

高职高专房地产类专业规划教材

物业管理专业

物业管理法规

WU YE GUAN LI FA GUI

主 编 林德钦



武汉理工大学出版社

WUTP Wuhan University of Technology Press

高职高专房地产类专业规划教材

物业管理法规

主 编 林德钦

副主编 张晔海 吕 灏

主 审 白晓东

武汉理工大学出版社

· 武汉 ·

内 容 提 要

本书是“高职高专房地产类专业规划教材”之一,本书的编写根据《教育部关于加强高职高专教育人才培养工作的意见》的文件精神,全面系统地阐述了物业管理法律法规的理论与实践知识。根据物业管理工作过程,本书的内容共分为10章,主要内容包括:概述,物业管理法律关系,物业管理招投标法律制度,物业服务合同法律规定,物业装饰装修管理,业主自治法律制度,物业使用与维护,物业服务收费,物业服务纠纷与处理方面的法律规定以及物业管理法律责任等。

本书在理论知识的介绍上注重循序渐进、深入浅出,开篇以一个相关的案例入手,引导读者到理论知识的学习中来。在实践方面,本书每一小节都安排有模拟法庭专栏,培养读者的兴趣及解决实际问题的能力。本书不仅可以作为高职高专及职业培训教材,也可以作为物业管理从业人员及普通读者的自学教材。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规/林德钦主编. —武汉:武汉理工大学出版社,2010.1

(高职高专房地产类专业规划教材)

ISBN 978-7-5629-3127-0

I. ①物… II. ①林… III. ①物业管理—法规—中国—高等学校:技术学校—教材 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 016186 号

出版发行:武汉理工大学出版社

地 址:武汉市武昌珞狮路 122 号 邮编:430070

<http://www.techbook.com.cn> 理工图书网

印 刷 厂:武汉理工大印刷厂

开 本:787×1092 1/16

印 张:18.25

字 数:378千字

版 次:2010年1月第1版

印 次:2010年1月第1次印刷

印 数:1—3000册

定 价:29.00元

凡使用本教材的教师,可通过 E-mail 索取教学参考资料。

E-mail: wutpcqx@163.com louyanfang2004@sina.com

本社购书热线电话:027-87394412 87383695 87384729 87397097(传真)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

前 言

本书是高职高专房地产类专业规划教材,在编写的过程中,按照《教育部关于加强高职高专教育人才培养工作的意见》的文件精神,并结合编者多年来行业实践与课堂教学的经验,力求在清晰讲授理论知识的同时,培养学生的专业技能,提高解决实际问题的能力。本书主要有以下几个特点:

(1)以物业管理工作过程为依据。本书内容的选取及安排都体现出物业管理工作过程的特点,使知识体系模块化。

(2)全新的编排体例。本书在编排上,力求让读者带着问题去阅读、去思考。因此,在每一小节的开头,都有一个范例作为引子提出一些问题让读者思考,并在后文中提供对这些问题的解答。

(3)理论与实践的完美结合。在教授完理论知识以后,每节的末尾都安排有模拟法庭模块,检验读者对理论知识的掌握程度,力求理论与实践相结合。

本书全面系统地阐述了物业管理法律法规体系,依据物业管理的工作过程及特点,本书内容共分为十章,依次介绍了物业管理法概述、物业管理法律关系、物业管理招投标、物业服务合同、物业装饰装修、业主自治、物业的使用与维护、物业服务收费、物业服务纠纷与处理、物业管理法律责任等知识及相关法律法规规定。

本书由广东科学技术职业学院林德钦博士担任主编,负责大纲的拟定、全书的修改和定稿、PPT 课件的制作工作,并负责编写第一、第二、第三章;张晔海和吕灏担任副主编,并分别负责编写了第五、第六章和第七、第八章;黄姗负责编写第九、第十章;全福泉负责编写第四章。本书由华侨大学法学院教授、法律硕士教育中心主任、福建泉州华达律师事务所主任白晓东担任主审,在写作思路以及内容的选取、安排等方面都提出了极其宝贵的意见和建议。在本书的编写过程中,得到了中国葆力物业有限公司、珠海信诚物业服务有限公司、深圳招商物业有限公司等物业服务企业的大力帮助与支持,同时也参考了国内外诸多专家学者的著作,借鉴了其中许多的观点与案例材料,在此一并表示最衷心的感谢。

由于实践与理论的完美结合,本书不仅可作为高职高专教材及资格考试培训用书,而且也可以作为物业管理行业从业人员、普通读者的自学教材。

由于编者水平有限,且资质笨拙,虽然在编写中力求做到尽善尽美,但错误之处在所难免,还望广大读者、专家批评指正,不胜感激!

