

民商法论丛



MEIGUO WUYE CHANQUAN ZHIDU

美国物业产权制度

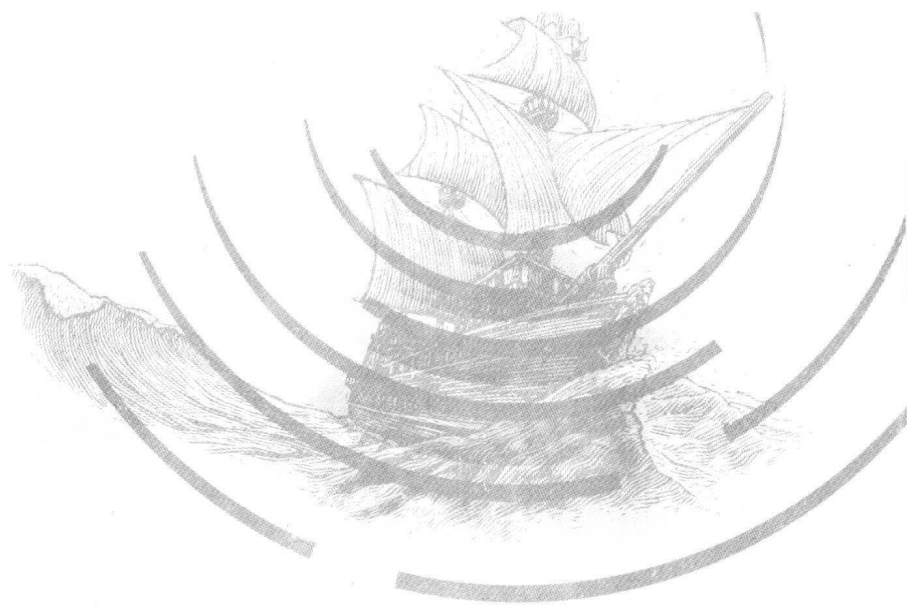
与物业管理

YU WUYE GUANLI

周树基 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



MEIGUO WUYE CHANQUAN ZHIDU

美国物业产权制度

与物业管理

YU WUYE GUANLI

周树基 ◎著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

美国物业产权制度与物业管理/周树基著. —北京:北京大学出版社,
2005.3

(民商法论丛)

ISBN 7-301-08723-3

I.美… II.周… III.①物业-产权-研究-美国 ②物业管理-研究-美国 IV.F299.712.333

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第014012号

书 名: 美国物业产权制度与物业管理

著作责任者: 周树基 著

责任编辑: 周 菲

标准书号: ISBN 7-301-08723-3/D·1110

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

电子信箱: pl@pup.pku.edu.cn

排 版 者: 北京高新特打字服务社 51736661

印 刷 者: 原创阳光印业有限公司

经 销 者: 新华书店

650×980毫米 16开本 16印张 246千字

2005年3月第1版 2005年3月第1次印刷

定 价: 25.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,翻版必究

前 言

物业小区,或多层和高层住宅楼,是一种土地和建筑物相结合而形成的不动产,在物理上是一个整体,密不可分。如果要从法律上将其划分或分割为单个的房屋单元,成为独立的不动产,分别为不同的人所拥有,并做到产权明晰,的确不是一件易事。因此,人类社会在很长的一个时期都没能解决这个问题。直到20世纪中期,即二战以后,发达国家才找到解决这个问题的途径,即通过建立区分所有物业产权制度,来解决多层和高层住宅楼的房屋单元产权的界定问题,以及多层和高层住宅楼的维护和管理问题。

