有最高的法律效力,其他所有的法律和法规都必须依据宪法制定,不得与其相抵触,否则无效。宪法中关于物业权属的条款是物业管理立法的根本依据和指导思想。

#### 2. 法律

法律是由我国最高权力机关全国人民代表大会及其常务委员制定、颁布的规范性文件的总称。其法律地位、法律效力仅次于宪法,是制定行政法规、地方性法规和其他规范性文件的依据。目前,适用我国物业管理的法律有《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国侵权责任法》等。

#### 3. 行政法规

行政法规是由国家最高行政机关国务院根据宪法和法律制定的有关国家行政管理活动的规范性文件,包括条例、规定、办法三种形式。行政法规法律地位、法律效力低于宪法和法律。如《物业管理条例》、《城市市容和环境卫生管理条例》等。