

君合专题研究报告



2020年8月19日

《民法典》对房地产相关业务的法律影响专题系列之二

——《民法典》对物业管理的影响

一、前言

2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议表决通过《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”），并将于2021年1月1日生效。《民法典》共计1260条，分为总则、物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任七编，其中与物业管理相关的主要为第二编物权之“业主的建筑物区分所有权”、第三编合同之“物业服务合同”和第七编侵权责任之“建筑物和物件损害责任”。本文旨在梳理《民法典》中新的规定对于物业管理以及物业服务企业的影响。

二、业主的建筑物区分所有权

在《民法典》颁布前，有关业主的建筑物区分所有权的内容主要规定在《中华人民共和国物权法》（以下简称“《物权法》”）、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称“《建筑物区分所有权司法

解释》”）、《物业管理条例》等法律、法规及司法解释（在本第二部分，以上统称“**现行规定**”）中。

《民法典》对现行规定进行了整合及调整，并统一规定在《民法典》第二编第六章“业主的建筑物区分所有权”中。《民法典》对现行规定中涉及“业主的建筑物区分所有权”的核心内容调整如下：

（一）调整业主共同决策事项及表决机制

业主共同决策事项及表决机制在现行规定中主要体现在《物权法》第76条以及《物业管理条例》第11条和第12条。

1、共同决策事项的对比分析

《物权法》第76条以及《物业管理条例》第11条所规定的决策事项基本一致，但在具体措辞上有些微差别，以下对《民法典》第278条、《物权法》第76条以及《物业管理条例》第11条之规定进行对比：

《民法典》第278条	《物权法》第76条	《物业管理条例》第11条和第54条
下列事项由业主共同决定： 1. 制定和修改业主大会议事规则； 2. 制定和修改管理规约； 3. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员； 4. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人； 5. 使用 建筑物及其附属设施的维修资金；	下列事项由业主共同决定： 1. 制定和修改业主大会议事规则； 2. 制定和修改 建筑物及其附属设施 的管理规约； 3. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员； 4. 选聘和解聘物业服务企业 或者其他管理人； 5. 筹集和使用 建筑物及其附属设施	第11条 下列事项由业主共同决定： 1. 制定和修改业主大会议事规则； 2. 制定和修改管理规约； 3. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员； 4. 选聘和解聘物业服务企业； 5. 筹集和使用专项维修资金； 6. 改建、重建建筑物及其附属设

<p>6. 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；</p> <p>7. 改建、重建建筑物及其附属设施；</p> <p>8. 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；</p> <p>9. 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p>	<p>的维修资金；</p> <p>6. 改建、重建建筑物及其附属设施；</p> <p>7. 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p>	<p>施；</p> <p>7. 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p> <p>第 54 条</p> <p>利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。</p>
--	--	--

以上表格中红色部分为《物权法》相对于《物业管理条例》就业主决策事项的不同规定，除第 4 项外，《物权法》与《物业管理条例》对于业主共同决策事项规定并无实质区别。就上述第 4 项，《物权法》明确业主共同选聘、解聘的机构不仅限于物业服务企业，也包括其他管理人；此与《物权法》第 81 条之规定一致，根据《物权法》第 81 条，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者其他管理人管理。

就《物业管理条例》第 54 条的内容，《建筑物区分所有权司法解释》第 14 条第 1 款亦明确规定，建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

以上表格中蓝色部分为《民法典》相对于《物权法》的修改部分，其中核心修订内容为第 5、6 和 8

项：（1）《民法典》将筹集和使用维修资金拆分为两项，看似仅为文字修订，但结合《民法典》对业主共同决策事项表决机制的修订，此条将“使用建筑物及其附属设施的维修资金”移出重大事项，实际上降低了使用建筑物及其附属设施的维修资金时的表决难度，为实质修订；（2）《民法典》将《物业管理条例》第 54 条和《建筑物区分所有权司法解释》第 14 条规定通过法律形式进行明确，明确“改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动”为需由业主共同决策¹的重大事项。

