



法院指导案例与审判依据系列

14

物业纠纷

指导案例与审判依据

审·定 中国法学会案例研究专业委员会

总顾问 苏泽林 姜建初

主 编 王振民 吴 革

GUIDING CASES & TRIAL CRITERIONS

指导性案例,各级人民法院在审判实践中,从而统一法律适用和裁判标准,减少“同案不同判”的情形,提高裁判结果的公信力。

司法审判
政策

人民法院根据国家政策、结合法院工作实际制定的工作方针、工作重点及一个时期的审判工作方向,是国家政策在司法领域的具体体现

领导讲话
答记者问

权威解读相关法律政策

会议纪要

记载、传达重要审判工作会议的情况和议定事项



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



法院指导案例与审判依据系列

14

物业纠纷

指导案例与审判依据



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷指导案例与审判依据 / 王振民, 吴革主编.
—北京: 法律出版社, 2011. 2
(法院指导案例与审判依据系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 1380 - 0

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 206900 号

物业纠纷指导案例与审判依据
王振民 吴 革 主编

编辑统筹 法律应用出版分社
策划编辑 戴 伟 薛 晗
责任编辑 薛 晗
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 北京北苑印刷有限责任公司
责任印制 陶 松

开本 720 × 960 毫米 1/16
印张 15.25
字数 268千
版本 2011 年 3 月第 1 版
印次 2011 年 3 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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 1380 - 0

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

案例指导制度的建立无疑是一个划时代的事件,由此,案例得以进入法律实践,形成指引。借用钱钟书先生引用过的两句古诗来说,案例与法律实践之间的关系,的确是从过去的“盈盈一水间,脉脉不得语”而变为今天的“君家门前水,我家门前流”。法律人对案例指导制度额手相庆,因为借助这一制度,万千法律人——审、检、警和律师共同以智慧与心血塑造的万千个案,得以垂范后案,而不废故往辛勤。

中国法学会案例研究专业委员会自2007年成立以来,即以推进与研究案例指导制度为己任。如果说,我国现有的指导性案例发布者为三个国家机构——审判、检察、公安,三方各负其责,那么,中国法学会案例研究专业委员会的特色就在于其成员中既融合这三家机构的法官、检察官、警官,也吸纳法律学人,还聚合律师,形成了一个开放的、积极的、有凝聚力的案例研究共同体。不同领域的法律人在我切磋琢磨,对发布的案例进行会审,归纳精义。我们的研究,力求干练务实,较少学究气;力求视野开阔,较少狭隘气;力求敏锐精准,有学术底气。

法律出版社自1954年成立以来,亦在岁月累积中承蒙读者信任而形成法律图书品牌。法律社全领域推出法律图书,于学术则求经典厚重与尖端前沿,于教材则求全面深入与通达易读,这都构成了我们的法律实务图书的背景。我们的应用类法律图书,既围绕权威部门的审判、检察和侦查实践,也关注法律职场的法律执业、法律服务需求;既分学科而奉献了刑事、民事、金融、公司的不同精品,也分领域而开发了面向不同职业群体的一册册诚品。整体而言,研创良品,助益实务,我们往昔如此,未来更会再接再厉。

当中国法学会案例研究专业委员会和法律出版社共同以诚意与热情进行思考并付诸行动,我们推出这套“法院指导案例与审判依据”丛书。这套丛书是案例研究专业委员会成员们对案例进行再思考再创作的结晶之作,适应实务人群的实务需求,不仅追求权威可靠,而且讲求可用、好用、耐用。这套丛书是法律出版社总结案例类图书出版经验且力求升华的突破之作,力图能在案例指导制度的时代再领出版潮流,为读者提供更良好的阅读体验,使读者在法庭用之而更有力,在职场驰骋而更有速度。

