

中国物业管理协会法律政策工作委员会

“民法典视野下的物业管理”公益讲堂





中国物业管理协会法工委副主任
北京瀛和律师事务所高级顾问
中国政法大学法律硕士学院兼职导师

赵中华



中国物业管理协会法工委委员

北京市京都（深圳）律师事务所律师高级合伙人

刘长森



民法典合同编-物业服务合同

主讲人：刘长森 律师



刘长森律师微信公众号

我国现行《合同法》规定的15种典型合同中
没有物业服务合同，因此，人们一直将物业服务合同
称为无名合同。

2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三
次会议通过的《民法典》规定了19种典型合同，物
业服务合同是其中之一，从此，物业服务合同告别
无名，正式“转正”为有名合同。

《民法典》第二十四章共设14条对物业服务合同
的定义、合同的形式和内容、合同效力、合同续订、
解除和终止以及合同主体的权利和义务等内容作出
了详细规定



一、物业服务合同定义

第九百三十七条 物业服务合同是**物业服务人**在物业服务区域内,为**业主**提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务,业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

【解析】

- 1、物业服务合同的主体不再仅限于业主和物业服务企业，还包括其他管理人。
- 2、物业服务的内容仅限于对建筑物及与建筑物区域相关的秩序管理服务，不包括诸如社区金融、社区中介、社区养老、社区文化等其他服务内容。



《物业管理条例》对物业服务合同定义

第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务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。

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第三十四条 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。

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

第三十三条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。



二、物业服务合同的内容和形式

第九百三十八条 物业服务合同的内容一般包括**服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款**。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。

物业服务合同应当采用书面形式。

【解析】

- 1、合同内容还可以对共有物业经营收益的分配与使用以及停车场经营收益的分配与使用作出约定。
- 2、合同内容还可以包括违约责任,尤其是欠缴物业费的违约金,通常不能高于日万分之五。也可以约定因欠费诉讼产生的律师费由欠费人承担。
- 3、当事人可以约定合同纠纷的解决方式。
- 4、免除一方法定责任的格式条款无效。
- 5、哪些公开承诺构成物业服务合同的组成部分。



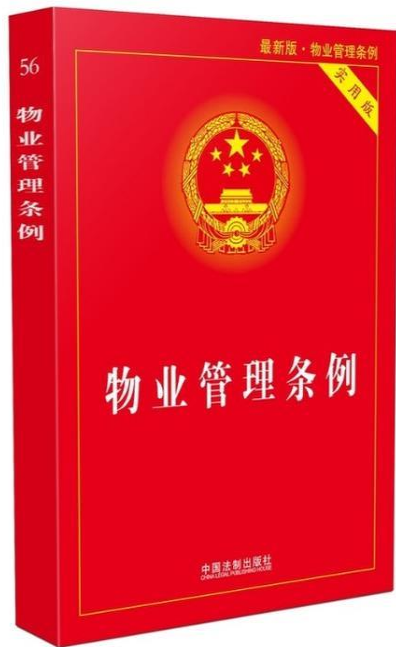
三、物业服务合同的效力

第九百三十九条 建设单位**依法**与物业服务人订立的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会**依法**选聘的物业服务人订立的物业服务合同,对业主具有法律约束力。



【解析】

- 1、建设单位未通过招投标方式选聘管理人所签订的前期物业服务合同是否有效?
- 2、未经业主大会授权,业主委员会与物业管理人签订的物业服务合同是否有效?
- 3、物业服务合同期限长于业主委员会任期是否有效?
- 4、未经政府备案的物业服务合同是否有效?



《物业管理条例》

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招标投标的方式选聘物业服务企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招标投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第五十六条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招标投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处10万元以下的罚款。

四、物业服务合同期限

第九百四十条【前期物业服务合同可提前终止】 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的**服务期限届满前**,业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

【解析】

- 1、前期物业服务合同期限届满，建设单位能否续签前期物业服务合同？
- 2、前期物业服务合同期限届满，建设单位能否变更管理人重新签订前期物业服务合同？
- 3、前期物业服务合同期限届满，建设单位拒不续签合同，前期物业服务合同是否仍然有效？



四、物业服务合同期限



第九百四十八条 【不定期物业服务合同】 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。

【解析】

- 1、如何理解本条第二款“当事人”可以随时解除不定期物业服务合同？
- 2、当事人违反提前六十日通知义务承担什么责任？

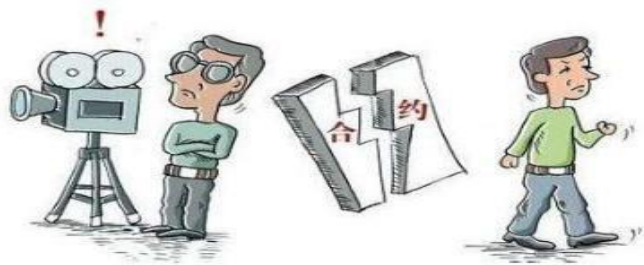
五、物业服务合同的解除

第九百四十六条 【业主的任意解除权】 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。

【解析】

- 1、如何理解业主依法定程序共同决定解聘物业服务人？
- 2、物业服务人如何向业主主张解除合同损失赔偿？
- 3、物业服务人是否享有物业服务合同任意解除权。



六、物业服务合同的续订

第九百四十七条 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。

【解析】

- 1、物业服务期限届满后续订物业服务合同是否有效？
- 2、物业服务人违反通知义务承担什么责任？



七、业主的合同义务

第九百四十四条【付费义务】 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人**可以催告**其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

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。

【解析】

- 1、催告是否为提起追缴欠费诉讼或仲裁的必经程序?
- 2、在物业服务合同或管理规约约定物业服务人可以采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费是否有效?
- 3、采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费承担什么法律后果?