编 者

2009 年 10 月

出版说明

在我国,房地产业已经成为国民经济的支柱性产业,而与之密切相关的物业管理行业,作为极具增长潜力的新兴服务产业,被称作“房地产的第二次开发”,更是迎来了加速发展的契机。房地产和物业管理行业的发展离不开优秀专业人才的支撑,这些人才既需要具备现代物业管理、房地产经营与管理领域的专业知识、理念和素质,熟悉相关行业的管理方法和手段,又要具备较强的实践操作能力和创新能力。

为了响应教育部关于“推出一批特色鲜明的高质量的高职高专教育教材,形成一纲多本、优化配套的高职高专教育教材体系”的目标,满足我国高速发展的房地产、物业管理等行业对优秀高职人才的迫切需求,我社在广泛、细致、深入调研的基础上,经申报立项,组织编写了这套系列教材。本系列教材将分期、分批出版。

本系列教材的编写具有以下特色:

◆ **定位准确,服务高职高专教育。**本系列教材的编写紧紧围绕“为高等职业教育服务”这一宗旨,精选高职高专学生终生发展所需的基础知识和基本技能,遵循“适度、够用”的原则,突出“能力本位”和“就业导向”等高职教育特色,以实现社会需要、学科特点和学生发展三者有机统一。

◆ **内容全面,知识性与实用性兼顾。**本系列教材以高职高专房地产类专业基本课程建设为依据,内容覆盖面广,知识含量多,为学生提供更丰富、多层次、跨学科的全面的专业知识。同时,本系列教材在适当介绍理论知识的基础上,突出强调实践环节的设计,在选材和案例分析上紧扣物业和房地产业务实践,以满足用人单位对人才的知识 and 技能要求。

◆ **可读性强,体例风格新颖。**针对高职高专的教学特点,几乎每本教材均设置了“学习目标”、“本章小结”、“关键概念”、“复习思考题”、“实践与训练”、“案例分析”等栏目,讲练结合,体例新颖,可读性强,以期通过寓教于乐的方式加深学生对相关知识的理解与掌握。

参加本系列教材编写的教师均来自教学一线,有丰富的教学经验和科研成果,从而保证了教材的编写质量,使其具有一定的指导性和权威性。

为方便教师组织教学,本系列教材配有电子教案等教学参考资料。

本系列教材主要适用于高等职业技术学院、普通高等专科学校、本科院校的二级学院和成人高校的物业管理、物业设施管理、房地产经营与估价、工程管理、工程造价以及其他相关专业的教学,也可作为继续教育、自学考试、专业技能考试和国家相关证书考试的教学培训和参考用书。

