

# 物业纠纷

# 锦囊

本书编写组 编著

第三版

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA



## 案例集粹 专家提示

《侵权责任法》2010年7月1日施行。  
污染环境造成损害，污染者担法律责任。  
合法行为造成的损害也得赔偿。  
装修房屋，物业、房管局管得着吗？  
物业侵犯了我的权益，我该怎么办？

5

# 物业纠纷锦囊

---

法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷锦囊 / 《物业纠纷锦囊》编写组编著. —

3 版. —北京:法律出版社,2010.6

(生活法律指针丛书)

ISBN 978-7-5118-0816-5

I. ①物… II. ①物… 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 093118 号

物业纠纷锦囊(第三版)  
编写组 / 编著

编辑统筹 大众出版社  
策划编辑 贺兰 丁红涛  
责任编辑 贺兰 丁红涛  
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 永恒印刷有限公司

责任印制 沙磊

开本 850×1168 毫米 1/32

印张 11

字数 255 千

版本 2010 年 6 月第 3 版

印次 2010 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址/www.lawpress.com.cn

电子邮件/info@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(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010-62534456

上海公司/021-62071010/1636

重庆公司/023-65382816/2908

西安分公司/029-85388843

深圳公司/0755-83072995

第一法律书店/010-63939781/9782

书号:ISBN 978-7-5118-0816-5

定价:22.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 第三版修订说明

“生活法律指针丛书”上市以来,受到广大读者的好评,编者深感荣幸。这次修订,主要是结合新出台的《侵权责任法》、《道路交通事故处理程序规定》等一批法律法规,对案情中的分析部分作出相应调整,以适应时代需要。

这套丛书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷,通过对具体案例的解析,联系现行法律规定,为读者提供解决纠纷的技巧和操作指南。

本套丛书主要体现以下特点:

1. 问题典型。本书从老百姓生活出发,精心选择案例。每个案例提炼出问题,作为标题,读者可以通过目录了解自己所需。

2. 深度解答。本书的专家解答部分不仅告诉当事人怎么办,还讲述了为什么,通过解答一类问题,达到举一反三的效果。

3. 体例合理。每个案例后面都有专家提示,附录部分有相关法律法规,针对具体侵权行为,解答部分还列明了损害赔偿计算公式,读者可以直观借鉴。

4. 内容全面。本套丛书涉及医疗、物业、工伤、继承、道路交通、婚姻家庭、房屋拆迁、劳动就业等热点领域的纠纷,与民生息息相关。

希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。宝贵意见请发至邮箱:hl@lawpress.com.cn.

编者

2010年6月25日

# 目录

## Contents

<b>1</b>	<b>业主和业主委员会的权利</b>	001
No.		
	1. 业主委员会是否具备诉讼主体资格?	003
	2. 房屋设备不全, 业主依法维权	005
	3. 开发商违约, 业主委员会可以起诉吗?	008
	4. 前期物业服务公司拒绝移交管理, 业主委员会可以起诉吗?	011
	5. 原物业服务公司不撤出, 新聘物业服务公司无法进驻, 谁来负责?	014
	6. 业主委员会能否在解除原物业管理合同之前选聘新的物业服务公司?	017
	7. 业主委员会可以代表业主起诉物业服务公司吗?	019
	8. 业主委员会可以向物业服务公司要求返还维修基金吗?	021
	9. 业主觉得业主委员会的决定不适当, 可以起诉吗?	024
<b>2</b>	<b>物业维修纠纷</b>	027
No.		
	<b>业主与物业服务公司的维修纠纷</b>	029
	10. 业主自行搭建防护网, 是否该拆除?	029
	11. 业主违章修建户外设施, 物业能否起诉要求其拆除?	032
	12. 业主应该受物业合同约定而不得封闭阳台吗?	036

