

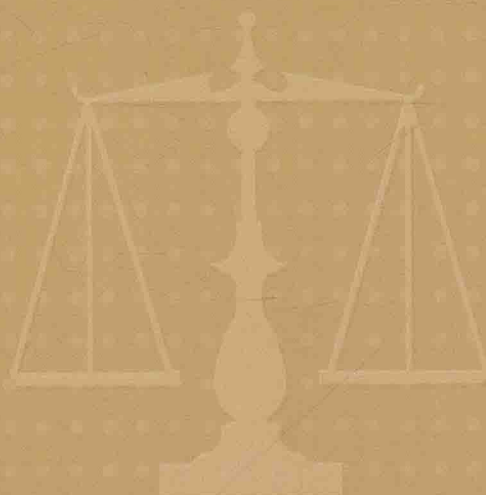


法律专家案例与实务指导丛书

丛书总主编 熊建新 彭丁带

物业管理纠纷 案例与实务

骆鑫 刘娅◎编著



院校法律教学的经典案例
百姓解决纠纷的实用指导
律师法官实操的案头必备
企业权益维护的专业顾问

权益维护的随身宝典 办案实操的得力助手

清华大学出版社

法律专家案例与实务指导丛书

物业管理纠纷 案例与实务

骆鑫 刘娅◎编著



清华大学出版社

内 容 简 介

本书通过大量解读司法实践案例、采取以案说法的方式对物业管理纠纷的各个方面进行了详细分析,主要包括物业管理概述、业主大会和业主委员会、物业服务企业、物业服务合同、前期物业管理服务、物业日常管理、物业管理服务纠纷处理、物业管理法律责任。书中所选案例紧扣法律条文规定,与现实生活紧密相连,具有很强的参考借鉴价值。

本书适合作为各院校法律相关专业的案例教材,也适合作为广大民众咨询日常法律纠纷事务的实用指导书,还适合作为各企事业单位、法律培训机构、法官和律师等法律从业者,以及其他法律爱好者进行法律实践和研究的专业参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

物业管理纠纷案例与实务/骆鑫,刘娅编著. —北京:清华大学出版社,2017

(法律专家案例与实务指导丛书)

ISBN 978-7-302-47497-5

I. ①物… II. ①骆… ②刘… III. ①物业管理—民事纠纷—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 140425 号

责任编辑:田在儒

封面设计:王跃宇

责任校对:刘 静

责任印制:刘海龙

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:北京鑫丰华彩印有限公司

装 订 者:三河市溧源装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:15

字 数:271 千字

版 次:2017 年 8 月第 1 版

印 次:2017 年 8 月第 1 次印刷

印 数:1~3000

定 价:43.00 元

产品编号:074242-01

丛书编委会成员

(以下排名不分先后)

丛书顾问

余升淮 陈旭文 谭绍木 徐少林
钱卫清 叶 青 刘益灯

丛书总主编

熊建新 彭丁带

丛书副总主编

于定勇 李法兵

丛书编委会委员

蒋英林 陈建勇 顾兴斌 朱最新
黄 勇 熊大胜 刘志强 李俊平
刘国根 袁卫国 周 雪 程海俊
卢 珺 陈 玮 何 龙 袁利民
杨济浪 王高明 曾芳芳

丛书策划

彭本辉

为全面推进依法治国做力所能及的工作

——代丛书总序

十八届四中全会是中国共产党历史上的第一次以法治建设为主题的中央全会，会议提出了全面推进依法治国的五大体系：完备的法律规范体系、高效的法治实施体系、严密的法治监督体系、有力的法治保障体系、完善的党内法规体系。同时提出了全面推进依法治国的六大任务：完善以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系，加强宪法实施；深入推进依法行政，加快建设法治政府；保证公正司法，提高司法公信力；增强全民法治观念，推进法治社会建设；加强法治工作队伍建设；加强和改进党对全面推进依法治国的领导。

在此大背景下，我们筹划编写了这套《法律专家案例与实务指导丛书》，希望能够为法治中国的建设做点力所能及的工作；在法律案例的提炼与分析中提高公民的法律意识，增强公民的法治观念，推进法治社会建设；为法治工作队伍的建设提供一定的智力支持。