武汉理工大学出版社

2009年12月

高职高专房地产类专业规划教材

编 委 会

主任委员：

曲建国 李晓东 黄小彪

副主任委员：

仲 岩 江培忠 张文洲 韦 滨 宋子柱

委 员(按姓氏笔画排序)：

韦 滨 田晶莹 江培忠 戎晓红 吕 灏 吕正辉

曲建国 仲 岩 宋子柱 杜 威 李晓东 张文洲

张国玉 张海波 张晔海 邵志华 陈基纯 何 霞

林德钦 杨得兵 金运华 洪 媛 胡 钰 姚春丽

段忠清 聂英选 章月萍 扈永建 黄小彪 黄宇辉

黄 姗 蓝兴洲 楼燕芳 路艳娜 廖志风

总责任编辑：楼燕芳

编辑：倪焱平

目 录	
第一章 概述	(1)
学习目标.....	(1)
第一节 法律基础知识.....	(2)
一、法的概述	(2)
二、法的渊源	(7)
三、中国现行法律体系.....	(10)
四、走进实践:模拟法庭	(12)
第二节 物业管理相关法律法规	(13)
一、物业管理法概述.....	(13)
二、国内物业管理相关法律法规.....	(16)
三、国内现行物业管理立法的特点.....	(18)
四、走进实践:模拟法庭	(19)
本章小结	(20)
关键概念	(21)
复习思考题	(21)
第二章 物业管理法律关系	(24)
学习目标	(24)
第一节 物业管理法律关系的概念与特征	(24)
一、物业管理法律关系的概念.....	(24)
二、物业管理法律关系的特征.....	(25)
三、走进实践:模拟法庭	(27)
第二节 物业管理法律关系的构成要素	(28)
一、物业管理法律关系的主体.....	(29)
二、物业管理法律关系的内容.....	(31)
三、物业管理法律关系的客体.....	(32)
四、物业管理法律关系的产生、变更和终止	(33)
五、走进实践:模拟法庭	(35)
第三节 几种常见的物业管理法律关系	(36)
一、物业管理民事法律关系.....	(37)
二、物业管理行政法律关系.....	(38)

三、走进实践:模拟法庭	(38)
本章小结	(40)
关键概念	(40)
课堂讨论	(41)
复习思考题	(41)
第三章 物业管理招投标法律制度	(43)
学习目标	(43)
第一节 前期物业管理招投标	(43)
一、前期物业管理概述	(44)
二、前期物业管理招标	(45)
三、前期物业管理投标	(50)
四、前期物业管理的开标、评标与定标	(52)
五、走进实践:模拟法庭	(54)
第二节 物业管理招投标	(56)
一、物业管理招投标概述	(56)
二、物业管理招投标的实施	(57)
三、走进实践:模拟法庭	(58)
本章小结	(60)
关键概念	(61)
复习思考题	(61)
第四章 物业服务合同法律规定	(63)
学习目标	(63)
第一节 前期物业服务合同	(63)
一、前期物业服务合同概述	(63)
二、前期物业服务合同的内容	(65)
三、走进实践:模拟法庭	(66)
第二节 物业服务合同概述	(67)
一、物业服务合同的概念与特征	(67)
二、物业服务合同的形式	(71)
三、物业服务合同的内容	(72)
四、走进实践:模拟法庭	(74)
第三节 物业服务合同的订立与履行	(76)
一、物业服务合同的订立	(76)
二、物业服务合同的效力	(83)
三、物业服务合同的履行	(83)

四、走进实践:模拟法庭	(87)
第四节 物业服务合同的变更、解除、终止及违约	(88)
一、物业服务合同的变更	(88)
二、物业服务合同的解除与终止	(90)
三、物业服务合同的违约责任	(93)
四、走进实践:模拟法庭	(95)
本章小结	(96)
关键概念	(97)
复习思考题	(97)
第五章 物业装饰装修管理	(100)
学习目标	(100)
第一节 物业装饰装修认知	(100)
一、物业装饰装修的概念及分类	(100)
二、物业装饰装修管理的必要性	(100)
三、走进实践:模拟法庭	(101)
第二节 物业装饰装修管理流程	(102)
一、业主申报及提交材料	(102)
二、物业服务企业的告知义务	(102)
三、签订装修协议	(103)
四、装修过程的监督管理	(104)
五、装修活动的竣工验收	(106)
六、走进实践:模拟法庭	(107)
本章小结	(108)
关键概念	(108)
复习思考题	(108)
第六章 业主自治法律制度	(111)
学习目标	(111)
第一节 业主概述	(111)
一、业主的概念	(111)
二、业主的权利和义务	(112)
三、走进实践:模拟法庭	(112)
第二节 业主大会	(114)
一、业主大会的成立	(114)
二、业主大会的职责	(115)
三、业主大会相关会议制度	(115)

