

物业费请求权及其纠纷解决模式之研究

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2008120156

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

物业费请求权及其纠纷解决模式之研究

Study on The Claim of Property Industry Fee and Dispute
resolution mode

周彦

周彦

指导教师姓名: 黄健雄 教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2012年4月

论文答辩时间: 2012年 月

学位授予日期: 2012年 月

指导教师: 黄健雄 教授

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

厦门大学

2012年4月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容摘要

本文以物业费请求权为研究对象，针对物业服务市场化过程中出现的几种常见的物业费纠纷，结合我国物业管理法律制度的基本理论和最新立法成果，对物业费纠纷进行了深入的法理评析和实务分析，并提出了以人民调解方式有效化解我国物业费纠纷的一些设想。

本文主要分为三个部分：

一、物业费纠纷的现状与法理思考。从实务的角度分析了物业费纠纷的现状和主要成因。从性质、主体、内容三个方面对物业费纠纷的基础——物业服务合同进行了深入的法理评析。

二、物业费请求权之研究。对物业费请求权的性质，物业费请求权人和支付义务人进行了简要分析，重点介绍了现实生活中常见的几种物业费请求权抗辩事由和支付义务人的抗辩权，并逐一进行评析。

三、我国物业费纠纷解决模式设想。简要介绍了我国物业费请求权救济的立法现状，并与域外物业费请求权救济的立法进行了比较分析，提出自己的意见建议。从司法实践案例和工作中遇到纠纷引入，通过诉讼、调解、自力救济等纠纷解决方式的比较分析，探讨了物业费纠纷解决的多元化模式，提出了通过构建和完善以人民调解为主的多元化纠纷解决机制化解物业费纠纷的设想。

本文的创新之处在于从理论上系统的分析了业主、物业服务企业在物业服务合同中涉及物业费的权利义务关系，有助于明了物业费纠纷中的是非和责任承担。另外，对现实纠纷的深入分析结合了最高院最新司法解释和笔者工作中的案例也是本文的一大亮点。

关键词：物业服务合同； 物业费请求权； 人民调解

Abstract

In this article, to solve the property industry fee disputes we meet in the marketing process of property management in our country, we regard the claim of property industry fee as the research object, combining the basic theories and latest Judicial Interpretation. we analyze the property industry fee disputes, carry out some suggestions that using people's mediation method to effectively resolve our property fee disputes in practice. The main contents in this article as follows:

Chapter one, the status and some legal thinking of the property fee disputes are stated. We introduce the status and the main causes of the property fee disputes. And also the nature, the subject and the content of property management contracts are summarized.

Chapter two, the study on the claim of property industry fee. we briefly analyze the claim of property industry fee, including the nature, the claimant and the payer. And then we mainly introduce and analyze the defenses of the claim of property industry fee in practice.

Chapter three, the resolution mode of disputes. we compare the domestic with the international in terms of the relief to the claim of property industry fee, and draw the experience of them in the hope of consummating the legal construction of property management. What's more, we briefly introduce some disputes resolution methods of the property industry fee, and then point out that Alternative Dispute Resolution based on the people's mediation is the best, combining with cases in practice.

We systematically analyze the rights and obligations of owners and property management companies in property management contract to solve the present disputes better among them. what's more, reference to the cases in practice and the latest Judicial Interpretation is a highlights of this article.

Key Words: Property management contract; Claim of property industry fee;

The people's mediation

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

引 言.....	1
第一章 物业费纠纷的现状和法理思考	2
第一节 物业费纠纷的现状和原因分析	2
第二节 物业费纠纷的研究基础——物业服务合同	3
一、物业服务合同的概念和性质.....	3
二、物业服务合同主体.....	4
三、物业服务合同内容.....	4
第二章 物业费请求权	6
第一节 物业费请求权的性质	6
第二节 物业费的支付义务人	6
一、业主委员会.....	7
二、业主.....	7
三、物业使用人.....	8
四、物业继受人.....	8
第三节 物业费请求权的阻却	9
一、支付义务人的抗辩权.....	9
二、支付义务人的抗辩事由.....	10
第三章 我国物业费纠纷解决模式之设想	12
第一节 物业费请求权的救济	12
一、我国物业费请求权救济的立法现状.....	12
二、物业费请求权救济的域外立法比较.....	13
第二节 物业费纠纷解决的多元化模式探讨	14
一、多元化纠纷解决机制的定义.....	15
二、人民调解在多元化纠纷解决机制中的地位.....	15
三、物业费纠纷解决的多元化模式之探讨.....	16