区分所有物业产权制度设计,要达到的一个根本目的,就是要超越建筑物在物理上不可分的障碍,使物业小区的房屋单元,在法律上成为各自独立的不动产,能够单独抵押和单独买卖,并能有效地解决小区共有部分的维护和管理问题。在美国盐湖城第一栋采用区分所有产权概念兴建的高层写字楼大堂的墙壁上,雕刻着一段用通俗语言解释什么是区分所有物业产权制度的文字:区分所有物业产权制度,规定了住宅楼或写字楼中的房屋单元分别为不同的业主所拥有时,如何划分不同业主的产权的方法。这种划分产权的方法,使每一房屋单元的分别抵押、分别买卖、分别购买保险以及分别纳税成为可能,并能使每个房屋单元的业主,分别对小区的共有部分,各自承担相应的维护和维修责任。

我国实行房改以来,无论是已经卖给个人的“公房”,还是新开发的商品房,其实都成了事实上的“区分所有”住房。但是,由于法制滞后,我国却没有建立住房商品化的产权规则或法制基础——区分所有物业产权法。由于产权不明晰,致使已售公房的共用部分的管理和维护问题没有得到解决。公房已经卖了,但相应的制度却没有建立。从这个意义上来说,公房卖了并不等于房改的结束,而只是房改的开始。同样也是由于产权不明晰,致使商品房买卖纠纷层出不穷,物业管理中业主与物业管理公

司关系紧张,矛盾激化时有发生,并已经成为妨碍房地产业,特别是住宅产业进一步发展的制度瓶颈。

住房改革或住房商品化,和国有企业的改革一样,是一项产权制度的改革,而且它直接关系到城市居民的每一个家庭和每一个人。过去住房归国家或单位所有,现在住房归个人所有。过去国家靠计划来配置住房资源,现在则靠市场来配置住房资源。而要发挥市场在配置住房资源中的基础性作用,则必须建立和完善住房的产权制度。正如我国著名经济学家吴敬琏先生所说,“产权规则,是市场经济一切游戏规则的基础”。目前国内商品房买卖和物业管理中出现的混乱和无序,都是因为缺乏区分所有物业产权法律制度所致。要使商品房买卖和物业管理方面的问题得到有效的解决,使房地产业真正成为国民经济的一个可持续的支柱产业,并成为—个良性的拉动内需的经济增长点,我国必须尽快制订区分所有物业产权法和建立完善的区分所有物业产权制度。

在人类社会的历史上,凡是重大的制度创新,都曾给人类的社会带来巨大的变革,并极大地促进了社会生产力发展。如果说,现代公司制度的建立,使较小的投资者也能购买股票进行投资,从而使为大型的工业项目和基础设施项目筹资成为可能;现代知识产权制度的建立,使人类的创造发明受到保护,从而激发人们不断创造更多物质财富和精神财富的创新精神。那么,区分所有物业产权制度,则是提高土地资源的利用效率,有效地解决城市居民的住房问题,并使住宅产业成为—个可持续地拉动国民经济增长的支柱产业的最佳途径。当今世界,除了发达国家建立了完善的区分所有物业产权制度外,绝大多数的发展中国家也都建立了区分所有物业产权制度(除了经济最不发达的少数发展中国家之外)。

发达的市场经济国家的区分所有物业产权制度,就像知识产权制度和公司制度—样,是市场经济长期不断发展的产物,是人类智慧和制度文明的结晶,是全人类的宝贵财富。要建立我国的区分所有物业产权制度,就像建立我国的知识产权制度和公司制度—样,非借鉴发达的市场经济国家成熟的制度和成功的经验不可。其实,目前我们商品房买卖和物业管理中所遇到的各种问题,发达国家在建立完善的区分所有物业产权制

度之前,都曾遇到过,而且和我们所遇到的问题惊人地相似。商品房销售和物业管理为什么会出现问题?应该用什么样的立法和建立什么样的制度来解决这些问题?我们可以从研究美国和其他市场经济国家的经验或教训中,得到很多有益的启示。

