

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: X2005120193

UDC\_\_\_\_\_

论我国物业管理制度的立法完善

朱德华

指导教师: 黄健雄副教授

厦门大学

# 厦门大学

## 硕士学位论文

### 论我国物业管理制度的立法完善

#### On the Legal Perfection of the Property

#### Management in China

朱德华

指导教师姓名: 黄健雄 副教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2008 年 12 月

论文答辩时间: 2008 年 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2008 年 12 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

我国的物业管理制度起步较晚，所以在法律制度上不够完善。近年来物业管理纠纷大量出现，完善物业管理制度，正确解决物业管理纠纷，对构建和谐社会具有重要意义。

本文的主体部分分为四章，第一章是物业管理制度的基础理论，主要是阐述了物业及物业管理的概念，粗略回顾物业管理制度的起源及发展，并简要介绍我国物业管理制度的模式；第二章是物业服务合同性质辨析，重点在于列举理论界存在的有关物业服务合同性质的各种学说，并对各种学说进行剖析，认为把物业服务合同定性为新型服务合同比较妥当；第三章是物业管理纠纷的表现及对策分析，主要是剖析实践中常见的两类典型纠纷：物业服务收费纠纷和业主车辆丢失引起的纠纷，并提出解决的对策；第四章是物业管理纠纷的成因及立法完善，指出法制滞后是造成纠纷的最重要原因，应当制定专门的物业管理法，健全物业管理法律制度。当然，物业管理法律制度的完善是一个循序渐进的过程，涉及诸多因素，应综合考虑。

**关键词：**物业管理；物业服务合同；纠纷解决；立法完善

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## ABSTRACT

The property management occurred in recent years in China, so it is not complete in law system. Property management disputes occurred frequently in recent years, so perfecting the property management system to solve the disputes properly plays an important role on constructing harmonious society.

The main body of this thesis includes four chapters. The content of the first chapter of this thesis is about the basic theory of property management system, and it mainly offers the definitions of property and property management, has brief retrospect on the origin and development of the property management system, and simply introduces the patterns of the property management system in China. The second part is to analyze the nature of the property management contract, mainly enumerating and analyzing all kinds of doctrines on the nature of the property management contract in theory field, and I think that it is more appropriate to make the property management contract as new service contract. The third part discusses the common disputes and strategies concerning property management. I analyze two kinds of the common disputes and strategies of containing property charging disputes and disputes because of proprietors' vehicle losing. The fourth part discusses about the reasons of the disputes and its legal perfection. I point out that legal backward is the most important reason, so we should establish specialized property management law and perfect the legal system of property management. Certainly, because the course of perfecting the legal system of property management should be constant, and it involves a lot of elements, we should consider it comprehensively.

**Keywords:** the property management; the property management contract;  
solution of the disputes; legal perfection

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

前 言 .....	1
<b>第一章 物业管理制度的基础理论</b> .....	2
第一节 物业的概念 .....	2
第二节 物业管理的概念 .....	3
第三节 物业管理制度的起源与发展 .....	4
第四节 我国物业管理制度的模式 .....	6
<b>第二章 物业服务合同性质辨析</b> .....	8
第一节 有关物业服务合同性质的学说论争 .....	8
第二节 有关物业服务合同性质的理论论证 .....	9
第三节 物业服务合同的法律特征 .....	12
<b>第三章 我国物业管理纠纷的表现及对策分析</b> .....	14
第一节 物业服务收费纠纷问题 .....	14
第二节 业主车辆丢失引起的纠纷问题 .....	16
<b>第四章 物业管理纠纷的成因及立法完善</b> .....	19
第一节 物业管理纠纷的原因分析 .....	19
第二节 我国物业管理的立法完善 .....	20
结 语 .....	26
参考文献 .....	27

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## CONTENTS

<b>Preface</b> .....	1
<b>Chapter 1 The Basic Theory of Property Management System</b> .....	2
Section 1 Concept of Property .....	2
Section 2 Concept of Property Management .....	3
Section 3 Origin and Development of the Property Management System .....	4
Section 4 Patterns of the Property Management System in China .....	6
<b>Chapter 2 Analysis about the Nature of the Property Management Contract</b> .....	8
Section 1 Enumerating all kinds of Doctrines on the Nature of the Property Management Contract .....	8
Section 2 Analysis about the Doctrines on the Nature of the Property Management Contract .....	9
Section 3 Legal Nature of the Property Management Contract .....	12
<b>Chapter 3 The Common Disputes and Strategies Concerning Property Management</b> .....	14
Section 1 Property Charging Disputes .....	14
Section 2 Disputes because of Proprietors' Vehicle Losing .....	16
<b>Chapter 4 The Reasons of the Disputes and its Legal Perfection</b> ..	19
Section 1 Discuss about the Reasons of the Disputes on Property Management .....	19
Section 2 Legal Perfection on the Property Management System in China ...	20
<b>Conclusions</b> .....	26
<b>Bibliography</b> .....	27