四、完善以人民调解为主的多元化纠纷解决机制化解物业费纠纷的若干 建议.....	20
结 论.....	22
参考文献.....	23

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

Introduction.....	1
Chapter 1 Status and the Legal Thinking of the Property Industry Fee Disputes.....	2
Subchapter 1 Status and Causes of the Property Industry Fee Disputes	2
Subchapter 2 The Research Basis of the Property Industry Fee Disputes---The Property Management Contract.....	3
Section 1 Concept and Nature of the Property Management Contract.....	3
Section 2 Subjects of the Property Management Contract	4
Section 3 Contents of the Property Management Contract.....	4
Chapter 2 The Claim of Property Industry Fee	6
Subchapter 1 Nature of Property Industry Fee.....	6
Subchapter 2 Payer of Property Industry Fee.....	6
Section 1 Management Committee.....	7
Section 2 Owners	7
Section 3 Users of Property	8
Section 4 Successor and Buyer of Property.....	8
Subchapter 3 Obstruction of the Claim of Property Industry Fee.....	9
Section 1 Payer's Right of Defense	9
Section 2 Payer's Causes of Defense.....	10
Chapter 3 The Imagination of the Resolution mode of disputes..	12
Subchapter 1 The Relief to the Claim of Property Industry Fee	12
Section 1 Legislative Situation of the Relief to the Claim of Property Industry Fee in China	12
Section 2 Legislation of Other Countries in Terms of the Relief to the Claim of Property Industry Fee.....	13
Subchapter 2 Alternative Dispute Resolution of Property Industry Fee	14
Section 1 Concept of Alternative Dispute Resolution	15
Section 2 Position of the People's Mediation in Alternative Dispute Resolution.....	15
Section 3 Alternative Dispute Resolution of the Property Industry Fee.....	16

Section 4	Suggestions to Perfect Alternative Dispute Resolution of the Property Industry Fee	20
Conclusions	22
Bibliography	23

厦门大学博硕士学位论文摘要库

引 言

近年来，随着我国房地产市场的蓬勃发展，人们的住宅档次和质量进一步提高，物业管理也“飞入寻常百姓家”，成为我们日常生活不可或缺的一部分。物业管理的发展，一方面加速了城市住宅小区管理方式的专业化和现代化，极大地改善了人们的居住环境和生活质量；另一方面，作为新兴产业，相关制度的不完善、权利义务关系不明晰，导致物业管理纠纷案件数量呈快速攀升之势，其间又以物业管理费纠纷最为常见。《物业管理条例》、《物权法》及最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》相继出台，为司法实践中大量的物业费纠纷案件提供了切实可行的法律依据，但物业费纠纷涉及的包括物业服务企业、业主、业主委员会甚至开发商等在内的众多行为主体形成的错综复杂的关系格局，注定了该类纠纷的解决不能仅依靠单一途径。如何探索出一条既保护广大物业服务企业的物业费请求权，又使业主的合理诉求得到伸张，同时能够维护物业管理行业健康发展乃至小区和谐稳定的纠纷解决模式，是我们实践工作者的努力方向。

本文主要采取了比较分析和实证分析的方法，结合理论研究成果和实务分析，提出了大力发展以人民调解为主体的多元化纠纷解决机制，有效介入纠纷，方能真正做到不仅“案结”而且“事了”。

第一章 物业费纠纷的现状和法理思考

第一节 物业费纠纷的现状和原因分析

物业费是业主为维护房屋共有部分以及共有配套设施正常使用和功能,以及维护物业管理区域环境卫生和秩序而分摊的费用。物业费的支付和收取,对于确保区分所有建筑物的功能,维护区分所有建筑物的顺利管理运营至关重要,从而对于每一位业主的生活品质提升和物业服务企业的生存发展都影响巨大。物业服务企业为业主提供服务,业主交钱埋单本是天经地义的事情,我国《物业管理条例》和《物业服务收费明码标价规定》也都明确规定业主在接受物业服务活动中应该按时交纳物业服务费用。然而就是这样看似寻常的物业服务的主体和对象之间的交易却很难顺利实现。业主不缴物业服务费其实是一把双刃剑,物业服务公司由于没有物业费的支持,服务质量下降,恶性循环,将导致业主和物业服务企业矛盾激化,甚至出现小区物业被弃管的现象。^①厦门市思明区人民法院 2011 年受理了物业服务合同纠纷案件 638 件,案件数量排名该院民商事案件受理总数第五名。思明区司法局 2011 年受理物业管理纠纷 38 件也比去年有了大幅增长,而其间物业费纠纷就占到了其中 90% 以上。大量的物业投诉和诉讼证明了物业费收缴难是物业服务纠纷的焦点。