编写法律案例书籍，是一项非常有意义的工作。但是，如何编写出与已有同类书籍相比更具鲜明特色，既能满足法律教学、法律实践需要，又具有普法实用价值的案例书籍，是非常具有挑战性的。本丛书的编写，便是接受此种挑战的一个尝试。我们紧紧围绕现实生活中经常出现的法律纠纷，以案情简介、裁判要点、法条链接、法律分析、对策建议等为主要内容进行编写，以期达到编写目的。现在，各位编写者辛勤劳动的成果就要陆续面世了。在此，作为丛书的总主编，和各位读者说几句感言。

本丛书的编写、组稿工作，既充满了艰辛，也时有喜悦。凡是有过论文或书稿写作经历的人都知道，要品评作品的优劣得失往往比较容易，但是，要自己动手写出像样的文章或书籍，往往需要付出很大的努力，时间、精力等自不必说，最痛苦的恐怕是写作过程中遇到瓶颈时精神上的煎熬。本丛书的作者们大多有过这种炼狱般的经历。但是，在丛书出版之际，作者们无不感受到了收获的喜悦，仿佛看到新生儿呱呱坠地一般。

作为丛书的总主编，我们充分调动各方面资源，组织编写队伍，确定各书主题，制定编写规范。我们知道，编写人员的选择，是本丛书质量和效益的关键。考虑到本丛书所应具有权威性、实用性和可操作性等特点，我们要求编写人员既要有扎实的理论



功底,更要有丰富的法律实践经验。

本丛书的主要目标读者群为各院校法律相关专业学生、具有一定法律意识的普通公民、法律理论及实践工作者以及法律爱好者等。

因为读者群比较广泛,而且读者阅读本丛书的目的可能不同,所以在编写的过程中,编者特别注意案例事实的陈述、法律术语的选择、风险防范方案的针对性等,尽可能让每位读者均能有所收获;语言尽量精练而不晦涩,希望学法者、用法者、执法者和守法者都能够从中受益。

本丛书还具有以下五个特点。

第一,编写队伍专业。丛书各分册的编写成员由公检法工作人员、法律学会研究人员、法律院校教授讲师、律师事务所专业律师、企事业法律顾问等多年从事一线法律实务工作的专业人员组成,并且由权威的顾问委员会和编辑委员会队伍进行把关,确保了丛书内容的专业性和准确性。

第二,案例典型真实。本丛书的案例主要改编自各级司法机关公布的真实案例,经过精挑细选,去除冗余、留其精要,使各案例具有典型代表性和实用参考价值,能给读者带来直观有效的法律实践借鉴指导。

第三,讲解客观简洁。本丛书针对各案例的分析讲解,力求焦点明确、观点客观、语言简洁,注重举一反三地引导,以各个部门法的基本框架为逻辑线索,针对每个部门法中的各个部分设置案例分析、法律规定、对策建议等内容,充分体现现实与法律的结合。

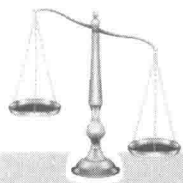
第四,内容实时性强。本丛书特别注重案例与法律的时效性,新近的案例紧密结合现行有效的法律规定,并通过细致分析帮助读者理解法律的规定,以增强读者掌握现行法律并加以运用的能力。

第五,紧扣现实生活。本丛书特别关注现实生活中可能出现、经常出现的法律问题或法律纠纷,希望能够帮助读者了解现实中法律的实际运用情况,为读者提供“假如我碰到了这样的法律问题,我可以怎么办”“今后我该如何防范类似的法律风险”等有益的启示。

本丛书所涉及的法律部门非常广泛,对编写者的要求也非常高。我们虽精益求精,但博大精深的法学、浩瀚无边的法律领域,加上编写本丛书所希望达到的目的,还是给编写者们带来了巨大的压力。我们衷心希望读者们能够对本丛书提出建议和意见,以便未来的修订工作更有成效,也为我国的法治事业做出应有的贡献。

熊建新 彭丁带

2014年11月



前言

“宅者，人之本也。”当前，伴随房地产市场由“粗放型扩张”转为“集约型增长”，物业服务行业也进入了一个迅速发展的新时期。如何更好地解决物业公司和业主之间不断出现的矛盾和纠纷，使物业管理公司更好地服务于业主，使双方的合法权益真正得到维护，已成为人们关注的焦点。