案例指导制度在我国尚属初创,“法院指导案例与审判依据”丛书愿与本制度

共同成长。作为一套开放的丛书,中国法学会案例研究专业委员会诚邀法律人们共事创作,共做思考。法律出版社也愿将为您的辛劳化为书香。

是为本丛书缘起,我们亦共同期待本丛书与中国案例指导制度的美好未来。

中国法学会案例研究专业委员会
法律出版社
2011 年 1 月

编写说明

我国幅员辽阔、各地经济社会发展不平衡、诉讼纠纷复杂多样、个别地方人民法院存在“同案不同判”等现象。这些客观情况影响了人民法院的判案质量,更要求我们及时总结审判工作经验、统一司法尺度和裁判标准、规范法官自由裁量权。为加强审判指导,统一司法标准,最高人民法院几年来做出了大量努力和尝试,并逐渐总结出六种较为有效的方式:

一是**司法解释**的方式。即通过制定司法解释及设定司法解释在整体司法实践中的普遍约束力的方式来实现法制统一。

二是通过对地方各级法院和专门法院的**审判监督**来确保法制统一。具体包括三个途径:(1)审判监督程序,即主动或被动地对地方各级法院或专门法院已经生效的判决提起再审;(2)通过审级,即对上诉到最高人民法院的案件进行审理,通过上诉案件的审理对下级法院的审判进行监督;(3)通过指定管辖,即对某些不适宜由原具有管辖权的法院审判的案件,指定由其认为适宜审判的法院管辖。

三是**案例指导**的方式。建立和完善案例指导制度,重视指导性案例在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作、丰富和发展法学理论等方面的作用。最高人民法院制定关于案例指导制度的规范性文件,规定指导性案例的编选标准、编选程序、发布方式、指导规则等。

四是最高人民法院将国家政策具体运用到司法领域形成**司法政策**来影响。司法政策是最高人民法院根据国家的政策,结合法院工作实际制定的工作方针、工作重点及一个时期的审判工作方向,是国家政策在司法领域的具体体现。例如,最高人民法院在党的十五届四中全会和中央经济工作会议召开后发布的《关于充分发挥审判职能作用为经济发展提供司法保障和法律服务的意见》。

五是最高人民法院通过**院领导讲话**来影响。例如2003年8月23日原最高人民法院院长肖扬在全国高级人民法院院长座谈会上发表的《全面落实司法为民的思想和要求,扎扎实实为人民群众办实事》。

六是最高人民法院通过召开会议和公布会议纪要来影响。例如,1999年6月7日最高人民法院、最高人民检察院、公安部印发的《办理骗汇、逃汇犯罪案件联席会议纪要》。

2005年10月26日,最高人民法院在《人民法院第二个五年改革纲要(2004~2008)》中,明确提出“建立和完善我国特有的案例指导制度,充分发挥指导性案例在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作等方面的作用”。据此,拉开了我国建立案例指导制度这一重大司法改革的序幕。实行案例指导制度,通过参照最高人民法院和各高级人民法院发布的典型案例,统一法律适用和裁判标准,在法院同一辖区范围内,让相同或大致相同的事实情况得到相同或大致相同的裁判结果,从而减少“同案不同判”的情形,提高裁判结果的公信度,这无疑是我国司法改革中的一件大事。

事实上,自1999年起,最高人民法院各审判庭就陆续编辑出版了一系列审判指导丛书,包括《刑事审判参考》、《民事审判指导与参考》、《知识产权审判指导与参考》、《行政执法与行政审判参考》、《强制执行指导与参考》、《立案工作指导与参考》、《经济犯罪审判指导与参考》等,大多刊载对相关领域司法工作有指导意义的典型、疑难案例,刊登优秀的裁判文书,刊载新发布的法律法规、司法解释以及由参与立法、司法解释起草工作的人员撰写的具有指导性的文章。其目的在于加强对地方各级人民法院审判工作的指导,以便更加准确、严格地执行国家法律法规和司法解释,进一步提高审判质量。