物业服务收费难的原因多种多样,概括起来有四方面的原因:

1、物业服务企业原因:部分物业服务企业未树立真正的服务意识,未能全面履行义务,达不到合同约定的标准,例如物业企业在绿化、清洁卫生、安全保障、共用部位和共用设施设备维护等方面未尽到职责,擅自改变物业用房、共用部位用途,物业收费不透明等。而拒交物业费往往成为单个业主所能找到的最直接的维权方法。

2、业主原因。《物业管理条例》第 35 条规定,业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同,即物业服务合同是由业主委员会代表业主与物业服务企业签订的合同。业主委员会是由物业管理区域内全体业主组成的由业主大会选举产生的执行业主大会决议的机构。依照相关规章制度,业

^①何欣荣,申黎著. 物业纠纷典型案例评析[M]. 北京:法律出版社,2005. 63.

主委员会有监督、解聘物业公司的权力。然而业主委员会又是一个相对比较松散的机构，实践中，业主委员会对于物业管理公司监督、管理、选聘的职责受到很大的限制，业主不能真正认可业主委员会的决定。另外，部分业主缺乏“用者付费”的观念也是导致业主个体拖欠物业费的原因之一。

3、立法原因。造成物业服务费收缴纠纷频发的一个重要原因是我国相关的法律法规不健全，我国现行的物业服务法律对于物业服务纠纷导致业主拒交物业费没有明确的法律规定。而 2004 年发改委、建设部颁布的《物业服务收费明码标价规定》操作性又不强，导致某些物业服务企业任意收取物业费。^①

4、其他原因。除了物业服务合同双方的原因之外，现实中还有因开发商没有依照房屋买卖合同提供相应的配套设施或者房屋质量出现问题，业主将之归咎于物业管理者，尤其是物业管理公司是开发商的关联企业时，这种情况更加突出。

第二节 物业费纠纷的研究基础——物业服务合同

一、物业服务合同的概念和性质

物业服务合同是指由物业服务企业与业主委员会或建设单位签订的约定由物业服务企业对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内环境卫生和秩序的协议。根据签订的时间和主体的不同，可分为前期物业服务合同和普通物业服务合同。根据我国建设部于 2003 年 6 月 26 日颁布的《前期物业管理招标投标管理办法暂行办法》第 2 条及《物业管理条例》第 21 条的相关规定，前期物业服务合同是开发商开发项目竣工后，业主委员会尚未成立期间，由开发商和其选聘的物业服务企业为解决该时期的物业管理问题而签订的合同，具有临时性的特征。普通物业服务合同是指业主委员会成立后，由其和物业服务企业签订的合同。

由于《合同法》中的有名合同中并没有物业服务合同，且物业服务具有特殊的服务内容和方式，因此对于这一合同的性质，理论界存在着争议。^②笔者认为

^①徐绍嵩. 我国物业服务法律问题的若干思考(硕士学位论文)[D]. 大连: 大连海事大学, 2010. 12.

^②理论上三种观点: 第一种观点认为, 物业服务合同属于委托合同, 在物业服务合同关系中, 业主处于委托人的地位, 而物业服务企业处于受托人的地位。第二种观点认为, 物业服务合同属于劳务合同, 物业服务合同是完成工作(提供劳务)的合同, 业主是雇主, 物业服务企业是劳务的提供者。第三种观点认为, 物业服务合同约定物业服务企业提供一定的服务, 对小区物业进行管理, 是一种承揽合同。徐小飞. 物业服务合同法律性质及法律适用[N]. 人民法院报, 2012-2-22(7).