四、走进实践:模拟法庭·····	(116)
第三节 业主委员会·····	(117)
一、业主委员会的性质·····	(117)
二、业主委员会的职责·····	(117)
三、业主委员会委员的资格及其解除·····	(118)
四、业主委员会的维权·····	(119)
五、走进实践:模拟法庭·····	(119)
第四节 管理规约·····	(120)
一、管理规约的内容·····	(120)
二、管理规约的效力·····	(121)
三、走进实践:模拟法庭·····	(121)
第五节 物业服务企业·····	(122)
一、物业服务企业概述·····	(122)
二、物业服务企业的资质等级·····	(123)
三、物业服务企业的权利与义务·····	(126)
四、走进实践:模拟法庭·····	(127)
本章小结·····	(128)
关键概念·····	(128)
复习思考题·····	(129)
第七章 物业使用与维护相关法律规定·····	(131)
学习目标·····	(131)
第一节 建筑物区分所有权制度·····	(131)
一、建筑物区分所有权的概念和特征·····	(131)
二、建筑物区分所有权的内容·····	(133)
三、走进实践:模拟法庭·····	(135)
第二节 保修期限与保修责任·····	(137)
一、建筑工程的最低保修期限·····	(137)
二、开发商对买受人的保修责任·····	(141)
三、走进实践:模拟法庭·····	(142)
第三节 专项维修资金法律规定·····	(143)
一、专项维修资金交纳的主体范围·····	(143)
二、专项维修资金交纳的数额与时限·····	(144)
三、专项维修资金的使用与管理·····	(144)
四、走进实践:模拟法庭·····	(146)
本章小结·····	(148)

关键概念·····	(148)
复习思考题·····	(148)
第八章 物业服务收费相关法律规定 ·····	(151)
学习目标·····	(151)
第一节 物业服务收费认知·····	(151)
一、物业服务收费的重要性·····	(151)
二、我国物业服务收费的现状·····	(153)
三、物业服务收费困难的原因及其对策·····	(155)
四、走进实践:模拟法庭·····	(159)
第二节 有关物业服务收费的法律规定·····	(161)
一、物业服务收费的定价·····	(161)
二、物业服务收费的收取·····	(164)
三、物业服务收费的交纳·····	(167)
四、物业服务收费的监督与管理·····	(169)
五、物业服务收费中的欠费管理·····	(171)
六、走进实践:模拟法庭·····	(172)
本章小结·····	(173)
关键概念·····	(174)
复习思考题·····	(174)
第九章 物业服务纠纷及处理法律规定 ·····	(176)
学习目标·····	(176)
第一节 物业服务纠纷的起因与防范·····	(176)
一、物业服务纠纷的起因分析·····	(176)
二、物业服务纠纷的防范·····	(179)
三、走进实践:短期实习·····	(181)
第二节 物业服务纠纷的处理·····	(182)
一、物业服务纠纷的处理概述·····	(182)
二、物业服务纠纷的处理方式及处理程序·····	(184)
三、走进实践:模拟法庭·····	(193)
本章小结·····	(195)
关键概念·····	(195)
复习思考题·····	(195)
第十章 物业管理法律责任 ·····	(198)
学习目标·····	(198)
第一节 物业管理法律责任概论·····	(198)

一、法律责任概述	(198)
二、物业管理法律责任	(200)
三、走进实践:模拟法庭	(201)
第二节 物业管理法律责任的认定与归责	(202)
一、物业管理法律责任的认定与归责概述	(202)
二、物业管理法律责任的构成要素	(202)
三、物业管理法律责任的归责原则	(204)
四、走进实践:课堂讨论	(206)
第三节 几种常见的物业管理法律责任	(207)
一、物业管理刑事法律责任	(207)
二、物业管理行政法律责任	(209)
三、物业管理民事法律责任	(212)
四、走进实践:模拟法庭	(217)
本章小结	(218)
关键概念	(219)
复习思考题	(219)
附录	(221)
附录 1 中华人民共和国民法通则	(221)
附录 2 中华人民共和国物权法(节选)	(235)
附录 3 物业管理条例	(241)
附录 4 城市异产毗连房屋管理规定	(248)
附录 5 物业服务企业资质管理办法(2007 修订)	(250)
附录 6 前期物业管理招标投标管理暂行办法	(254)
附录 7 住宅室内装饰装修管理办法	(259)
附录 8 住宅专项维修资金管理办法	(264)
附录 9 物业服务收费管理办法	(271)
附录 10 物业管理合同(示范文本)	(274)
参考文献	(279)

第一章 概 述

学习目标

1. 理解法的概念及其与道德的区别;
2. 了解法的特征、分类;
3. 掌握法所具有的作用、法的渊源及现行法的体系;
4. 了解物业管理法的概念及调整对象;
5. 掌握目前我国物业管理相关的法律法规。