2008年3月10日,原最高人民法院院长肖扬向十一届全国人大一次会议作最高人民法院工作报告时指出:“五年来,共制定司法解释85件;发布司法指导性文件180件。通过公报发布指导性案例167个,为探索建立案例指导制度积累了经验。”与此同时,近几年来各地方人民法院也推出了相关的改革措施:如天津市高级人民法院在民商事审判中实行“判例指导制度”,河南省郑州市中级人民法院实行“典型案例指导制度”,四川省成都市中级人民法院实行“裁判规则制度”,江苏省高级人民法院实行“典型案例指导制度”,四川省高级人民法院实行“典型案例制度”,江西省高级人民法院实行“参阅案例制度”,等等。这表明,通过几年来的诸多努力,我国已经有了一批较为典型、具有指导与参考意义的案例。

根据中央政法委关于构建案例指导制度的部署和要求,2010年11月26日,最高人民法院发布了《关于案例指导工作的规定》。该规定明确指出,对于人民法院发布的指导性案例,各级人民法院在审理类似案件时应当参照。

案例指导制度的出台,是中国法制建设和司法发展进程中的一个具有里程碑性质的突破,是中国司法改革的巨大成就。由此,案例得以进入法律实践,形成指引。中国法学会案例研究专业委员会和法律出版社共同努力,精心编辑出版了这套“法院指导案例与审判依据丛书”,汇集了最高人民法院发布过的指导性案例以及各高级人民法院发布过的参考案例,按照专业领域进行有针对性的划分和收录,力争通过对同类案由案件的集合、整理,为统一司法标准提供参考,为审理类案提

供指引。

本书收录的指导性案例和参考案例,在法律适用中大多存在一些疑难问题,多为现行法律没有明确规定或是在理解上可能有分歧的。通过对既有判例的研究,则可引导类似的案件同案同判。在编排上,本书编写组整理罗列了这些案例的法律适用要点、核心适用的法条以及简要评析。在个案体例上遵循以下原则:

(1)案件编号。对每一个案件,均根据《民事案件案由规定》(法发[2008]11号)中的三级案由编号,有四级案由的,将四级案由在括号中注明。如“劳动合同纠纷——指导001号^①(确认劳动关系纠纷)”,即三级案由“劳动合同纠纷”的第001号指导案例,其涉及的四级案由为“确认劳动关系纠纷”。

(2)裁判规则。整理出各案在法律适用中的核心原则,该指导性原则可以在类案中参照适用。

(3)基本案情和审理结果。此为各案的核心部分,详细记录了双方当事人的诉辩信息、法院的观点、对证据和法律适用的判断以及最终的判决结果。

(4)法律适用。包括法律链接及简要评析。罗列了判案依据的法条内容并作简要评析。如果判案当时使用的法律事后有更新,或者颁布了新法的,也一并列出。

除指导案例外,司法解释、司法政策、领导讲话、会议纪要等审判依据,在司法领域中也发挥着重要的作用。这些审判政策以各种司法文件的形式存在,除最高人民法院的领导讲话、正式的请示答复(未用“法释”文号)、非正式的庭复函、业务庭的庭务会纪要与审判长会议纪要外,部分地方高级人民法院也有各种会议纪要、通知、意见、规范、规程、调研报告等。这些审判政策在司法实践中作用极大,但广大律师及其他读者了解此种信息极为不便,因此,本书的另一大特色就是收录了大量的审判依据,分类集结了上述审判政策,为办案人员提供较为全面的政策依据。

我们期望本书能为各级人民法院审理同类案件提供指导,也希望本书能为法律工作人员提供研究和学习典型案例的依据。但我们同时也应该看到,完全相同、一模一样的案件是不存在的,所谓的“同案”之间多少也会有一些差别,因此同案同判也具有相对性。只要适用的法律、适用的原则是正确的,对在具体适用中的差别,只要人民法院在判决中给予充足的说理,并且向社会公开就应当是合情、合理、合法的。