本书从物业管理基本法理入手，选取具有典型的真实案例，用实例说明理论，用理论剖析实例，使读者在轻松的阅读中提高学法、用法水平。通过对典型案例进行分析，提出物业管理纠纷实务中涉及的法律法规，系统全面地解读了我国物业管理的相关法律规定，书中所选案例紧扣法律规范，具有示范性、指导性的特点，对于读者而言具有较强的参考借鉴价值。

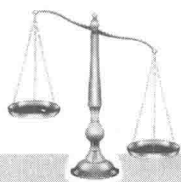
本书共分八章：物业管理概述、业主大会和业主委员会、物业服务企业、物业服务合同、前期物业管理服务、物业日常管理、物业管理服务纠纷处理、物业管理法律责任。其中，第一章、第二章、第三章、第四章由骆鑫编写；第五章、第六章、第七章、第八章由刘娅编写。

除封面署名编者外，草映红、陈春兰、郭阳生、何洁廉、宋欣、孙永超、温敏婷、郑悦、值海娟、钟润柳、朱军平、左春源等也参与了部分编写工作。

由于编者水平有限，书中尚存在诸多不足之处，真诚希望得到读者的批评指正。

编者

2017年1月



目 录

第一章 物业管理概述	1
一、兰州某房地产开发有限责任公司与开封市某花园小区业主委员会车库所有权确权纠纷案	1
二、青岛市崂山区某花园小区业委会与山东某物业管理公司电梯广告收益归属纠纷案	4
三、某小区业主委员会与李某物业费纠纷案	6
四、李某某诉广州某物业管理有限公司健康权纠纷案	8
五、遵义市某房地产开发有限公司诉遵义市住房和城乡建设局撤销备案登记案	9
第二章 业主大会和业主委员会	14
一、江苏某物业管理有限公司诉霍某拒缴物业费纠纷案	14
二、王某等 132 人诉深圳市某物业服务有限公司业主知情权纠纷案	18
三、张某诉郑某、中国 LH 网络通信有限公司某市分公司改变住宅使用用途纠纷案	24
四、李某与张某相邻关系纠纷案	30
五、王某等 5 人因业主委员会产生程序违法诉贵阳市某区住房和城乡建设局登记案	33
六、徐某不认可业主大会临时会议决议与沈阳某物业公司物业费纠纷上诉案	36
七、某家园物业服务有限公司与某滨江小区业主委员会物业服务合同纠纷上诉案	42



八、某住宅小区业主委员会与某置业投资有限公司物权纠纷上诉案	45
九、上海某物业管理有限公司与黄某物业服务合同纠纷案	50
第三章 物业服务企业	53
一、某物业发展有限责任公司诉瞿某侵害建筑物共有权纠纷案	53
二、孟某因车辆丢失诉南京市某物业有限责任公司物业服务合同纠纷案	55
三、顾某地因安装浴缸受阻诉上海 JX 物业服务有限公司排除妨碍、赔偿损失 纠纷案	59
四、JS 小区业主委员会诉 HD 物业服务有限公司、张某转包物业服务合同 纠纷案	64
五、邱某因车辆被淹诉漳州某物业服务有限公司等物业服务合同纠纷案	68
第四章 物业服务合同	76
一、冯某与杭州某物业管理有限公司物业服务合同纠纷上诉案	76
二、南京某医院与南京某物业管理有限责任公司物业合同纠纷上诉案	80
三、郴州某物业服务有限公司诉彭某等物业服务合同纠纷案	85
四、某物业管理公司与沈某物业服务合同纠纷案	90
五、天津某花园小区业主委员会诉某物业管理有限公司提前终止合同 纠纷案	92
第五章 前期物业管理服务	96
一、JJ 物业管理公司诉 WD 房地产公司物业管理纠纷案	96
二、白山市江源区某物业服务有限公司与桦甸市某房地产开发有限责任公司 物业服务合同纠纷上诉案	97
三、张某诉北京 LF 物业管理有限公司等确认合同无效纠纷案	100
四、李某和王某诉快餐店老板孙某、XY 开发有限公司、CM 物业管理公司共同 侵权纠纷案	104
五、陈某诉施某侵权纠纷案	105
六、冯某诉杭州市某住房和城乡建设局处罚案	107
七、刘某诉天津某置业有限公司等财产损害赔偿纠纷案	112
八、隋某等与刘某等财产损害赔偿纠纷案	117