- |                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 13. 业主违反协议自封阳台,物业服务公司可以起诉吗?          | 039 |
| 14. 物业服务公司对于维修过程中的不当行为应该负责吗?         | 042 |
| 15. 物业服务公司可以阻止业主安装超负荷的大浴缸吗?          | 045 |
| 16. 业主能否以前期物业合同不合理为由而进行违章装修?         | 047 |
| 17. 业主违章装修,物业服务公司可以罚款或采取断水断电措施吗?     | 049 |
| 18. 楼上装修污水反灌,业主可以要求物业服务公司负责吗?        | 052 |
| <b>相邻业主之间的维修纠纷</b>                   | 055 |
| 19. 住户承重墙上凿眼,被邻居起诉                   | 055 |
| 20. 业主在其独用的平台上搭建玻璃房是否侵犯了整幢大楼业主的利益?   | 057 |
| 21. 业主装修不当造成损失,物业服务公司要负责吗?           | 060 |
| 22. 业主可以自行安装防盗设施吗?                   | 063 |
| 23. 相邻业主不当装修造成损失,物业服务公司该负责吗?         | 065 |
| 24. 业主能否以与其他业主进行同样装修为由,违反物业管理约定擅自装修? | 067 |
| 25. 装修排污堵塞管道,相邻业主负有排除妨碍的配合义务吗?       | 069 |
| <b>业主与政府主管部门的维修纠纷</b>                | 072 |
| 26. 业主封闭自家阳台,房地局有权处罚吗?               | 072 |
| 27. 业主擅自建设违章建筑,房产管理机关应该处罚业主还是物业服务公司? | 075 |

<b>3</b>	<b>建筑物及其附属设施致人损害纠纷</b>	077
	<b>建筑物致人损害纠纷</b>	079
28.	锻炼坠楼身亡,修建方和物业成被告	079
29.	触电受伤,谁索赔?	081
30.	楼道设计不合理,住户摔伤,物业服务公司和开发商谁负责?	083
31.	小区没有成立物业服务公司,出现问题时居委会街道办事处要负责吗?	086
32.	电梯发生事故,物业服务公司要负举证责任吗?	088
33.	业主入住后房屋受损,物业服务公司和开发商谁来负责?	090
34.	业主冒失乘货梯摔伤,物业服务公司是否负责?	092
35.	台风导致水管堵塞造成损失,物业服务公司应该负责吗?	094
36.	下水道堵塞找不出肇事人,谁来负责?	096
	<b>附属设施致人损害纠纷</b>	098
37.	物业设施伤人,物业服务公司要负责吗?	098
38.	小区内堆放的建筑垃圾伤人,物业服务公司要负责吗?	101
39.	设置路障没有采取防护措施,物业服务公司要负责吗?	103
40.	危险品露天放置,小孩失手点燃引爆,谁来负责?	105
41.	因遭受物业环境污染损害,业主可以要求精神损害赔偿吗?	108
42.	女童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,谁负责任?	110

<b>4 物业侵权纠纷</b>	113
<b>业主侵权纠纷</b>	115
43. 房前小院扩建至人行道,物业公司起诉获支持	115
44. 业主委员会张贴通知指责物业服务公司贪污,内容失实应承担法律责任吗?	117
45. 部分业主可以处置其使用的共用楼道吗?	119
46. 业主维权行为过激,是否会侵害物业服务公司名誉?	121
47. 业主车辆受损,辱骂攻击保安算是侵权吗?	123
48. 业主堆放建筑垃圾导致住户受害,应承担法律责任吗?	125
<b>物业服务公司对业主人身权的侵权纠纷</b>	127
49. 业主在住宅被装修工杀害,物业公司被判赔偿	127
50. 在小区内张贴失实公开信,算不算侵权?	130
51. 小区保安打死访客,物业服务公司要承担责任吗?	132
52. 业主突发急病,却遇电梯停运,物业服务公司该负责吗?	134
53. 业主小区内违禁放花炮出事故,物业服务公司应负责吗?	136
54. 水泵噪声扰民,物业服务公司应承担精神损害赔偿吗?	139
55. 物业服务公司张贴告示点名批评业主,算不算名誉侵权?	142
56. 业主热水器产生的冰溜子砸死小区居民,谁来负责?	144
<b>物业服务公司对业主财产权的侵权纠纷</b>	147
57. 物业装修监管不力,楼下轿车被砸“毁容”	147
58. 未经业主同意,物业服务公司可以将“公用地”委托他人使用吗?	150
59. 开发商和物业服务公司可以收取业主装潢保证金吗?	152