无论是物业管理专业的学生抑或是刚入物业管理行业的从业者,都或多或少会有这样的疑问:物业管理需要法律吗?诚然,有相当多的人,包括业主、专业的初学者等,都会认为物业管理只是对物业进行维修、保养,对共用设施设备进行维修、养护,做好服务区域内的保洁、绿化、保安工作,给业主和使用人创造一个安宁、舒适、方便、安全的生活环境,促使物业的保值和增值。如果愿意,人人都可以从事而且可以很好地从事物业管理工作。其实,这是一个极大的误解。可以说,物业管理所牵涉的主体的多样性以及权利义务关系的复杂性绝不亚于其他任何的社会生活领域,处处都极有可能发生争议乃至纠纷。本书拟从一个小小的案例开始引出正文:

某日凌晨三点左右,家住珠海宜家小区的刘先生夫妇被室内的响动所吵醒,两人立即起床并发现有人已经走到客厅和卧室的过道处,此人自称是物业服务公司的保安。刘先生夫妇无法接受保安的这一行为,于是将物业服务公司告上法庭,要求物业服务公司对其保安私入民宅的行为进行书面道歉,并赔偿精神损失费5万元。

物业服务公司称,其与宜家小区业主委员会签订的物业服务合同中规定:“保安员在社区内作24小时巡逻,如遇紧急情况,应按登记的电话号码联系有关住户并立即通知公安部门或消防队等部门,如无法联系有关住户时,即邀请公安人员或消防人员开启正门,进入单元审查事故情况,并做适当处理。”其保安人员是由于在深夜值班时发现刘先生家的门虚掩,在按门铃后发现房内没有反应的可疑情况下,才进入房内进行查看的,完全是履行职责、对业主的安全负责的行为,并且刘先生没有任何的物品丢失,也无门锁及其他物品损坏的后果,拒绝赔偿精神损失费。

在此,本书并不急于对案件中双方当事人的纠纷及何方应承担什么法律责任等做深入的分析,所有这些待学习完本书的内容自然会得到完美的解答。然而,有一点

是非常明确的,那就是作为一名保安,应该明白《宪法》第三十九条所赋予公民神圣不可侵犯的权利,即中华人民共和国公民的住宅不受侵犯,禁止非法搜索或者非法侵入公民的住宅。但遗憾的是,他没能知道这一最基本的法律规定。或许他内心深处是担心业主的财产安全、想履行好作为一名保安的职责,但是由于对法的盲目无知使其得不到预期的效果。生活中像这样的情况比比皆是,因此,无论是作为一名公民,或是专业人员,学习物业管理法规知识完全是必要的。

第一节 法律基础知识

【范例 1-1】 张三和李四是某村的农民,为了组织销售当地的土特产品,张三雇用李四进行土特产的收购。某日,张三与李四在工作途中,李四不慎从其所驾驶的摩托车上摔倒,摩托车也翻倒在马路中央。张三上前救李四时,身后突然驶来一辆农用拖拉机。拖拉机不仅撞翻了张三的摩托车,而且还将李四撞昏。由于摩擦,摩托车的汽油燃烧起来。李四因被撞而昏倒在汽油之中,并被烧成重伤。拖拉机司机肇事后逃逸,行动尚有自由的张三也未及时扑灭李四身上的火焰。事后,李四因治疗烧伤而支付了巨额的医疗费,背上了沉重的债务。由于拖拉机司机已逃逸,李四要求张三进行经济补偿。但张三一再推脱,不肯给予补偿。请对此纠纷进行分析。

范例 1-1 中,首先,张三与李四之间存在着劳务合同关系,因此,可以适用《合同法》的相关规定。我国《合同法》第六十条规定,在履行合同的过程中,双方当事人除了应当履行约定的义务以外,还应根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等附随义务。本案中,张三在有行动自由的情况下并未对李四进行救助,视为未履行附随义务。其次,张三作为雇主,对因第三人的侵权行为造成的工伤,雇员可以同时请求雇主和第三人承担赔偿责任。本案中,肇事的拖拉机司机已逃逸,李四可以向张三要求经济补偿。

一、法的概述

(一) 法的概念

法是指体现国家意志,由国家制定或者认可的,并由国家强制力保证实施的行为规范的总称。在我国,制定法的主体包括全国人民代表大会及其常务委员会,国务院,省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会。