第六章 物业日常管理	123
一、胡某与开发商、物业管理公司损害赔偿纠纷案	123
二、上海某小区业主委员会与上海某房地产公司物业专项维修基金纠纷案	125
三、丁某诉上海某物业公司业主知情权纠纷案	128
四、陈某与常州某房地产有限公司商品房销售合同纠纷案	131
五、李某诉洛阳某物业公司物业管理纠纷案	134
六、徐太太与某物业管理公司侵权纠纷案	135
七、李某诉小区物业管理公司物业管理纠纷案	137
八、上海某物业管理有限公司诉小区业主沈某物业服务合同纠纷案	139
九、合肥某物业管理有限公司诉刘某物业服务合同纠纷案	140
十、安阳某物业管理有限责任公司诉赵某物业服务合同纠纷案	144
第七章 物业管理服务纠纷处理	148
一、上海 A 物业发展有限公司诉朱某物业服务合同纠纷案	148
二、詹某诉南京某物业公司物业服务合同纠纷案	150
三、周某不服北京市朝阳区某局前期物业管理备案行为案	153
四、林某等业主诉汕头市某局行政纠纷案	156
第八章 物业管理法律责任	159
一、蔡某诉上海某物业有限公司物业服务合同纠纷案	159
二、胡某诉黄某、上海某物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷案	162
三、业主委员会诉物业管理公司等物业管理纠纷案	164
四、陈某某职务侵占案	167
五、卢某职务侵占案	168
六、方某与重庆市永川区某局行政裁定书案	170
七、胡某诉上海市闵行区某局要求履行法定职责案	173
附录	176
《中华人民共和国物权法》节选	176
《物业管理条例》	178



《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》(法释[2009]7号)	187
《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》(法释[2009]8号)	190
《业主大会和业主委员会指导规则》	192
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	201
《住宅室内装饰装修管理办法》	207
《住宅专项维修资金管理办法》	213
《物业服务收费管理办法》	222
参考文献	225

物业管理概述

一、兰州某房地产开发有限责任公司与开封市某花园小区业主委员会车库所有权确权纠纷案

上诉人(一审被告):兰州某房地产开发有限责任公司(以下简称某公司)

被上诉人(一审原告):开封市某花园小区业主委员会(以下简称某花园小区业委会)



案情介绍

开封市某花园小区内有南地下车库和北地下车库各一个,南车库位于该小区 5 号、6 号楼之间,北车库位于 7 号、8 号楼之间,各 200 多平方米。系某公司在开发建设开封市某花园小区时所建,某公司的宣传广告及该小区设计规划图中均显示开封市某花园小区南、北地下自行车库是开封市某花园小区的配套设施之一。

某花园小区业委会于 2005 年 12 月 26 日依法成立,后与某公司因小区南、北地下车库的所有权归属发生争议,故诉至法院。

某花园小区业委会认为

开封市某花园小区南、北地下车库是开封市某花园小区的配套设施之一,某公司在某花园小区宣传广告及该小区设计规划图中均有所显示,某花园小区内两间车库应属小区全体业主共有,要求确认小区内两间车库属小区全体业主共有,并判令某公司作为开发商应承担返还财产的责任。



某公司认为

商品房的销售广告和宣传资料的性质应为要约邀请,而且某花园小区内的两间车库是由其出资建设的,没有计入销售成本,某花园小区内的两间车库的所有权应归其所有。

一审法院经审理认为

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《商品房买卖合同若干问题的解释》)第三条规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所做的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应视为合同内容。”本案房地产开发商在出售商品房宣传资料中明确告知,本案所涉两座车库是开封市某花园小区的配套设施之一。对业委会要求确认小区内两间车库属小区全体业主共有,判令某公司作为开发商应承担返还财产的责任,予以支持。

某公司不服一审判决,上诉称

其按广告的内容建造了高标准的车库,但该车库的面积并没有计入或分摊给每个业主,也没有收取费用,既然业主没有出资购买,也就不存在车库归业主所有。所以一审法院将其所建的车库判归业主所有缺乏事实及法律依据,请求撤销一审判决,维护其合法权益。

某花园小区业委会辩称

两个车库是小区的配套设施,某公司在出售商品房的宣传资料中有明确显示,也对房屋价格产生较大影响,应当归小区全体业主共有。一审认定事实清楚,应当予以维持。

二审法院经审理认定

某公司开发建设的某花园小区房产,建设规划中有双方争议的两个车库,宣传资料和销售广告中也明确告知了公众,配套设施的完善也是构成房价的重要因素,属于小区的配套设施之一,应属于小区业主共有。某公司诉称未将两个车库的成本纳入房屋销售价格之中,未能提供充分证据予以支持。其理由不能成立。一审认定事实清楚,判决正确,应予维持。