60. 物业服务公司能否以危害小区安全为由擅自拆除户外 广告牌?	155
61. 业主拖欠费用,物业服务公司可以强制停水吗?	157
62. 物业服务公司丢失业主汇款应承担 responsibility 吗?	160
63. 未经业主同意,物业服务公司可以利用小区公共供暖 设施对外供暖吗?	162
64. 物业服务公司出租公用地,个别业主可以起诉物业服 务公司吗?	164
65. 业主家里管道堵塞受损失,物业服务公司应赔偿吗?	166
<b>5 物业管理费纠纷</b>	169
<b>业主拒交管理费纠纷</b>	171
66. 因新买房屋漏水业主拒交物业管理费	171
67. 物业公司提供的服务符合合同约定吗?	173
68. 尚未办理产权转让,业主能否拒交物业管理费?	177
69. 物业服务公司没有履行物业管理职责,业主可以拒交 物业费吗?	179
70. 没有签订物业管理合同,业主可以拒绝交纳物业管理 费吗?	181
71. 业主家中被盗,可以因此拒绝交纳物业管理费吗?	183
72. 物业服务公司单方面提高物业费,业主可以拒交吗?	186
73. 业主可以因开发商存在违约为由拒绝交纳物业管理 费吗?	188
<b>物业服务公司索要管理费纠纷</b>	191
74. 业主未与物业公司签订物业合同,是否可以不交物业	191

费呢?

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 75. 开发商能够要求业主在办理入住时先交纳物业管理费吗?         | 194 |
| 76. 物业服务公司能否以“二次供水”为由提高水价?            | 196 |
| 77. 物业服务公司可以收取装修配合费吗?                 | 200 |
| 78. 业主对于物业服务公司的事实管理行为应否交纳物业费?         | 205 |
| 79. 物业管理服务合同没有明确收费标准,物业服务公司可以自行提高收费吗? | 207 |
| 80. 原物业管理服务合同期满没有续签,业主接受服务应交费吗?       | 209 |

## 6 车辆管理纠纷

### 车位纠纷

- |   |     |
|---|-----|
| 81. 业主车位常被占,物业服务公司应承担 responsibility 吗? | 215 |
| 82. 业主擅自改变车位造成损失,物业服务公司要负责吗?            | 217 |
| 83. 业主交纳了停车场地使用费,是不是就与物业服务公司构成保管合同关系?   | 219 |
| 84. 业主车位被人占,停放他处受损失,谁来负责?               | 222 |
| 85. 签订租用停车位合同,是不是就构成车辆保管合同关系?           | 224 |
| 86. 物业服务公司可以在小区楼间空地划出车位出租吗?             | 228 |

### 车辆丢失、毁损纠纷

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 87. 高空坠物砸车,物业公司巧妙取证免责       | 230 |
| 88. 业主汽车被盗,保险公司理赔后可以向物业服务公司 | 233 |

- 索赔吗? 201
89. 住户车辆被盗, 物业服务公司应负责吗? 236
90. 突发暴雨车库被淹, 物业服务公司可以免责吗? 238
91. 物业管理服务合同没有明确车辆保卫服务, 业主丢车谁负责? 242
92. 物业服务公司只收取规定的车辆管理费的一半, 是否也应对车辆损坏负全责? 244
93. 住客在酒店丢失车辆, 酒店是否应负责? 246
94. 住户擅自停车占用通道, 物业服务公司为疏通道路而损坏车辆是否应赔偿? 248

## 7

No.

## 安全保卫纠纷

95. 保安半夜进民宅, 物业公司被判赔 251
96. 业主小区内被杀, 物业服务公司该不该负责? 253
97. 住户家中被害, 值勤保安已作访客登记, 物业服务公司是否还应负责? 259
98. 住户家中被害, 开发商和物业服务公司是否因建筑和管理瑕疵而承担责任? 262
99. 业主小区遭殴打, 在场保安未救助, 物业服务公司该不该负责? 266
100. 住户家中物品被盗, 物业服务公司该不该负责? 268
101. 物业服务公司禁止封闭阳台, 窃贼入室行窃, 谁来负责? 271
102. 物业服务公司纵容小区黑恶势力, 业主受损谁来负责? 273
103. 他人跳楼自杀砸死住户, 物业服务公司该不该承担赔偿责任? 275

104. 业主与看房人发生纠纷被打伤,物业服务公司该不该负责? 277

## 附录

- 中华人民共和国物权法(节录) 279
- 中华人民共和国侵权责任法 284
- 物业管理条例 297
- 业主大会规程 309
- 前期物业服务合同(示范文本) 315
- 物业服务收费管理办法 325
- 北京市住宅物业管理服务标准 329

