

物业管理

法律原理与案例精点

黄武双 朱 平 编著

上海交通大学出版社

物业管理法律原理 与案例精点

黄武双 朱 平 编著

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书以房地产业中的物业管理为研究对象,以大量详实且有代表性的案例来指导物业管理实践中具体纠纷的解决。结合我国的《物业管理条例》和各地方物业管理的相关法律法规,作者对案例的介绍、评析力求准确深入、简明扼要,适合法律专业人士和不同层次的读者阅读借鉴。

图书在版编目(C I P)数据

物业管理法律原理与案例精点 / 黄武双, 朱平编著.
上海: 上海交通大学出版社, 2006
ISBN 7-313-04286-8

I. 物... II. ①黄... ②朱... III. ①物业管理—法规—基本知识—中国 ②物业管理—法规—案例—分析—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第124557号

物业管理法律原理与案例精点

黄武双 朱平 编著

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030)

· 电话: 64071208 出版人: 张天蔚

上海颀辉印刷厂印刷 全国新华书店经销

开本: 787 mm × 960 mm 1/16 印张: 17.5 字数: 329 千字

2006 年 1 月第 1 版 2006 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1-4050

ISBN 7-313-04286-8/D · 119

定价: 27.00 元

版权所有 侵权必究

序 言

与房地产法律实务和理论问题有关的书籍已经汗牛充栋,且这类书籍已以多种形式出现,诸如纯理论性的、法规汇编式的、法规加案例式的、理论加案例式的等多种形式。几年来,我们一直在思考一个问题:为什么有关房地产法律问题的读物不直接从实务问题着手,对实践中出现的各类问题均加以列举、分类和分析,并直接告诉读者可以用来防范房地产实务操作法律风险的建议?如果能够做到这点,将是对读者和社会莫大的贡献。

在这种宗旨引领下,经过几年的准备,我们收集了几百个涉及不同法律知识点的案例并加以整理、改编,然后配以问题和法理分析,写成能够组成一个系列的三本书(《房屋拆迁法律原理与案例精点》、《房屋交易法律原理与案例精点》、《物业管理法律原理与案例精点》),由上海交通大学出版社集结出版。

纵观此三本书,具有以下特点:

1. 以案例导出法律问题。尽管也有其他出版物编入若干案例,但未能做到将几乎所有法律问题都用案例来导出并分析,而只是列举寥寥几个案例加以点缀而已。
2. 做到实务与理论深度结合。书中并未简单将案例叠加,而是对精简案例引出的法律问题、法院审判等内容做出了深度理论分析,并告诉读者可以直接引以为鉴的建议。
3. 分析过程深入浅出,便于理解。笔者撰稿没有采用纯粹学术论著的形式,转而尝试采用通俗易懂的平直化语言,对深刻的法律问题做出简明分析,以方便读者理解。
4. 紧扣法律规定,并交代了分析所援引的法律条文。在分析过程

中,我们避免纯理论的论述方式,尽可能将分析所依据的法律条文列举其中,以帮助读者准确理解和适用。

与现有同类出版物相比较,将所有法律知识点都用案例来支撑的做法,本书乃是第一次。我们相信,这种尝试无疑是朝着有利于读者理解的方向迈出的一大步。如您有建议或意见请直接联系我们(E-mail: huangws@cniplaw.net),我们将尽快予以回复。

本书的前期案例收集、整理以及评析的初步材料由朱平先生完成,黄武双先生完成案例的最终定稿以及法理分析内容。

本书得以顺利出版,应该感谢上海交通大学出版社的编辑所给予的点拨和所付出的辛勤工作!

作 者

2005年12月

前 言

物业管理纠纷是长期困扰我国司法实践的一个难题,其原因在于:2003年9月1日之前,我国既无物业管理方面的专门立法,物权方面的立法也未涉及物业管理的有关内容;物业管理纠纷的解决主要依赖各地的地方法规以及部门规章;依据各地不同的地方标准解决物业管理纠纷,必然会导致同样的物业管理纠纷而结果相异,这给普通百姓甚至法律工作者理解物业管理规则增加了难度。

在经过较为激烈的争辩之后,《物业管理条例》终于出台并于2003年9月1日开始实施。应该说,这在我国物业管理规范化方面是一个巨大的进步,然而《物业管理条例》尚未能解决所有问题,将来的物业管理实践中必然会出现一些难以在《物业管理条例》找到准确依据的问题。为了帮助广大业主准确地了解和理解物业管理有关纠纷,笔者收集并整理出了我国各地典型的物业管理纠纷96则。在简要介绍了法院的审理及判决后(未诉讼到法院或尚未判决的则没有附上),笔者结合我国的《物业管理条例》逐一扼要评析。笔者撰写时以“案例涉及多角度、法理分析直截了当、语言简明扼要”为指导思想,意图在于使本书信息最大化。