目前,在发达国家,区分所有物业产权法律制度,已是一项成熟的法律制度。各国的区分所有物业产权法律制度,就像各国的公司法律制度和知识产权法律制度一样,大同小异。虽然由于国情不同或各自的发展历史不同,各国的制度存在一些小差异或各自的特点,但在总体的制度设计上,却遵循一些共同的规律和共同的原则。本书选择美国区分所有物业产权法律制度向读者加以介绍的目的,是为了解剖麻雀,使读者对发达国家的区分所有物业产权法律制度有一个系统的了解。笔者之所以从发达国家中选择美国的区分所有物业产权法律制度加以介绍,主要是因为考虑到美国在发达国家中是一个大国,研究大国如何用区分所有物业产权制度解决城市住房产权问题,对我们这样一个有十三亿人口的大国更有借鉴意义。尽管如此,笔者在系统介绍美国区分所有物业产权制度的同时,也十分注重将美国的区分所有物业产权制度与其他发达国家的区分所有物业产权制度加以比较,以便读者对发达国家区分所有物业产权制度设计的一些共同规律和共同原则有一个更加深入的了解。

笔者于1999—2001年在美国宾夕法尼亚州立大学法学院留学期间,开始着手写作此书的准备工作,不仅对美国的物业产权制度进行了一些实地考察,而且也得到了笔者的老师 John Maher 先生(财产法教授)和 Geoffrey Scott 先生(法律经济学教授)的鼓励、支持和帮助。本书的目的,是向国内系统全面地介绍美国及其他发达国家的物业产权制度,并通过提高国内对国外区分所有物业产权制度的认识,促进或加快国内制订区分所有物业产权法和建立区分所有物业产权制度的步伐,就好像当初为了加快我国知识产权制度和公司制度的建立,而必须下工夫向国内介绍外国的知识产权制度和公司制度一样。

本书的读者对象包括:(1)从事房地产法、物权法及房地产经济研究和教学的教师及研究人员;(2)从事房地产业务的律师、法官及其他法律

工作者;(3) 各级政府部门中从事房地产管理的干部;(4) 从事房地产开发和销售的专业人员;(5) 从事物业管理服务的物业管理公司的领导及专业物业管理人员;(6) 关注物业产权和物业管理问题并在这方面具有求知欲望的业主及购房消费者。从某种意义上来说,普及区分所有物业产权制度法律及经济方面的知识,提高群众对物业产权制度的认识,将更能促进我国建立一个好的物业产权制度。

作者

2004年10月28日

CONTENTS 目 录

第一章 区分所有物业产权制度的基本概念 与基本理论	1
第一节 产权与产权制度	1
一、产权与产权制度的概念	1
二、产权制度的作用	2
三、产权制度的基本特征	4
第二节 区分所有物业产权	9
一、区分所有物业产权的概念	9
二、区分所有物业产权的优点	10
第三节 区分所有产权对共有产权的 改造与发展	12
一、共有产权的优点与缺点	12
二、区分所有产权对共有产权的改造与发展	15
第四节 区分所有物业产权的法理基础 ——土地的三维立体空间概念	17
一、空间权的出现及利用	17
二、土地的三维立体空间概念	19

第二章 美国区分所有物业产权制度概况	22
第一节 美国区分所有物业产权制度 发展历程	22
一、美国区分所有物业产权制度的产生背景	22
二、美国区分所有物业产权制度的 成熟与完善	25

CONTENTS 目 录

第二节 美国各州的区分所有物业	
产权法的主要内容	26
一、物业小区的设立、变更及终止	27
二、物业小区的管理	27
三、对购房消费者权益的保护	28
<hr/>	
第三章 区分所有物业产权的设立、变更与终止	29
第一节 区分所有物业产权的设立	29
一、设立区分所有物业产权必须编制的	
法律文件	29
二、设立区分所有物业产权的程序	33
三、设立使用租赁土地开发的物业	
小区的程序	34
第二节 区分所有物业产权的变更与终止	36
一、区分所有物业产权的变更	36
二、区分所有物业产权的终止	38
<hr/>	
第四章 物业小区专有部分与共有部分的	
划分与界定	40
第一节 物业小区专有部分与共有	
部分的划分	40
第二节 物业小区专有部分与共有	
部分的界定	43
一、物业小区专有部分的界定	43
二、物业小区共有部分的界定	45