No. 1

---

## 业主和业主委员会的权利



## 1 业主委员会是否具备诉讼主体资格?

### 【案情】<sup>①</sup>

原告某业主委员会诉称,南通某房地产开发公司与被告南通某物业管理有限公司订立物业管理委托合同,委托被告南通某物业管理有限公司管理该小区,并向被告南通某物业管理有限公司支付物业管理服务房补费 60000 元及绿化养护劳务费 78000 元。现被告南通某物业管理有限公司撤出对该小区的物业管理,但未向业主委员会移交上述两项专用资金。为此,业主委员会在经小区三分之二以上的业主表决同意,起诉要求被告南通某物业管理有限公司返还物业管理用房款 60000 元、绿化维护费 68000 元及相应利息。但是在诉讼时遇到了一个麻烦,该业主委员会没有自己独立的财产,是否具有独立的诉讼主体资格?

### 【分析】

有一种意见认为,业主委员会是指根据业主公约或法律的规定,在房地产行政主管部门的指导下成立的业主大会选举产生的、由业主代表组成的代表业主利益、监督物业管理和广大业主履行业主公约的民间组织,业主委员会不拥有自己独立的财产,不能独立承担民事责任,且根据《物权法》及《物业管理条例》的规定,属于小区业主的权利应当由小区业主自己行使,现行的法律并未赋予业主委员会代替业主进行诉讼的权利资格,故原告业主委员会

<sup>①</sup> 来源:江苏省南通市中级人民法院,有删改。

代替该小区全体业主就业主的权利提起诉讼,没有法律依据。

事实上,本案业主委员会具有诉讼主体资格。理由是:《物业管理条例》第8条第2款规定,业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。该条例第15条规定,业主委员会执行业主大会的决定事项,履行召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况,代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同等职责,以及履行业主大会赋予的其他职责。另该条例第36、37、39条的规定了业主委员会可以作为原告参加诉讼的情形。本案所涉物业管理用房款、绿化维护费等争议涉及该小区全体业主在物业管理上的权益,小区业主为建筑区域内的物业管理用房款等共有权利的维权诉讼,符合《物业管理条例》和《物权法》的规定。在小区业主大会讨论,经小区三分之二以上的业主表决同意,授权业主委员会承担本案的诉讼职责,不违反上述相关法律、行政法规的规定,亦符合《民事诉讼法》的相关规定。故业主委员会具备本案的诉讼主体资格。

#### 【关联法条链接】

《物业管理条例》第8、15、36、37、39条



## 2 房屋设备不全, 业主依法维权

### 【案情】<sup>①</sup>

位于杨浦区中山北二路上的大运盛第四期高层新房, 业主入住近两年了, 奇怪的是该房的安防系统一直未开通, 最使业主恼火的是大门的门禁洞开无法关闭, 给业主和使用人的安全带来了很大的隐患。明明是经过有关部门验收交付的新房, 怎么连最基本的防范设施都不全? 物业管理处的管理人员称, 该房安防系统物业与开发商一直未办理交接手续, 原因是安防系统存在问题不能正常使用, 为此物业管理处多次致函开发商要求解决无果。开发商却称, 该房安防系统经过有关部门验收, 是物业管理的问题和业主使用问题, 开发商没有责任。为什么开发商把责任推向物业管理处和业主呢? 原来因为业主反响强烈, 物业管理处在问题未解决前, 曾经采取临时加锁措施, 但由于这一措施同房内不联网, 因效果不好而不了了之。无奈, 许多业主把怨气出在物业公司身上拒交物业服务费。在了解了该问题的来龙去脉, 经过一番深入调查后, 该四期的一位业主将开发商告上了法院。

原告业主称: 入住至今, 按照《商品房预售买卖合同》和《房屋使用说明书》, 被告至今并未开通住户安防系统(对讲访客门禁系统、住户报警系统)。设在住户房里的对讲电话、住户报警系统形同虚设, 门禁至今从未关上。安全系统从掌握的证据来看, 物业与开发商未交接和调试过, 在有关部门在房屋设施设备总体验收时,

<sup>①</sup> 黄友健: “业主依法维权 法院支持问题解决”, 来源: 上海市物业管理行业协会网, 有删改。