2、 表决机制的对比分析

《物权法》第 76 条以及《物业管理条例》第 12 条所规定的表决机制基本一致，但《物业管理条例》对参与业主大会的最低法定人数有所要求。以下对《民法典》第 278 条、《物权法》第 76 条以及《物业管理条例》第 12 条之规定进行对比：

《民法典》第 278 条	《物权法》第 76 条	《物业管理条例》第 12 条
<p>业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半</p>	<p>决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。</p>	<p>业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。</p> <p>业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主</p>

¹在《民法典》颁布前，已有部分地方法规将此项作为业主共同决定的事项之一；例如《北京市物业管理条例》（2020 年 3 月 27 日通过，2020 年 5 月 1 日开始施行）第 34 条将“决定共用部分的经营方式，管理、使用共用部分经营收益等共有资金”作为业主大会的决策事项。

数的业主同意。		且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。
---------	--	---

以上表格中红色部分为《物权法》相对于《物业管理条例》的不同规定，《物业管理条例》第 12 条第 1 款要求参与业主大会会议的业主不少于专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主；但《物业管理条例》第 12 条第 2 款在设定决策通过机制时，并未将决策通过相关事项的业主法定人数与参与业主大会的法定人数挂钩，因此，《物业管理条例》第 12 条仅仅是对业主大会会议业主参与人数的要求；而由于仅当实际与会人员超过或远超过半数时，才能根据《物业管理条例》第 12 条第 2 款通过有效的业主大会决议，《物业管理条例》第 12 条第 1 款实际意义不大。

《民法典》并未延续《物业管理条例》第 12 条第 1 款的规定。以上蓝色部分为《民法典》相对于《物权法》的修改部分，其核心修改点包括：（1）《民法典》对参与业主大会会议的法定最低人数作出要求，要求需有占专有部分面积和人数均过三分之二的业主参与业主共同决定事项的表决；（2）《民法典》将决策通过相关事项的业主法定人数与参与业主大会的法定人数挂钩，对于重大事项的表决，

由参与表决的专有部分面积和参与表决人数均过四分之三以上业主同意，而非《物权法》项下总面积和总人数“均过三分之二”的表决标准，对于其他事项的表决，由参与表决专有部分面积和参与表决人数均过二分之一以上业主同意，而非《物权法》项下总面积和总人数“均过半数”的表决标准。在《民法典》的机制下，业主大会更容易作出有效决议，有利于提高并改善物业管理效率；（3）将“使用建筑物及其附属设施的维修资金”作为其他事项，实践中降低了使用维修资金的表决难度，有利于解决维修资金使用难的问题。

（二）明确利用业主共有部分所产生的利润归业主共有

在现行规定中，利用物业共用部位、共用设施设备进行经营所得收益的归属主要在体现在《物业管理条例》第 54 条、《建筑物区分所有权司法解释》第 14 条第 2 款。以下对《物业管理条例》第 54 条、《建筑物区分所有权司法解释》第 14 条以及《民法典》第 282 条之规定进行对比：

《民法典》第 282 条	《物业管理条例》第 54 条	《建筑物区分所有权司法解释》第 14 条
建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。	利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。	建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。 属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

《民法典》、《物业管理条例》及《建筑物区分所有权司法解释》以上规定的核心意旨一致，均为因经营共有部分所产生的利润由业主共有；但《民法典》对《物业管理条例》及《建筑物区分所有权司法解释》作出了如下优化：（1）明确利用共有部分的主体为建设单位、物业服务企业或者其他管理人；（2）通过《民法典》第 278 条明确“利用共有部分从事经营活动”为业主共同决策事项，明确利用共有部分的前置条件；（3）明确扣除合理成本后的利润属于业主共有。

（三）明确居民委员会应当对设立业主大会给予指导和协助

《民法典》第 277 条规定，“地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。”

现行规定中，关于地方政府部门指导和协助业主大会和业主委员会的设立主要体现在：（1）《物权法》第 75 条第 2 款规定，“地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助”；（2）《物业管理条例》第 10 条规定，“同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会”。

《民法典》以法律形式明确居民委员会负有指导和协助业主设立业主大会和选举业主委员会的义务，有利于解决实践中业主因不熟悉设立业主大会、选举业主委员会的程序，导致业主大会难以设立、业主委员会难以选举的问题，有利于有效推进业主大会设立和业主委员会选举，从而进一步促进对业主权益的保护。