本书编写组

2011年1月

^① 对于一些具有代表性的典型案例,但没有被最高人民法院、高级人民法院以指导案例形式发布的,本书中也予以收录,在案件编号上用“参考001”、“参考002”……标注。

目 录

上篇 指导案例

一、物业公司与开发商纠纷

案例编号:物业公司与开发商纠纷——参考 001

物业公司对前期物业管理中未售出的房屋要承担的管理职责

——李某诉龙华房地产公司与龙华物业公司物业服务合同纠纷上诉案

..... (3)

裁判规则:

在前期物业管理中,开发商作为业主受物业服务合同的约束,无权擅自改变房屋结构,其中物业公司对前期物业管理中未售出的房屋负有管理的职责。

案例编号:物业公司与开发商纠纷——参考 002

建设单位负有配置必需的物业管理用房的义务

——上海海宏房地产发展有限公司诉上海市徐汇区光华苑北区业主

委员会房屋使用权纠纷再审案 (6)

裁判规则:

建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房,业主委员会可以接受业主大会的委托,为相关事宜提起诉讼,具备诉讼主体的资格。

二、物业公司与业主纠纷

案例编号:物业公司与业主纠纷——指导 001

小区一层业主拆墙改门搭建台阶构成侵权

——某物业管理公司诉李某排除妨害物业服务合同纠纷案 (11)

裁判规则:

业主擅自改变住宅共有部位,妨害物业管理公司正常管理秩序的行为构成侵权,应承担相应的民事责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——指导 002

业主对庭院绿地使用权及其限制

——青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业服务合同纠纷案 (15)

裁判规则:

业主对房屋外庭院绿地的一般使用权或独占使用权均需符合小区管理规定,否则物业公司有权提起诉讼,业主对其违约行为承担违约责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——指导 003

建筑物区分所有权人专有部分建筑的使用限制

——顾然地诉巨星物业排除妨碍、赔偿损失物业服务合同纠纷上诉案 (21)

裁判规则:

建筑物区分所有权人只能在建筑物设计允许的限度内合理使用自己专有部分的建筑物。使用专有建筑物部分时,不得违反全体区分所有权人的共同利益,不得妨碍整体建筑物的正常使用。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 001

对特殊个案应运用衡平原则为特殊处理

——黄建中诉北京延龙物业管理有限责任公司物业服务合同纠纷上诉案 (30)

裁判规则:

若业主行为表面上违反了物业公约,但其行为目的、方式和结果却是合情合理的,并且该行为没有破坏物业公约实现的公共秩序,则不能按法律的一般规定进行处理,而应该适用衡平原则进行特殊处理。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 002

业主正当的建筑物区分所有权受法律保护

——北京市大成物业管理公司诉李恕等物业服务合同纠纷上诉案 (33)

裁判规则:

业主正当的建筑物区分所有权受法律保护,开发商或物业管理公司以格式合同对业主作出的不公平、不合理规定,或者减轻免除其主要责任、排除业主要权利的内容无效。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 003

区分所有权人行使其专有权应以不害及其他区分所有权人的共有权为限

——袁雪娜诉北京东和田园物业管理有限责任公司物业服务合同纠纷

上诉案 (38)

裁判规则:

区分所有权人(业主)行使其专有权应以不害及其他区分所有权人的共有权为限度,超过此限度即为权利之滥用。对因此而产生的侵害其他区分所有权人利益的行为负民事责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 004

业主私自拆改房屋外墙从事营业活动应恢复原状

——北京市望京实业总公司诉邢再春物业服务合同纠纷案 (41)

裁判规则:

业主私自拆改房屋外墙从事营业活动的,应恢复原状,并且不得以家庭困难为由侵害他人合法权益;其中营业执照亦不能作为不合法方式实现营业目的的法律依据。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 005

物业管理费不应包含公共部位维修费用

——某某园物业管理有限责任公司诉葛某物业服务合同纠纷案 (44)