【特别关注】 法与道德的联系与区别

所谓道德,是人们在关于善与恶、正义与非正义、公正与偏私、光荣与耻辱等问题上的观念以及同这些观念相适应的由社会舆论、传统习惯和内心信念来保证实施的行为准则、规范的总和。

1. 法与道德的联系

法与道德具有密切的联系,同样都是社会规范,它们在功能上相辅相成,共同对社会关系进行调整。在历史长河中,虽然有的社会强调以道德调整为主,以法律为辅,而有的社会强调以法律调整为主,而以道德为辅,但在共同使用这两种手段方面都概莫能外。即使是在强调建设社会主义法治国家的今天,我们也不能否认道德的作用。

2. 法与道德的区别

法与道德之间的区别也是相当明显的,主要表现在以下几个方面:

- (1)产生的方式不同。法是由国家制定或认可的;道德依靠自发的力量形成。
- (2)调整的范围不同。道德的调整范围比法更为广泛、调整更加有深度和高度。
- (3)内容结构不同。法有具体的权利义务和法律后果;而道德内容一般比较概括和具有原则性。
- (4)实施的方式不同。法是依靠国家强制力保障实施;而道德主要依赖人们的内心信念和社会舆论来加以实施。

法律有广义与狭义之分,广义上的法律与法的概念相同。狭义上的法律仅仅是指拥有国家立法权的国家立法机关制定或认可的,并由国家强制力保障实施的规范性文件。其制定主体仅限于全国人民代表大会及其常务委员会。

(二)法的特征

1. 法是调整人的行为的社会规范

规范与标准、准则相似。既然是一种标准,其必须是向不特定的对象提出的。作为调整人们行为的社会规范,法律不同于习惯、道德、宗教等其他社会规范。习惯、道德、宗教等社会规范是建立在人们的信仰基础上,通过人们的内心发生作用,不具有国家强制性。同时,作为一种社会规范,法只能调整人们的行为,而不能针对思想。所谓不针对人们的思想,并不等于说其完全不关注行为人的主观心理状态。例如,刑法中的故意与过失就是对行为人主观心理状态的考察。但是,在法律上,我们是通过行为人表现出来的行为来推定其具有的某种特定的心理状态。

【小思考 1-1-1】 (1)通过一把沾有被害人血迹的尖刀以及刀上王某的指纹,再辅之以证人刘某的证言,是否可以推断王某可能从事过杀人行为? (2)根据王某与被害人目光对视时的眼神及半夜所说的不喜欢被害人的梦话,是否可以推断出王某有杀害被害人的企图?

(答案:(1)可以;(2)不能。)

2. 法是具有普遍性的社会规范

作为一种社会规范,法应适用于一般的人与一般的事,应是为非特定的人而创制的。法的普遍性要求法必须具备以下两个条件:一是法具有公正性,即法对于具有相同特征的人或行为应当给予相同的对待并规定相同的法律后果。二是法具有反复适用性,即任何法律在其生效期间对同类案件都可以反复适用,并不会因为一次适用而

使法的效力消灭。值得注意的是,法的普遍性并不是绝对的和无限的,它不可能调整人们所有的行为。只有在约束范围内,法才具有普遍性。

【小思考 1-1-2】 张某与李某是很要好的朋友。一日李某主动邀请张某星期天去电影院看电影。星期天,张某首先乘车到电影院门口等李某。但李某突然有事,直到电影散场也没有来电影院。张某为此愤愤不平,提出与李某断交。请问:张某与李某的关系适用于法律调整吗?

(答案:不适于,李某“背信弃义”的行为并无法律意义。)

3. 法是由国家制定或认可的,具有国家意志性

作为具有普遍性的调整人们行为的社会规范,法体现了国家对人们行为的评价,因此,其只能由国家制定或认可,必然具有国家意志性。目前,法律的形成有两种方式:一种是制定方式。即享有国家立法权的机关依据自身的权限,按照法律规定的程序创制规范性法律文件的活动。通过这种方式产生的一般是成文法。另一种是认可方式。即国家通过一定方式赋予已有的社会规范(道德、习惯、宗教等)以法律效力的方式,一般形成习惯法。认可方式具体又可以分为明示认可和默示认可两种。