本书侧重物业管理实践问题的解决,但又不乏理论深度,具有相当的实用性,适合各个层次的读者阅读。

朱平先生收集了本书所使用的大部分案例,并完成部分案例的评析初稿。本书的框架结构、所有的案例介绍、评析最终由黄武双先生完成。本书是华东政法学院“韬奋”青年课题的一个项目,在此,一并感谢华东政法学院“韬奋”青年课题的管理人员及负责人。

作 者

2005年1月15日

目 录

业主、业主大会及其运行规则	1
一、业主及其权利义务	3
二、业主大会及其运行规则	24
业主委员会及其运行规则	44
一、业主委员会	45
二、业主委员会的成立	51
三、业主委员会委员的资格及其终止	55
四、业主委员会的运行规则	59
业主公约与物业小区规章制度	63
一、业主公约的制定、修改及生效	65
二、业主公约的内容及其约束力	66
三、物业管理规章制度	72
前期物业管理	74
一、前期物业管理概述	75
二、前期物业管理企业的确立	86
三、前期物业管理合同	99
物业管理服务合同	113
一、物业管理合同概述	115

二、物业管理合同履行与终止	123
三、物业管理服务费	133
物业管理企业及其职责	161
一、物业管理企业的设立	162
二、物业管理企业的资质管理	164
三、物业管理企业的职责	168
物业的使用与维护	198
一、物业的使用与管理	199
二、物业专项维修资金的收取使用和管理	257

业主、业主大会及其运行规则

【导读】

业主或者物业管理企业要妥善解决各种物业管理纠纷,都必须准确了解法律所赋予物业管理有关主体的权利义务、运行规则。物业管理企业一般都是按照《公司法》及其相关规定而组建的公司,因此物业管理企业(公司)作为法律主体的权利义务相对而言较为明确,本章将不作介绍。然而,物业管理的另一个法律关系主体(业主方)却并不是大家十分熟悉的。

首先,通过具体的案例介绍业主、公房使用权人、承租人(与物业管理有关的物业使用人)的权利义务,其目的是为了帮助读者区分以上几个相关的概念、正确理解他们各自的权利义务,以便读者根据自己现实中的角色来行使自己的法定权利。每个业主除了可以独立行使属于自己单个主体的权利以外,又都是物业小区成员之一,必须准确理解自己在物业小区业主集体中的地位,以便通过业主集体来行使自己的权利、维护自己的利益。

其次,介绍代表业主集体的另一民事主体——业主大会及其成立程序、权利义务、运行规则,希望能够通过具体的案例帮助读者直观地了解业主大会在筹备、成立、运行过程中容易产生的隐患之处,以促进读者积极参与业主大会的筹备、成立及其运作。

一、业主及其权利义务

(一) 业主及其物业使用人

1. 何谓业主

业主一般是指物业的所有权人。对于商品房而言,业主是指办理了产权过户手续,被登记为产权人的买受人;只办理了商品房预售或者出售合同登记,但尚未取得产权的买受人,仍不能成为业主。对于公房而言,使用权人仍然不能称为业主,此时的业主为国家或者某个单位。我国《物业管理条例》第6条第1款规定:“房屋的所有权人为业主。”我国各个地方性法规也是如此界定的^①。

我国台湾地区的《公寓大厦管理条例》未使用“业主”这一概念,而采用“住户”的概念。且在该条例的第3条第10项将“住户”界定为:公寓大厦之区分所有权人、承租人或其他经区分所有权人同意,而为专有部分之使用者。台湾的这一规定,是将所有权人以外的实际使用人当然纳入调整范围。这种规定的优点在于不会产生使用人是否受物业管理法律规范调整的疑问。

我国香港地区的《多层大厦(业主立案法团)条例》中的业主则是指:在土地注册处现有记录注明为拥有大厦所占屋地中一份不可分割的屋地业权的业主,以及享有此份业权的注册承抵押人。此处的业主除了所有权人之外,还包括经注册登记的抵押权人。究其原因在于香港采用的是英美法系而非大陆法系的立法模式,而在英美法系中,抵押权人享有类似于所有权的权益。

^① 见《上海市居住物业管理条例》第3条第2款;《北京市居住物业管理条例》第2条第3款;《浙江省住宅物业管理条例》第3条第3款;《江苏省城市住宅区物业管理条例》第2条第3款

案例 1-1 已实际居住但未获产权之前,买受人是否为业主

【案情介绍】

1998年10月,张某与开发商签订了商品房销售合同,约定张某以每平方米4700元的价格购买白玉苑商品房一套。1999年4月,张某办理了入住手续并实际居住,但未办妥产权过户手续。入住后,张某一直催开发商办理产权过户手续,但未能办妥。从1999年8月份开始,张某以其并非业主为由拒绝向物业管理公司交付物业管理费用。物业管理公司认为,张某是实际居住人,享受了物业管理服务,理应交纳物业管理服务费用。

未获得产权之前的购买人是否为业主? 应否交纳物业管理费用?