裁判规则:

物业管理费不应包含公共部位维修费用,即使物价部门审批了收费标准,也不意味着物业公司可以完全以此标准收费,应综合分析判断确定。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 006

业主与前物业公司的约定对新物业公司不具有约束力

——新新物业公司诉杨某物业服务合同纠纷上诉案 (47)

裁判规则:

业主与前物业公司的约定对新物业公司不具有约束力,且物业公司与业主之间仅能就业主专有部分进行约定,业主必须接受共用部分的服务并交费。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 007

物业公司与业主之间违反管理规约的约定无效

——北方物业公司、罗某诉段某相邻关系物业服务合同纠纷上诉案 (50)

裁判规则:

物业公司与业主之间违反管理规约的约定无效。业主违反合法的管理规约须承担民事责任,物业公司则承担不作为的民事责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 008

非业主使用人亦应遵守物业服务合同与管理规约的约定

——高某等诉正泰物业公司相邻关系物业服务合同纠纷上诉案 (53)

裁判规则:

非业主使用人、物业使用人应当遵守物业服务合同、管理规约的约定。各业主可以单独起诉非业主使用人的侵权行为。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 009

业主家漏水导致的电梯停运,物业公司为何要分担责任

——贺某诉三灵物业公司物业服务合同纠纷上诉案 (56)

裁判规则:

业主室内装修应遵守申报登记的义务,物业公司对业主的装修则负有监督检查义务。物业公司未履行监督检查义务及对业主装修危险不作为的,须承担相应责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 010

向物业公司交纳停车占地费后,业主和物业公司之间并不形成保管合同关系

——北京市甲公司和张某诉北京市丰台区某物业公司物业服务合同纠纷案 (60)

裁判规则:

业主向物业公司交纳停车占地费后,双方并未形成保管合同关系,车辆所有人可基于物业公司停车管理服务不善要求赔偿。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 011

业主以物业服务合同无效为由拒绝交纳服务费的抗辩不能成立

——秦某诉北京市丰台区某物业公司物业服务合同纠纷上诉案 (63)

裁判规则:

业主不能以物业公司不具备物业管理资质、物业服务瑕疵等为理由,拒绝交纳物业服务费。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 012

物业公司在提供物业服务期间,有保障小区业主人身和财产安全的义务

——陈某诉北京市某物业管理公司物业服务合同纠纷案 (67)

裁判规则:

物业公司在提供物业服务期间,有保障小区业主人身和财产安全的义务,未尽到安全防范义务的,应对业主承担违约责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 013

物业公司无权对违约业主采取罚款、断水、断电等措施

——北京市某物业管理有限责任公司诉李某物业服务合同纠纷案 …… (71)

裁判规则:

物业公司无权对违约业主采取罚款、断水、断电等措施,否则将构成侵权,应承担侵权责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 014

在合同约定期限内,物业公司将物业管理工作转委托的效力认定

——某小区业主诉北京市某物业公司和北京某俱乐部物业服务合同纠纷上诉案 …… (74)

裁判规则:

物业公司在物业服务合同约定期限内,不得擅自将服务转委托,否则将承担违约责任。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 015

小区竣工后未成立业主大会,业主是否可以自行召集组建业主大会

——张洪兵诉华光地产公司物业服务合同纠纷上诉案 …… (77)

裁判规则:

未成立业主大会的竣工小区,业主有权要求组建业主大会,但在组建的过程中必须遵守《物业管理条例》和《业主大会规程》的相关规定。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 016

小区业主代表大会制定的章程对外是否具有法律效力以及法院能否将其作为判决的依据

——刘小兵诉浦东区房地局物业服务合同纠纷上诉案 …… (81)

裁判规则:

在不违反法律法规禁止性规定的前提下,业主大会通过的业主章程对业主有效,可以作为审判依据。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 017