三、物业服务合同

在《民法典》颁布前，物业服务合同主要适用于

《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）、《物业管理条例》以及《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》（以下简称“《物业服务司法解释》”）等法律、法规及司法解释（在本第三部分，以上统称“**现行规定**”），《合同法》并未将物业服务合同作为分则的典型合同之一。但在实践中，因物业服务合同关系各业主的利益，且在合同主体、签订程序、合同内容、合同履行等方面均具有行业特殊性，物业服务合同实际上已经成为一类典型的合同。

《民法典》在第三编第二十四章设“物业服务合同”专章，既是对实践的回应，也体现出对关系千家万户利益的物业服务合同的重视。

本文梳理《民法典》对现行规定的核心调整如下：

（一）明确物业服务合同的主体除物业服务企业外，还可以为其他管理人

《民法典》第 937 条规定，物业服务合同的主体是“物业服务人”，而“物业服务人包括物业服务企业和其他管理人”。《民法典》以法律形式明确物业服务合同的签署方除物业服务企业外，还可以为其他管理人；而《物业管理条例》在提及物业服务合同时，其明确的当事人均为物业服务企业。

《民法典》本条规定与《物权法》第 76 条和《民法典》第 278 条规定业主共同决定聘用解聘物业服务企业或其他管理人的思路是一致的。

（二）明确物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺是物业服务合同的组成部分

《民法典》第 938 条规定，“物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分”。而《物业服务司法解释》第 3 条规定，“物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务

细则，应当认定为物业服务合同的组成部分”。

《民法典》第 938 条相较于《物业服务司法解释》第 3 条存在如下特点：（1）明确仅有公开作出的有利于业主的服务承诺（而非全部公开的服务承诺）为物业服务合同的组成部分；（2）物业服务企业单方制定的服务细则并非物业服务合同的组成部分。本条规定将对物业服务企业未来发布广告、宣传册以及制定物业服务合同内容产生较大影响。

（三）明确物业服务企业转委托的限制和责任

《民法典》第 941 条规定，“物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人”；而《物业管理条例》第 39 条规定，“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人”。

《民法典》第 941 条相较于《物业管理条例》第 39 条存在如下特点：（1）明确物业服务企业可以将专项服务委托给第三人，但需就转委托部分向业主负责；（2）明确物业服务企业不得将全部物业服务支解后分别转委托给第三人以实现全部转委托的效果。

（四）增加物业服务企业的信息公开和报告义务

《民法典》第 943 条规定，“物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。”

现行规定中，对物业服务企业的信息公开义务主要体现在：（1）《物业管理条例》第 40 条规定，

“物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定”；（2）《物权法》第 79 条规定，“维修资金的筹集、使用情况应当公布”。

《民法典》第 943 条扩展了物业服务企业信息公开和报告义务的范围，并明确规定物业服务企业应将相关信息向业主大会和业主委员会报告，有利于保护业主方的利益。

（五）明确物业服务企业催收物业费的禁止性行为

《民法典》第 944 条规定，“物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费”。虽然在目前物业服务企业的实操中，不少物业服务企业均在物业服务合同中明确约定如业主不缴纳物业费的，物业服务企业可以采取停水、停电、停暖等行为，但在司法实践中，不少法院均不认可物业服务企业有权采取停水、停电、停暖等行为以催收物业费。例如济南市中级人民法院“（2020）鲁 01 民终 468 号”案、威海市中级人民法院“（2018）鲁 10 民终 1526 号”、洛阳市中级人民法院“（2016）豫 03 民终 935 号”等司法判例中，法院判决主要理由包括：（1）物业服务企业并非供水、供电、供暖合同的当事人，物业服务合同与供水、供电、供暖合同属于不同的法律关系，物业服务企业无权擅自采取停水、停电、停暖等行为；（2）物业服务企业采取停水、停电、停暖等行为属于侵权行为，应当承担侵权责任。《民法典》增加本条款是以法律的方式体现对现行主流司法裁判观点的认可。

（六）明确业主解聘物业服务企业的程序及责任

《民法典》第 946 条规定，“业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业

服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。”