【法理分析】



一般而言,房屋买卖合同的签订时间与房屋产权过户的时间并非一致。在买受人已经入住但未取得产权之前,房屋之买受人并非实际产权人,此时的产权人仍为房地产开发商。既然买受人并非产权人,那么实际入住的买受人是否应当交纳物业管理费用呢?

从我国物业管理地方法律规定来看,业主是指物业的所有权人。然而,业主在产权过户手续办理完毕之前,因其并未获得房屋产权,所以此时虽已经入住的买受人仍然不是产权人;但是,从我国目前各地物业管理实践操作来看,不管购房人是否取得房屋的产权,购房人均从办理入住手续开始即交付物业管理费用。按照物业管理法规之规定,应当交纳物业管理费用的是业主,那么,此时未获得产权的业主是否有义务交纳物业管理费用呢?

我们认为,虽然买受人尚未获得所购房屋的产权而成为名副其实的业主,但其对入住房屋享有相当的控制权,尤其是已经办理了房屋买卖合同登记手续的买受人,享有对抗第三人的权利。购房人虽未获得产权,但已经获得了占有控制的权利,获得了实际居住的权利;而且,已

经办理了入住手续的买受人将从物业管理中受益,要求其支付物业管理费用也是合理的。当然,虽然已经办理了入住手续,但未实际入住的买受人可以协商适当少交物业管理费用。

综上所述,获得产权之前的买受人虽然不是真正意义上的业主,但仍应按照业主的标准履行物业管理有关的义务。

案例 1-2 商品房出售之前,开发商是否是空置商品房的业主

【案情介绍】

某房屋开发公司在某区域开发建造了 500 套商品房,在建设完工后,该公司又成立了甲物业管理公司管理自己开发的商品房。由于当时房地产市场低迷,有 40% 的房屋没有销售出去。住户入住后,发现物业公司的服务不到位,就找物业要求提高服务质量,但物业公司以费用紧张为由拒绝住户的要求,并声称,除非住户增加服务费,否则很难满足住户的要求。经过调查,住户发现开发商未售出的 40% 商品房并未交纳物业管理费,遂要求物业公司向开发商收取物业管理费,但被拒绝。

【法理分析】

该纠纷存在以下三个法律问题必须明确:

1) 开发商是否为业主

如前所述,房屋的所有权人即为业主。建好的商品房在出售给购房人之前,房地产开发商已经登记为产权人,即所有权人。因此,在物业管理过程中,开发商亦应交纳物业管理费。正是基于该理由,我国《物业管理条例》第 42 条第 2 款规定:“已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳。”

2) 谁有权向开发商收取物业管理费

我国《物业管理条例》第 42 条第 1 款规定:“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人

交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。”依据该条规定,物业管理企业可以依据物业管理合同向开发商收取物业管理费;物业管理企业依据物业管理合同享有债权。业主无权直接向开发商催交或收取。

3) 小业主享有何种权利

通过购买商品房的成为业主的人(俗称“小业主”),依据物业管理合同有权要求物业管理企业提供符合合同要求的物业管理服务,否则可以行使我国《合同法》赋予的履行抗辩权,即要求返还部分物业管理费或少交物业管理费。

2. 相关概念——物业使用人

2.1 承租人



承租人是指基于与业主就物业的使用、收益和支付租金等事项订立的租赁协议而对物业享有使用权的人。承租人应该按照租赁合同的约定行使权利和承担义务。

案例 1-3 承租人是否有交纳物业管理费用的义务

【案情介绍】

王某经人介绍,在某小区租赁了业主张某住房一套,双方签订了房屋租赁协议,但没有明确物业管理费由谁交纳。王某入住3个月后,管理该小区的某物业管理企业上门催交物业管理费。王某认为,自己乃是房屋的承租人而非业主,并无交纳物业管理费用的义务。而张某认为,房屋已由王某实际居住,物业管理费不应由自己交纳,也拒绝交纳物业管理费用。物业管理企业遂将王某和张某诉至法院,要求法院判令他们交纳物业管理费900元。