物业服务合同在主体、客体、内容等方面与传统契约区别明显，在合同的签订形式、责任承担、合同解除方面有别于委托合同，个性强烈，与现行《合同法》有名合同中很难进行类推适用，是一种新型的独立服务合同，是无名合同。它虽然包含了委托合同、代理合同、承揽合同、服务合同等多种合同类型特征，但并非“复合性合同”，因为立法除了有名契约外，就是无名契约，并不存在模糊交叉地带，非白即黑。^①要解决其法律适用难题，立法应考虑在将来制订民法典或修订《合同法》时将其有名化，以顺应司法理性化的需求。

二、物业服务合同主体

物业服务合同的签订主体包括开发商、业主委员会和物业管理公司。

（一）开发商。开发商在两种情况下可以成为物业服务合同的签订主体：一是对建成后以销售为主的物业，在物业建成和出售前，其产权归属于开发商，此期间内，开发商可以选聘物业服务企业，与其签订物业服务合同，即前期物业服务合同；二是对建成后并不出售或大部分不出售，而以出租经营为主的物业，其产权或大部分产权始终归属开发商，开发商就是业主，当然可以成为物业服务合同的签订主体。

（二）业主委员会。我国《物业管理条例》第35条规定：“业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理公司订立书面的物业服务合同。”

（三）物业服务企业。物业管理公司作为具体实施物业管理的专业性公司，自然是物业服务合同的一方主体。

三、物业服务合同内容

根据《物业管理条例》和1997年建设部、国家工商行政管理局制订的《物业管理委托合同示范文本》的有关规定，一般而言，物业管理合同的主要内容包括：1、当事人和物业的基本情况，主要是对双方当事人的资格认定以及对物业管理活动的标的物的基本情况作出确认和记载。2、双方的权利和义务，主要是物业所有人或使用人支付物业管理费，物业管理公司提供相应服务的条款。3、物业管理服务事项和服务质量的。4、物业管理服务费的标准和收取方法。5、物业管理服务用房的使用、管理和费用分配办法。6、维修费用的收取和使用条款。7、合同的有效期限，合同的终止事项及合同终止后相关事宜主要是物业资料的

^①钟佳萍，王亮. 三种物业管理模式下物业合同法律性质辨析[J]. 求实，2009，（2）：55

移转。8、违约责任、解决纠纷的途径。10、当事人根据具体情况约定的其他主要条款。

一般而言,约定的物业管理具体事项是针对物业小区的公共部位、公共设施、共用设施等共有部位的。除非另有约定,物业管理公司的管理职责不当然延伸到建筑物区分所有中的专有部分。物业管理合同中约定的物业服务事项主要包括几个部分:1、物的管理。主要是建筑物本体和公共设施设备维修、养护以及管理。2、社区环境管理。包括小区环境污染防治、小区环境保洁服务管理、物业环境绿化管理、物业小区安全管理(治安管理等、消防安全管理以及车辆管理)。3、社区秩序管理。包括阻止物业使用人对自用部分进行危害整体利益的使用行为和阻止业主对共用部分进行妨害他人利用行为等事项,如装修管理。^①

^①高富平,黄武双. 物业权属与物业管理[M]. 北京:中国法制出版社,2002. 188-194.

第二章 物业费请求权

第一节 物业费请求权的性质

随着社会化专业分工的不断加强,委托管理模式在区分所有建筑物管理中比例越来越高,从物业服务合同的角度看,在委托管理模式下的物业费请求权是物业服务企业基于物业服务合同要求支付义务人给付物业费的债权请求权。

在现代各国建筑物区分所有权法上,区分所有权人支付物业费是其作为管理团体成员的一项基本义务,而为各国区分所有权法及管理规约所一致规定。我国《物权法》第83条规定,业主大会和业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物、拒付物业费等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规及管理规约,要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。2010年1月1日起施行的住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》第20条规定,“业主有拒付物业服务费,不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的,业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。”因此,从管理规约的角度来看,支付管理费是业主对业主大会的债务,其债权人是业主大会,因此物业费请求权即是业主大会基于管理规约对于业主享有的债权请求权。只是该请求权是业主大会对其他业主及业主共有和共同管理的抽象利益的维护,其行使并非以直接受领物业费为目的。^①

物业服务企业的物业费请求权并不排斥业主大会或业主委员会等业主团体对业主享有的债权请求权,从后者的行使结果来看,实际上有利于对物业服务企业物业费请求权的行使。

第二节 物业费的支付义务人

物业费请求权的行使对象是物业费的支付义务人。在物业服务中,与物业服务企业相对的主体主要有业主委员会、业主、物业使用人、物业继受人等,上述主体谁应为支付义务人?笔者将在下文进行简要的分析。

^① 睢晓鹏. 物业服务企业物业费请求权探析[J]. 法治论丛, 2010, (6): 133.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库