案例评析

本案争议的焦点是小区车库的所有权问题。结合《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)等有关法律的规定,关于小区车库、车位的所有权归属,如果开发商与

业主之间有约定,则根据约定确定车库、车位的归属。如果就小区车库、车位的所有权归属,开发商与业主之间没有约定,如果车位、车库属于占用业主共有的道路或者其他场地的,则根据《物权法》第七十四条的规定属于业主共有。如果就车库、车位的归属开发商未曾与购房人进行过约定,而车库、车位也无法证明占用业主共有道路或者其他场地的,要判断一座建筑物车位、车库的法律归属,要明确以下几点:①建筑物停车位的建设成本是否已纳入商品房的成本,如果已纳入,则该停车位应当归全体业主共有。②小区的土地使用权面积和分摊面积是否相等,如果小区土地使用权面积大于分摊面积,说明有部分土地使用权未纳入分摊,若开发商利用这部分未纳入分摊的土地建立车位、车库,则有可能单独取得建筑物车位、车库的所有权。

结合《物权法》等有关法律的规定,目前小区车库、车位的所有权归属主要有以下几种情况。

(1) 如果开发商将规划的整个停车场以车位形式出售或赠送给业主,则各个车位属于购买或接受赠与的业主所有,停车场内的公共部分,如车道,属于所有拥有车位所有权的业主共有。

(2) 如果开发商将停车场的车位出租给业主,则停车场的所有权归建设单位享有,而使用权归承租车位的业主享有,业主交纳的费用是车位的使用费,该费用的标准由业主和开发商在合同中具体约定。

(3) 如果开发商在出售房屋时,将停车场的建设费用分摊到每个业主,即业主所付的房价中实际包含了停车场的分摊费用,则停车场的所有权应归全体业主共有,对于停车场的使用和收费标准由业主大会在管理规约中约定,但根据《物权法》第七十四条的规定,应当首先满足业主的需要。停车场的收益应归全体业主共有,主要用于停车场的维修养护,也可按照业主大会的决定使用。

(4) 利用人防工程改造的车库收益权归投资者所有。我国法律并没有对人防工程的产权归属及登记作出规定。根据《人民防空法》第五条第二款的规定:“国家鼓励、支持企事业单位、社会团体和个人,通过多种途径,投资进行人民防空工程建设;人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。”

(5) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。这是指规划停车场、车库以外的车位,这些车位场地本来是小区内业主共有的道路或其他场地。《物权法》第七十三条规定:“建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。”《物业管理条例》第五十条(现第四十九条,因本书案例选自2016年2月6日



《国务院关于修改部分行政法规的规定》公布之前,故沿用原法规条文序号)规定:“物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业;物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当提请业主大会讨论决定同意后,由业主依法办理有关手续。”小区内的道路或其他场地有其规划用途,原则上不能随意用来停放车辆。但如果小区内的停车场、车库确实不能满足业主需求的,业主或物业服务企业在办理相关手续后也可以用来停放车辆,但业主应按照业主大会决定的收费标准交纳相应的车位占地费,该笔费用属于全体业主所有。

本案中,开发商与业主就车库的所有权归属未做明确约定,而根据《商品房买卖合同若干问题的解释》第三条规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应视为合同内容。”根据此规定,由于开发商在出售商品房宣传资料中明确告知,本案所涉两座车库是开封市某花园小区的配套设施之一,配套设施的完善必将对房价造成重要影响,在开发商未能提供证据证明车库的成本未纳入房屋销售价格的情况下,将小区内两间车库所有权判归小区全体业主共有是适宜的。

二、青岛市崂山区某花园小区业委会与山东某物业管理公司电梯广告收益归属纠纷案^①

原告:青岛市崂山区某花园小区业委会

被告:山东某物业管理公司(以下简称物业公司)



案情介绍

2007年11月至2010年12月,山东某物业管理公司与青岛市崂山区某花园小区业委会签订了物业管理委托合同,约定由该物业公司为小区业主提供物业服务。在物业管理合同履行期间,物业公司先后和4家公司签订了电梯广告合同并收取了广告费用。2009年5月16日,物业公司和青岛某广告有限公司签订了合同书,履行2年,半年支付一次,每期7500元,一共30000元;和上海某某广告传播有限公司签订的项目合

^① http://news.qingdaonews.com/content/2013-09/25/content_999076.htm, 2017-11-15.