【法理分析】

1) 在无任何其他约定的情况下,承租人有否交纳物业管理费用的

义务

基于房屋租赁关系,承租人有交纳租金的义务。在交纳租金以后,出租人即有对出租物瑕疵担保的义务,出租人有义务保障房屋能够适于正常的利用。在缺乏任何对其他相关费用承担约定的情况下,出租人应承担所有出租物之上的费用负担。因此,本案中的出租人张某应当交纳物业管理费用。

2) 出租人如何才能使承租人承担物业管理费用

如果出租人希望承租人承担物业管理费用,则应当在房屋租赁合同中加以明确约定。并且最好将该租赁合同交物业管理企业一份,由物业管理企业盖章确认。这便可以产生债务移转的后果,即本应由业主承担的、交纳物业管理费用的义务,已经移转给承租人承担。如果没有告知物业管理企业并经确认,物业管理企业仍可以向业主直接追交。

3) 承租人有遵守小区业主公约和规章制度的义务

尽管承租人并未参加业主大会会议、投票决议业主公约和规章制度,然而必须遵守业主公约和所有的规章制度。其理由在于,业主公约和规章制度乃是约束物业区域内的不动产利用秩序的规则,因此,业主之外的使用人也应遵守物业区域内的利用秩序规则。

2.2 公房使用权人

目前,我国正在推行住房制度改革,将现有的公房尽量出售给原使用人。但迄今为止,仍有部分公有住房维持原先的使用关系(也有称租赁关系的),即使用权人仍作为承租人租用公有住房,同时这部分公有住房也在推行市场化的物业管理方式。有的地方规定,住宅小区管理委员会组成人员中就包含一定比例的承租人(使用人)^①。从实践来看,公有住房的使用权人参与物业管理的决策,当然公有住房的使用权人也应受物业小区自治性规范的制约。

实践中很敏感的问题是,公有住房实施市场化的物业管理时,物业管理费应由公房所有人还是使用权人承担。我们认为,在公有住房出

① 见《青岛市住宅小区物业管理试行办法》和《常州市市区住宅物业管理暂行办法》

售之前,使用权人仍然从形式上维持着租赁关系,因此,除非公有住房的所有人和使用权人另有约定,公房的所有权人即国家或某单位应当承担物业管理费。

(二) 业主的权利

我国《物业管理条例》第6条规定,“房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中,享有下列权利:

- (一) 按照物业服务合同的约定,接受物业管理企业提供的服务;
- (二) 提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
- (三) 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议;
- (四) 参加业主大会会议,行使投票权;
- (五) 选举业主委员会委员,并享有被选举权;
- (六) 监督业主委员会的工作;
- (七) 监督物业管理企业履行物业服务合同;
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;

(九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;

(十) 法律、法规规定的其他权利。”

该条明确规定了业主在物业管理服务合同中所享有的各项权利。以下,我们将举例分析业主所享有的上述权利。

1. 提议召开业主大会会议的权利

业主大会是物业小区实施物业管理的决策机构,成立业主委员会或业主管理委员会以后,应由业主委员会或业主管理委员会组织召开业主大会,但须一定比例以上的业主或业主代表提议,则应就所提议题召开业主大会或业主代表大会^①。

^① 高富平、黄武双. 物业权属与物业管理. 北京:中国法制出版社,2002. 111 页

案例 1-4 业主是否有权提议召开业主大会会议

【案情介绍】

某小区业主委员会于2002年2月经首届业主大会选举产生。本来业主们对业主委员会充满希望,认为有了业主委员会,自身的权利就可以得到有效的保障。但1年多时间过去了,业主委员会从未公布过维修基金的使用和收益账目,业主们对物业管理企业的服务质量也多有反映,希望业主委员会能够与物业管理企业交涉。但物业管理企业请业主委员会成员吃了饭后就再也没有下文,并且业主委员会未经业主大会的同意就擅自将小区内的车位对外出租,这不仅使小区内的部分后来买车的业主无处停车,而且还导致经常有陌生人员进出小区,业主们普遍缺乏安全感。于是30%以上的业主要求现任业主委员会召开业主大会,以便进行重新选举,但均被现任业主委员会以种种借口推迟。最后,业主委员会表示,根据业主大会章程,业主委员会的任期为2年,只有等2年期满后才能更换业主委员会成员。如果业主们希望能在2年任期期满之前更换业主委员会成员,业主们如何实现自己的愿望?

【法理分析】

我国《物业管理条例》第13条规定:“业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经20%以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。”

建设部颁布实施的《业主大会规程》第12条规定:“业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。有下列情况之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

- 1) 20%以上业主提议的;
- 2) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;