业主与承租人对物业管理费的交纳未作出明确约定,物业公司应当向谁主张权利

——紫银物业公司诉张德荣、王大勇物业服务合同纠纷案 (85)

裁判规则:

业主与承租人对物业管理费的交纳未作明确约定的,物业公司可以直接要求业主支付物业管理费。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 018

物业服务公司一次性向业主收取多年的物业管理费,其行为是否符合法律法规的规定

——何启美诉武汉天源地产公司物业服务合同纠纷案 (89)

裁判规则:

房地产公司将给业主的退款作为业主应交纳的物业管理费直接转给物业公司,是违约行为;且物业公司也不得一次性向业主收取多年的物业管理费。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 019

物业服务合同期满,但双方仍以行为继续履行的,视为合同成立

——童惠民诉上海农工商旺都物业管理公司物业服务合同纠纷案 (93)

裁判规则:

合同履行期限届满后,一方当事人继续履行,另一方当事人以自己的实际行为承认的,合同成立。有关民事主体合并的,被合并的民事主体的权利义务由合并后的主体承继。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 020

物业公司只有证明其提供了事实上的服务才可要求业主交纳服务费

——凯特尔公司诉文化宫物业服务合同纠纷案 (96)

裁判规则:

合同具有相对性,只能约束合同的当事人,对于第三人则没有效力。物业公司请求业主付费,应当证明其提供了事实上的服务,形成了服务关系,否则,承担举证不能的后果。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 021

物业管理公司应提供符合物业合同约定质量的服务并不危害第三人

——湖南亚华物业管理有限公司诉尹拥军物业服务合同纠纷上诉案 …… (99)

裁判规则:

双方当事人签订的意思表示真实的合法合同,对双方均有效力,应当遵守。合同在履行过程中,出现合同中约定的事项时,应当按照约定处理,以免损害第三人的合法权益。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 022

业主委员会只有在 2/3 以上业主同意的情况下才能与选定的物业公司

签订合同

——梁晓梅诉徐州久隆集团物业管理有限公司物业服务合同纠纷案 …… (106)

裁判规则:

依法签订的意思表示真实的合同有效,应予以遵守,在物业领域,通常是由业主委员会代表业主与物业公司签订合同,业主委员会在决定和谁签订物业服务合同时,应当以 2/3 以上业主同意为前提。业主委员会签订合同之后,合同对所有业主均具有约束力。

案例编号:物业公司与业主纠纷——参考 023

合并后的民事主体承继合并前的民事主体的权利义务

——贾东顺诉北京东方容和物业管理有限责任公司物业服务合同纠纷

上诉案 …… (109)

裁判规则:

双方当事人签订的意思表示真实的合法合同,双方当事人应该全面履行,否则,承担违约责任。民事主体合并的,先前的民事主体的权利义务由合并后的民事主体承继。

三、物业公司与业主委员会纠纷**案例编号:物业公司与业主委员会纠纷——指导 001****共有部分在物业服务企业管理期间的收益归属如何认定**

——无锡市春江花园业主委员会诉上海陆家嘴物业管理有限公司等

物业服务合同纠纷案 (115)

裁判规则:

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。共有部分在物业服务企业物业管理(包括前期物业管理)期间所产生的收益,在没有特别约定的情况下,应属全体业主所有,并主要用于补充小区的专项维修资金。物业服务企业对共有部分进行经营管理的,可以享有一定比例的收益。

案例编号:物业公司与业主委员会纠纷——参考 001**本案业主委员会的起诉条件不成立**

——希格玛小区物业管理委员会诉希格玛物业管理有限公司物业服务

合同纠纷上诉案 (123)

裁判规则:

业主委员会是业主大会的执行机构,超出其职责范围的行为应有业主大会的授权,否则无权提起诉讼。

案例编号:物业公司与业主委员会纠纷——参考 002**业主委员会是否有权选聘、解聘物业服务企业**

——吴某诉嘉家物业公司物业服务合同纠纷上诉案 (126)