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 前 言

物业管理制度首创于英国，并于 19 世纪 60 年代传入其他国家，我国内地的物业管理制度则是从香港借鉴而来的。物业管理是住房商品化、社会化的产物，随着个人拥有住房的比重越来越高，住房成为大多数居民家庭的最主要财产，随着法律意识的不断提高，居民对住房财产的使用、维护与保值也提出了较强的服务需求，业主间的公共空间、公用设施等共同利益需要相关制度予以协调，由此，物业管理制度顺应时代要求产生并逐步发展起来。物业管理与老百姓的切身利益密切相关，然而由于法制的不完善和相关制度的不健全，导致物业管理公司与业主的纠纷日益增多，如物业服务费纠纷问题，物业管理的责任问题，比如业主车辆被盗等，物业管理企业有无责任及如何承担责任等等。这些问题造成大量的物业管理矛盾和纠纷，在一定程度上制约了物业管理的发展。实践中纠纷发生后处理难度较大，影响到了社会和谐秩序的构建，已经成为社会各界关注的热点和司法实践界的难点。

## 第一章 物业管理制度的基础理论

在现代社会中，特别是城市生活，住房问题一直是幸福生活大厦的一根重要的支柱。在当代中国，人们解决住房问题的方式也由政府分配代之以商品房买卖供给。这种方式的改变，使得住宅的物业管理也由政府包办的形式变为以物业服务合同的形式交由物业公司服务。社会生活变化如此之快，我国的法律制度供给却有些落后。物业管理法律制度的简陋给人们的生活带来了许多不便，人们可能因为无规可循而不去消费或交易，也有可能因为规范的简陋而不能保障住的舒适性。本章力图理清物业管理中的一些基本问题，如物业的概念、物业管理的概念、物业管理制度的起源和发展以及我国物业管理制度的模式，以期有助于物业管理立法的完善。

### 第一节 物业的概念

要研究物业管理，首先应该明白物业一词的含义。“物业”一词是由英语 property 引译而来的，含义为“财产、资产、房地产”等，而在东南亚地区，“物业”一词是作为房地产的同义词使用的，是一个广义的范畴<sup>①</sup>。从狭义的角度看“物业”这个词，应当是指房屋、建筑物的所有权，主要包括供居住用的住宅区、工业厂房、写字楼、商业中心，甚至可以是运动场所等<sup>②</sup>。其一般的含义是指已经建成并投入使用的各类房屋以及与其相配套的设备、设施和场地等。在《物业管理条例》中，将物业表述为“房屋及配套的设施设备和相关场地”，从此《条例》中可以看出，我国法律制度里的“物业”采用狭义的概念，主要包括三个部分：一是已经建成并具有实用功能的各类居住用和非居住用的建筑物，即包括住宅房屋（如居民楼、公寓、别墅等）和非住宅房屋（如工业厂房、仓库、商店、饭店、医院、体育馆、办公楼等），各类房屋可以是一个建筑群，如住宅小区、工业区等，也可以是单位建筑，如一栋高层或多层住宅楼、停车场等。二是与这些建筑物相配

<sup>①</sup> 陈文卿. 房地产法律实务[M]. 法律出版社, 2000. 217.

<sup>②</sup> 钮丽娜. 物业管理合同的法律特征及相关案件的审理[J]. 人民司法, 2002, (8): 14.

套的设施设备，即与上述建筑物相配套或者为建筑物使用者服务的室内外各类设备、市政公用设施（包括水塔、锅炉房、配电室等），三是相关的场地，如庭院、干道等。

物业作为一种特殊的财产，具有很多其自身的特点。第一，物业具有使用的长期性或耐久性。在我国，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定的土地使用权出让最高年限，居住用地为 70 年，工业用地为 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年，商业、旅游、娱乐用地为 40 年，综合或者其他用地为 50 年。第二，物业具有空间位置上的不可移动性，即固定性。第三，物业具有形式上的多样性，从外观和建筑结构来看，各个建筑物之间是千差万别的，特别是那些表现或追求一种理念或者视觉效果的艺术建筑。第四，从物业的经济属性来看，物业具有商品性和短缺性，物业附着于土地上，由于土地的稀缺性使得物业也就有短缺的特点。

### 第二节 物业管理的概念

物业管理的概念也是来自英文“Property Management”或“Real Estate Management”，即“房地产管理”或“不动产管理”<sup>①</sup>。物业管理一词是在 20 世纪 80 年代才从香港引入内地，《物业管理条例》颁布之前，理论界给物业管理下了各种不同的定义，实践中，一些物业管理企业和地方政府主管部门盲目地、无限度地扩大务业管理的范围，理论上又有学者提出以“人居服务”取代“物业管理”，这势必使物业管理的内涵更加模糊与宽泛，让人捉摸不定，难以实际操作<sup>②</sup>。物业管理的概念不清，必然导致相关主体之间的权利义务不明确，管理和服务的内容无法统一。

《物业管理条例》的颁布，使物业管理的含义明确了。“所谓物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动”<sup>③</sup>。从该定义可以看出如下四层含义：

① 朱爱华、张彦、陈佩华. 物业管理[M]. 社会科学文献出版社, 2002. 17.