既然法是由国家制定或认可的,那么其必然具有统一性和权威性。法律一经制定或认可,任何单位和个人都应该服从其规定,无论其愿意与否。

4. 法以国家强制力保证实施,具有国家强制性

法虽然体现了国家意志,但仍需要有国家强制力保证实施。原因有二:其一,人们的意识及自愿程度各不相同,由于种种原因,违反法律规定的行为肯定时常存在。其二,法不能自动实施,执法和司法活动都需要国家机关的参与。因此,法律需要以一定的强制力保障实施,这种强制力以军队、警察、法官及监狱等为后盾。但需要注意的是,强制力不是暴力,强制力需要以正当性为基础。

5. 法是有严格程序规定的行为规范,具有程序性

法是有严格程序要求的社会规范,程序性是法的一个重要特征,实体法若没有程序公正作为保障,法的公正价值就不能得到实现。此外,程序也是社会制度化最重要的基石。

一个社会的法制化进程,取决于其法律制度程序化的程度与对法律程序的遵守和服从的状态,一个没有程序或不遵守和服从程序的社会,必将不会是一个法制化的社会。

【小思考 1-1-3】 法官 A 在审理某案件时,当事人 B 是 A 的同学。A 被公认为是一名大公无私的法官,并且他与 B 也已经有 20 多年没有见面了。于是, A 并未回避此案件的审理,最终也做出了非常公正的判决。另一方当事人 C 以“B 与 A 是同学关系”为由提起上诉。最终, A 的判决由于违反程序而被撤销。请问: A 审理此案的做法合适吗?

(答案:不合适,法律所规定的程序具有法律约束力,若违反法律程序,尽管实质

结果正确,也可以认定为不合法。)

(三)法具有的作用

法的作用是指法对社会所产生的影响。根据法在社会生活中发挥作用的形式与内容的不同,法的作用有规范作用与社会作用之分。

1. 规范作用

就法是一种社会规范而言,法具有规范作用,规范作用是法作用于社会的特殊形式。法的规范作用主要有指引、评价、教育、预测和强制五种,这五种规范作用是任何社会的法律都具有的。

(1)指引作用。指引作用是指法对本人的行为具有导向、引路作用。法的指引主要是规范性指引,即通过一般的规则对同类的人或行为的指引。因而,具有普遍适用性,便于建立和维护稳定的社会关系和社会秩序。在立法上,法律一般采用两种方式对人的行为进行指引:一种是确定的指引,即通过设定法律义务,要求人们必须为一定行为或不为一定行为,使社会成员明确自己必须从事与禁止从事的行为界限;另一种是不确定的指引,或称为有选择的指引,是指通过设定法律权利,给予人们选择的自由。

【小思考 1-1-4】 我国《物业管理条例》第二十一条规定:“在业主、业主大会选聘物业管理企业之前,建设单位选聘物业管理企业的,应当签订书面的前期物业服务合同。”从法的作用的角度来看,体现了法的何种作用?

(答案:指引作用,具体而言是确定的指引。)

(2)评价作用。评价作用是指法律作为一种行为标准,所具有的判断、衡量他人行为合法与否的作用。随着我国法制化进程的不断推进,公民法律意识的普遍提高,法律已成为衡量人的行为的基本准则。如人们根据《物业管理条例》第二十五条的规定,就可以判断出开发商在与物业买受人签订买卖合同时不包含前期物业服务合同约定的内容的行为是违法的,这体现了法的评价作用。

(3)教育作用。教育作用是指通过法的实施使法律对人们的行为产生一定的影响,又可以分为示范作用与示警作用两种。法的教育作用对提高公民的法律意识很有帮助。

【小思考 1-1-5】 2009年3月,某中学组织该校高一年的学生参加了该校所在地的法院所举行的某个刑事案件的公开宣判大会。该校的学生通过参加宣判大会,明确了何种行为将构成犯罪,并认识到法律的严肃性与权威性。请问:这体现了法的何种作用?

(答案:体现了法的教育作用,具体而言是示警作用。)

(4)预测作用。预测作用是指根据法律规范的规定,人们可以事先估计到双方当事人将如何行为以及行为的法律后果为何。其体现为两个方面:一方面是对如何行为的预测。当事人可以根据法律的规定预测对方当事人将如何行为,以便作出相应