现行规定中，业主解聘物业服务企业的程序主要体现在《物业服务司法解释》第8条规定，“业主大会按照《物权法》第76条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后，业主委员会请求解除物业服务合同的，人民法院应予支持。物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的，人民法院应当告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利”。此外，物业服务企业一般会在物业服务合同中明确约定业主提前终止物业服务合同的流程和赔偿责任。

本次《民法典》以法律形式明确业主解聘物业服务企业的程序，并规定了业主单方解除物业服务合同的责任，既保障了业主的权利，也维护了物业服务企业的合法权益。

（七）明确物业服务合同续签的程序

《民法典》第947条规定，“物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。”

《民法典》上述新增规定有利于保护业主的利益，避免物业服务企业不续签物业服务合同导致物业服务中断的情形。

（八）明确物业服务合同期限届满后的事实合同效力

《民法典》第948条规定，“物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。当事

人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。”

《民法典》上述新增规定明确在物业服务合同届满后，业主没有续聘或另聘物业服务企业且原物业服务企业继续提供服务的，原物业服务合同产生自动展期的法律效果，但自动展期后，双方均有权提前解除。该规定既有利于避免产生物业服务中断的后果，又有利于保护物业服务企业基于实际履行而应享有的合法权益。

（九）明确物业服务合同终止后物业服务企业违反交接义务的法律后果

《民法典》第949条规定，“物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。”

《民法典》第949条第1款是对《物业管理条例》第38条的确认及细化；而第949条第2款则明确了物业服务合同终止后物业服务企业违反交接义务的法律后果，有利于保护业主的利益。

（十）明确物业服务企业在交接前的义务与权利

《民法典》第950条规定，“物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。”

《民法典》上述新增规定明确了物业服务企业在交接前的义务与权利，是对物业服务企业和业主

利益的平衡。

四、建筑物和物件损害责任

除《民法典》第二编物权之“业主的建筑物区分所有权”和第三编合同之“物业服务合同”外，

《民法典》第七编侵权责任在《中华人民共和国侵权责任法》等法律、法规及司法解释的基础上，亦以法律形式明确了物业服务企业可能承担的特殊侵权责任。《民法典》中涉及物业服务企业“建筑物和物件损害责任”相关内容如下：

（一）禁止从建筑物中抛掷物品，明确物业服务企业应履行安全保障义务

《民法典》第 1254 条规定，“禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的，由侵权人依法承担侵权责任；经调查难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。”

《民法典》上述规定完善了“高空抛物”相关规则，强化了物业服务企业的责任，明确规定了物业服务企业应承担的安全保障义务和特殊侵权责任。

（二）物业服务区域内公共道路管理人应履行清理、防护及警示义务

《民法典》第 1256 条规定，“在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品造成他人损害的，由

行为人承担侵权责任。公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的，应当承担相应的责任。”

《民法典》上述规定明确了物业服务企业作为物业服务区域内公共道路的管理人，应当承担的清理、防护及警示义务和特殊侵权责任。

五、君合建议

- （一）建议物业服务企业在签署物业服务合同前对共用部位的利用及收益使用作出安排，由业主事先进行决策，并将其明确约定在物业服务合同中，以避免未来因此产生争议；
- （二）建议物业服务企业将原拟定于物业服务细则中的内容明确约定在物业服务合同中，避免双方对其效力产生争议；
- （三）建议物业服务企业不要在物业服务合同之外作出其他承诺；
- （四）建议物业服务企业提升服务质量、做好信息公开及报告、严格选择专业服务承包商，以保证其物业服务合同的稳定性和延续性；
- （五）建议物业服务企业在物业服务合同终止后，妥善履行相关交接义务，避免产生赔偿责任；
- （六）建议物业服务企业在担负起相应安全保障、清理警示责任的同时，考虑购买相应商业保险，以转移“高空抛物”等特殊事项对物业服务人带来的潜在风险。

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983
李霞 律师 电话：86 10 8553 7945
李博雅 律师 电话：86 10 8519 1712

邮箱地址：lihf@junhe.com
邮箱地址：lixia@junhe.com
邮箱地址：liboya@junhe.com



本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。