同约定,合同履行期限自2010年5月16日起至2013年5月15日,每年为6000元;另外物业公司还和青岛的两家广告公司签订了广告合同。一共收取了广告费用4.34万元。

原告诉称

电梯间属于小区全体业主共有物业,小区全体业主对此享有共有权,被告物业公司在未征得业主同意的情况下,擅自与4家公司签订电梯广告合同,将属于小区全体业主的电梯间用于广告宣传并谋利。2010年12月31日物业管理合同期满后,物业公司经多次催要,拒不交还其在管理期间所获得的广告收益,物业公司的行为侵害了小区全体业主的合法权益,原告根据业主大会的授权诉请法院判令物业公司返还非法经营小区电梯间的广告收入。

被告辩称

在物业公司进行物业管理期间,因几次异常天气,致使小区运营成本增加,造成物业公司运营亏损,广告费用应该用来补偿物业公司的经营。

法院经审理认为

物业公司为小区提供物业服务期间,利用小区内公共设施进行经营所得的收入归全体业主所有,相应的广告费收入也应归全体业主所有,应由全体业主决定其使用,物业公司无权处置这些费用,更不能用于补偿物业公司的经营费用,故物业公司应返还广告费。最终,法院做出判决:物业公司返还青岛市崂山区某花园小区业委会广告费4.34万元。



案例评析

本案涉及的核心问题是小区电梯间的使用、收益、处分权的归属问题。根据《物权法》第七十条、第七十二条、第七十三条、第七十四条的规定,业主对建筑物的所有权分为对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有专有所有权和对建筑物的共有部分享有共有和共同管理的权利。《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》第三条规定:“除法律、行政法规规定的共有部分外,建筑区划内的以下部分,也应当认定为物权法第六章所称的共有部分:(一)建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备,避难层、设备层或者设备间等结构部分;(二)其他不属于业主专有部分,也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。”根据《物业管理条例》第二条的规定可以看出,所谓“物业”,指的是房屋及配套的设施设备和相关场地。电梯作为建筑物的附属设备属全体业主共同所有。物业管理公司只能根据《物业服务合同》的约定,对小区业主享有专有所有权和共有所有权的物业进行管理,而不能



对其进行随意处分。因此,按照《物权法》和《物业管理条例》的规定,小区内电梯安装广告应先征求业主同意,经业主表决“同意”后,物业服务公司才能与相关公司签订合同。

对于利用电梯等公用部位、公用设施设备进行经营的收益,《物业管理条例》第五十五条作出了明确的规定:“利用物业公用部位、公用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。”从本规定可知:①业主利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当征得有利害关系的业主、业主大会及物业服务企业的同意,并应办理法定手续,如出租房屋应到当地房地产主管部门办理登记手续,悬挂广告应到工商部门和城管部门办理广告批准手续等;②物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当征得有利害关系的业主及业主大会的同意;③利用物业共用部位、共用设施进行经营所得的收益,应首先用于补充专项维修资金,以更好地服务于全体业主和物业使用人,另外,该项收益也可以按照业主大会的决定使用,在不违法的前提下,法律充分尊重所有权人的选择权,业主对物业共用部位、共用设施设备使用情况的知情权和监督权。

本案中,物业管理公司未经业主授权,擅自对业主共有物业进行经营,并将经营收益用于补偿物业公司的经营费用,经多次催要,拒不交还其在管理期间所获得的广告收益,无疑侵害了小区全体业主的合法权益。物业管理公司的行为违反了《物业管理条例》的规定,应承担相应的法律责任。根据《物业管理条例》第六十六条规定,对于本案物业管理企业擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的行为,应由当地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,给予警告,并对其处以5万元以上20万元以下的罚款。同时,物业管理企业擅自经营的行为也侵犯了全体业主的所有权,应根据《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)第一百一十七条第二款的规定,承担侵权的民事责任。

三、某小区业主委员会与李某物业费纠纷案

上诉人(一审原告):某小区业主委员会

被上诉人(一审被告):李某



案情介绍

某小区因规模小,没有聘请专门的物业公司,而是采取业主自行管理的方式。2015年6月,小区成立了业主委员会,制定了业主大会议事规则和小区物业管理规约,