八、业主的合同义务

第九百四十五条【告知和协助义务】 业主装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的,应当及时将相关情况告知物业服务人。



【解析】

- 1、业主违反装修管理规定,物业服务人是否可以提起诉?
- 2、违反告知义务,业主对受让人、承租人、居住权人的行为是否承担连带责任?
- 3、违反告知义务,服务人是否有权拒绝为业主、受让人、承租人或居住权人提供相应的服务?

九、物业服务人的合同义务

第九百四十二条 【一般义务】物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为,物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

【解析】

- 1、物业服务人未履行对共有部分的维护义务导致损害发生,业主能否要求物业服务人承担赔偿责任?
- 2、业主家中财物被盗或遭受人身伤害物业服务人是否承担赔偿责任?
- 3、物业服务人对业主违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为能否提起诉讼?



九、物业服务人的合同义务

《物业管理条例》第四十五条：对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。



九、物业服务人的合同义务

第九百四十一条 【禁止整体转委托】

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。

【解析】

- 1、物业服务企业将电梯维保发转包给电梯维修公司,若电梯发生故障导致人身损害,谁承担责任?
- 2、物业服务人违反本条第二款义务会产生那些法律后果?



九、物业服务人的合同义务

第九百四十九条【移交义务和赔偿责任】

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。**

【解析】

- 1、物业服务人能否以业主欠缴物业费或业主委员会重新选聘物业服务人程序不合法为由主张拒不退出物业管理区域?
- 2、物业服务人在退出物业服务区域时如何快速追缴业主欠费?



九、物业服务人的合同义务



第九百四十三条【信息公开义务】 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。

【解析】

- 1、业主要求物业服务人公开账目是否侵犯物业服务人的经营自主权？
- 2、在包干制收费形式下，业主是否有权要求物业服务人公开账目？

九、物业服务人的合同义务

第九百五十条【后合同义务】 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。

【解析】

1、物业服务人不履行后合同义务承担什么法律后果？



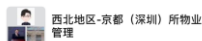


目录 Contents

- 01 物业服务合同定义、内容和形式
- 02 物业服务合同的效力与期限
- 03 物业服务合同的续订、解除和终止
- 04 业主的合同义务
- 05 物业服务人的合同义务

若有疑问欢迎使用微信扫码进群咨询、讨论!

西北地区



该二维码7天内有效过期失效，重新进入将更新

西南地区



西南地区-京都（深圳）所物业管理



该二维码7天内有效过期失效，重新进入将更新

中部地区



中部地区-京都（深圳）所物业管理



该二维码7天内有效过期失效，重新进入将更新

东南地区



东南地区-京都（深圳）所物业管理



该二维码7天内有效过期失效，重新进入将更新

东北地区



东北地区-京都（深圳）所物业管理



该二维码7天内有效过期失效，重新进入将更新

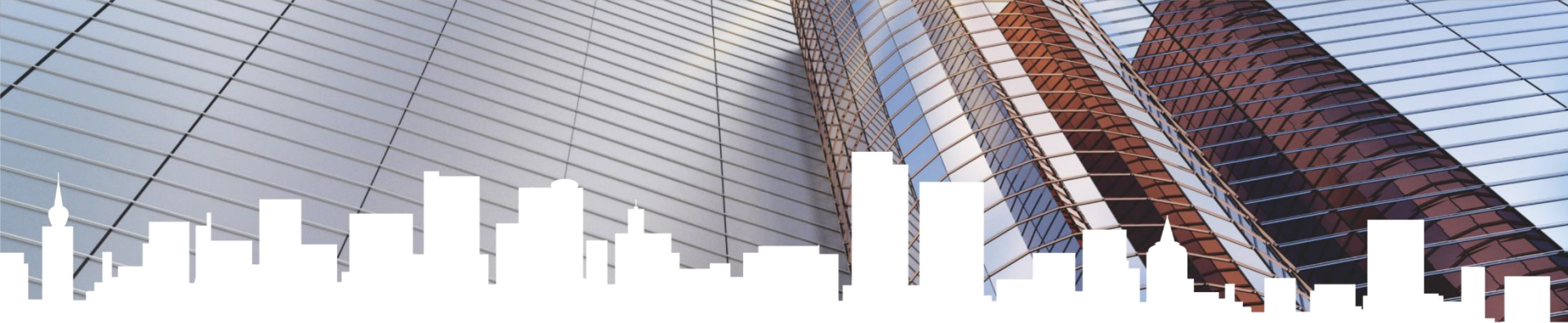
若无法进群，可添加管理员微信（**添加时请务必备注地区**）：



中国物业管理协会法律政策工作委员会

“民法典视野下的物业管理”公益讲堂





THANKS

北京市京都（深圳）律师事务所

深圳市福田区民田路新华保险大厦17楼

0755-33226588