CONTENTS 目 录

三、指定供专用的共有部分的界定	46
<hr/>	
第五章 美国物业小区的管理制度	49
第一节 业主协会的职责与权力	49
第二节 业主协会的组织结构与运作方式	51
一、业主大会	51
二、业主协会的管理委员会	53
三、业主协会的专门委员会	55
第三节 有关业主协会治理的法律 与法律文件	56
一、有关业主协会治理的法律	56
二、有关业主协会治理的法律文件	56
第四节 业主的权利与义务	59
一、业主的权利	59
二、业主的义务	62
第五节 美国的物业小区必须购买的保险	63
一、小区共有部分财产保险	63
二、意外事故责任保险	64
三、物业小区管委会成员的民事责任保险	64
<hr/>	
第六章 美国物业小区如何实现从开发商 控制到业主控制的过渡	66
第一节 美国如何用法律保障开发商 必须向业主移交物业小区的 控制权	66

CONTENTS 目 录

一、法律为什么对开发商必须向业主移交 物业小区控制权作强制性的规定	66
二、保障开发商必须向业主移交物业小区 控制权的法律规定	67
第二节 美国物业小区实现从开发商 控制到业主控制的具体做法	69
一、聘请小区业主协会律师	70
二、对物业小区共有部分进行全面的验收	70
三、对物业小区的财务状况进行全面的审计	71
四、选聘物业管理公司	71
<hr/>	
第七章 美国的物业小区向业主收取物业 管理费的做法	73
第一节 美国物业小区物业管理费 数额的确定	73
一、物业小区业主协会费用或成本的估算	73
二、应预留的维修准备金数额的估算	74
三、每个业主应当缴纳的管理费数额的计算	75
第二节 美国物业小区如何保障业主 履行缴纳管理费的义务	76
一、美国有关保障业主履行缴纳管理费 义务的法律规定	76
二、美国物业小区的欠费催缴程序	77

CONTENTS 目 录

第八章 美国物业小区管理制度设计的理论	81
第一节 美国物业小区自治管理机构	
为什么采取业主协会的组织形式	81
一、交易成本理论	81
二、避免双方垄断问题理论	82
三、“中间机构”理论或“第三方”理论	83
第二节 物业小区业主协会为什么必须	
具有独立法人的地位	84
一、业主协会对内作为一个管理实体的需要	85
二、业主协会对外作为一个经营实体的需要	86
第三节 美国区分所有物业产权制度	
设计如何保障不同主体之间	
权利与义务的平衡	87
一、如何保障业主协会与业主之间权利	
与义务的平衡	87
二、如何保障开发商与业主之间权利	
与义务的平衡	89

第九章 美国如何用法律保护购房消费者的权益	91
第一节 美国如何通过用法律规定	
开发商的信息披露义务保	
障购房消费者的知情权	91
一、为什么要用法律规定开发商的信息	
披露义务	91

CONTENTS 目 录

二、美国有关卖方信息披露义务的法律规定	93
第二节 美国如何用法律防止虚假广告 宣传和虚假承诺	99
一、用法律规定卖方必须承担明示质量 担保责任	99
二、用法律规定开发商的默示质量担保责任	100
第三节 美国如何用法律保护购房消费者 不受定金圈套的危害	101
一、为什么要用法律保护购房消费者不受 定金圈套的危害	101
二、美国用法律保护购房消费者不受定金 圈套危害的措施	102
<hr/>	
第十章 美国物业管理公司如何提供物业 管理服务	105
第一节 物业管理概述	105
一、物业管理的概念	105
二、物业管理涉及的法律关系	105
第二节 物业管理公司的业务范围	107
一、物业管理公司可提供哪些物业管理服务	107
二、物业小区为什么聘请物业管理公司 提供物业管理服务	108
第三节 美国物业管理经理人的专业资格	109
一、注册物业管理师	110