② 刘长森. 物业管理立法的若干问题探讨[J]. 中国房地产, 2002 (6): 42.

③ 物业管理条例[Z]. 第 2 条.

- 1、从事物业管理的主体应当是业主自主所选聘的物业管理企业；
- 2、物业管理活动的基础是物业服务合同，物业管理企业应当按照合同约定，依法实施物业管理和服务；
- 3、物业管理的内容是业主和物业管理企业对物业进行维修、养护、管理，对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。
- 4、物业管理是一种社会化、专业化的管理活动，其实质是一种综合的经营性管理服务活动。物业管理将物业区域内分散的社会服务统一起来，在不同程度或不同方式上承担着某些社会职能，如环保、卫生、保安、消防等。物业管理的基本运作是物业管理企业通过竞争拓展接管物业范围，设置专门的管理机构、配备专业人员、运用现代科技，从而提供高水平的管理；业主则按约定缴纳服务费，即可享受相应服务。双方在这一过程中均获利益，城市管理的社会化程度也随之提高。

本文的“物业管理”采取的是《物业管理条例》中的定义，同时也主要限定在对住宅小区的物业管理上。<sup>①</sup>

### 第三节 物业管理制度的起源和发展

列宁指出：“最可靠、最必须、最重要的就是不要忘记基本的历史联系，考察每个问题都要看某种现象在历史上怎样产生，在发展中经过了哪些主要阶段，并根据它的这种发展去考察这一事物现在是怎样的”。<sup>②</sup>对物业管理法律制度的研究也是如此，要探讨物业管理法律制度的完善，就必须考察物业管理相关制度的变迁。现实是从历史中来的，只有了解昨天，才能读懂今天，历史中长期形成的积淀制约并决定着今天有关制度的状态。

#### 一、西方国家物业管理制度的起源

物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国<sup>③</sup>。当时英国开始工业革命，伴随工业发展，大量农村人口涌入工业城市，城市原有房屋设施满足不了人口激增的要

<sup>①</sup> 根据 2007 年 3 月通过的《中华人民共和国物权法》第 81 条第 1 款规定，业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或其他管理人管理。本文不研究但不排斥业主自行管理。

<sup>②</sup> 列宁选集（第 4 卷）[M]. 人民出版社，1960. 43.

<sup>③</sup> 朱爱华，张彦，陈佩华. 物业管理[M]. 社会科学文献出版社，2002. 3.

求，住房空前紧张。随着城市化进程的发展，有些开发商就相继修建了一些简易住宅出租给这些刚刚进城的工人家庭使用。然而，由于这些住房条件简陋、环境恶劣、设施不全，加上疏于管理，导致人为破坏房屋和拖欠租金的现象时有发生，业主的利益也得不到保障。为了维护居住者和业主的权利，需要制定一套行之有效的管理方法，有一名叫奥克维娅·希尔（Octavia Hill）的女士对在其名下出租的物业制定了一套较为规范的管理办法，要求承租者和出租者应当自觉遵守，履行各自义务，从而改善了工人居住的环境，业主的利益也得到了保护，这就是现代物业管理的起源。<sup>①</sup>19世纪90年代，随着科技和建筑技术的不断进步，美国等西方国家经济迅速发展，装有电梯的高楼层建筑出现了。这类建筑附属设备较多，结构复杂，为多个业主共有，其日常维修，管理工作量大，技术性强，要求管理人员有一定的专业性、技术性。特别是这些建筑物往往不是一个或几个业主所有，常常是数十个或数百个业主共有，谁来管理成为一个棘手的问题。于是专业的物业管理机构开始出现，他们应业主要求，提供技术型的楼宇管理、维修和养护工作。随着专业机构的增加，物业管理的行业组织逐渐形成。<sup>②</sup>可见，物业管理行业是城市化进程和社会分工日益发展的产物。

## 二、我国物业管理制度的产生及发展

随着经济的发展和时代的变迁，物业管理的理念在国际上已经十分流行。然而，经过一个多世纪，物业管理才于20世纪80年代传入我国。在此之前，受计划经济思潮的影响，我国的住房制度一直采取的是作为一种福利的国家供给制，否认住房的商品化。这种长期的福利制低租金分配住房政策，使得国家在住房建设上只有投入而没有产出，住房建成分配使用后，国家还要承担对房屋管理维修的费用。结果是住房建的越多，压力越大，当管理、维修跟不上时，就会出现大量房屋失修的现象。<sup>③</sup>当时的房产管理部门是国家机关，不关心经济效益，缺乏内在的动力和外在的竞争压力，房产单位不抓经营，不研究管理，房屋的使用寿命缩短，房产的使用时效偏低。改革开放以来，随着市场经济在我国的深入发展，住房逐渐实现了商品化，而旧的管理模式也不再适用住房的私有化。20世纪80

① 班道明. 物业管理概论[M]. 中国林业出版社, 2000. 9.

② 蔡华主编. 物业管理法律理论与实务[M]. 人民法院出版社, 2000. 18-19.

③ 周宇, 顾祥红. 现代物业管理[M]. 东北财经大学出版社, 2001. 37.

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](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库