CONTENTS 目 录

二、物业管理专家	110
三、专业物业管理经理	111
第四节 美国对物业管理经理人员的基本 素质要求与职业道德标准	111
一、美国对物业管理经理人员的基本 素质要求	111
二、美国物业管理经理人员的职业道德标准	112
第五节 美国物业小区选聘物业管理 公司的程序	113
一、设立选聘委员会	113
二、确定物管公司应提供的物管服务的范围	113
三、对候选物管公司进行筛选	115
四、与候选物管公司进行面对面洽谈	115
五、签订物业管理服务合同	115
<hr/>	
第十一章 关于物业小区产权界定的几个 具体问题	117
第一节 关于物业小区内停车位的 产权归属问题	117
一、美国物业小区内停车位产权制度 设计的基本原则	117
二、美国界定物业小区内停车位产权的 几种做法	119
第二节 关于物业小区内绿地产权的 归属问题	121

CONTENTS 目 录

第三节 关于物业小区内其他设施的 产权归属问题	123
一、关于物业管理用房的产权归属问题	123
二、关于物业小区地下室的产权归属问题	124
三、关于物业小区底商产权的归属问题	125
四、关于物业小区会所产权的归属问题	125
五、关于物业小区游泳池产权的归属问题	126
<hr/>	
第十二章 美国不动产登记制度对保障交易 安全的作用	127
第一节 几种解释不动产登记作用的理论	127
一、信息不对称理论	127
二、交易成本理论	128
第二节 美国区分所有物业产权的登记	130
一、设立登记	130
二、转移登记	131
第三节 不动产登记制度如何才能起到 保障产权安全与交易安全 的作用	132
一、必须将物业产权界定清楚	132
二、必须将物业产权登记清楚	133
三、房屋产权和土地产权必须同时登记	134
<hr/>	
第十三章 一个行之有效的物业产权制度应 具备的最基本的条件	137
第一节 物业产权不明晰情况下物业 管理市场容易出现的一些问题	137

CONTENTS 目 录

一、物业管理市场高度垄断	137
二、物业管理质次价高	139
三、物业管理行业低效率	140
四、业主的财产权利受到侵犯	140
第二节 一个行之有效的物业产权制度 应具备的最基本的条件	142
一、必须由国家最高立法机关制定一部 区分所有物业产权专门法	142
二、必须建立一个行之有效的不动产 登记制度	144
三、物业小区业主的自治管理机构必须 具有法人地位	144
四、必须保障和落实业主选聘物业管理 公司的自主选择权	146
附录一 设立物业小区总协议书	148
附录二 富兰克林物业小区业主协会章程	159
附录三 富兰克林物业小区商品房预售协议书	168
附录四 物业管理服务合同	170
附录五 美国统一区分所有物业产权法	175
附录六 阿尔巴尼亚共和国区分所有 物业产权法	214
主要参考书目	225

CONTENTS

Chapter 1	Some Basic Concepts and Theories	
	Related to Condominium Ownership	1
1.1	Property and Property Rights	1
1.1.1	Concepts of Property and Property Rights	1
1.1.2	The Role Played by Property and Property Rights	2
1.1.3	Characteristics of Private Property	4
1.2	Condominium Ownership	9
1.2.1	Concept of Condominium Ownership	9
1.2.2	Advantages of Condominium Ownership	10
1.3	Improvements Condominium Ownership Has made to Co-ownership	12
1.3.1	Advantages and Disadvantages of Co-ownership	12
1.3.2	In What Aspects Condominium Ownership Has Improved Co-ownership	15
1.4	The Legal Theoretical Basis for Condominium Ownership — the Three Dimensional Concept of Land	17
1.4.1	The Emergence of Air Rights and its Application	17
1.4.2	the Three Dimensional Concept of Land	19

Chapter 2	A Brief Introduction to Condominium	
	System In the United States	22
2.1	A Brief History of Condominium System in the United States	22