

您的位置: [首页](#) >> [阅读文章](#)

阅读文章

Selected Articles

作者授权 本网首发

也谈“物业管理权”的性质

陈 甦

阅读次数: 4540

 [使用大字体察看本文](#)

特聘专家

法学所导航

走进法学所

走进国际法中心

机构设置

《法学研究》

《环球法律评论》

科研项目

系列丛书

最新著作

法学图书馆

研究中心

法学系

杨佩芳、高万泉《物业管理权性质之研究》一文(以下称“物文”。见2002年4月18日《人民法院报》),对“物业公司是否有权阻止顾姓业主安放大浴缸”(以下称“浴缸案”)一案进行了深入分析,认为物业公司有权阻止顾姓业主安放大浴缸,物业公司有权阻止的法律根据是物业公司拥有物业管理权,并且进一步指出物业管理权是一种限制物权。“物文”认为物业公司有权阻止顾姓业主安放大浴缸,此结论当无疑义,但是,该文认为物业管理权是一种权利并且是一种限制物权,却是一个大有疑问的判断。

一、物业管理权不是权利而是权限

在“浴缸案”中,当我们得出物业公司有权阻止顾姓业主安放大浴缸的结论时,一定在先认定了物业公司“有权”的法律基础。在“物文”的作者看来,物业公司“有权”之性质,或是有权力,或是有权利,在否定了物业管理权属于公权力之后,物业管理权属于民事权利就是顺理成章的结论了。但是,如果我们全面分析了物业管理权的行使依据和行使效果之后,就会发现在公权力和民事权利之间认定物业管理权的性质归属,是以一个不周延的分类标准来划分物业管理权的性质归属,其结果必然存在逻辑缺陷,而这种缺陷势必导致理论上的法律认识错误和实务上的法律运用错误。

权利人可以放弃自己拥有的民事权利,这是民事权利的一个重要特征。但是在“浴缸案”中,物业公司可以放弃其拥有的物业管理权吗?我们可以设想一下,如果物业公司不去阻止顾姓业主安放大浴缸,将会侵害谁的权益?将会产生何种法律后果?显而易见,如果物业公司不去阻止顾姓业主安放大浴缸,损害的是建筑物的整体安全,也就是全体业主的权益,全体业主可以根据物业管理合同,追究物业公司怠于管理的违约责任。可见,在顾姓业主安放大浴缸时,物业公司必须去制止。如果物业管理权是一项民事权利的话,为什么物业公司必须去制止顾姓业主安放大浴缸,难道物业公司不可以放弃自己的权利吗?一个合乎逻辑的结论是:在顾姓业主安放大浴缸时,物业公司行使制止该行为的物业管理权根本不是在行使权利,而是在履行义务。

“物文”作者认为,物业管理权应是业主让渡给物业公司的限制物权,是所有小业主对于共同共有部位所有权的集体让渡,物业管理权包括占有和使用等权能。对于这些结论,自然会产生以下疑问:(1)全体业主将共同共有部位所有权让渡给物业公司,物业公司支付的对价是什么?有人会说是物业管理服务,但是业主对于物业公司付出的物业管理服务,不是已经支付了物业管理费了吗?在全体业主将自己的共同共有部位所有权让渡给物业公司的同时,还要向物业公司交付物业管理费用,显然不是一个公平的交易关系。(2)如果认为物业公司在进行物业管理时是在行使物业管理的权利,物业公司又有收取物业管理费用的权利,那么在物业管理合同关系中,物业公司的合同义务何在?(3)如果认为物业管理权是一个限制物权,物业公司基于这个限制物权,拥有对共同共有部位的占有、使用的权能,那么根据物权的对世性和排他性,所有的业主对共同共有部位就失去了占有、使用的权能,在其他业主侵害共同共有部位时,所有的业主就无权提出排除妨碍或消除危险的请求,而只能等待物业公司去行使其限制物权。在“浴缸案”中,如果物业公司不去阻止顾姓业主实施安放大浴缸的危险行为,其他业主因让渡了权利就不能主动

去阻止而只能容忍顾姓业主的不当行为。可见，认为“物业管理权”是一个民事权利并且是一个限制物权，是一个得不出进一步合理推论的错误判断。

如果将公法上的权力界定为“权力”，而将私法上的权力界定为“权限”的话，在物业管理活动中，“有权”从事物业管理行为的法律基础或法律依据有三种：一是权力，二是权利，三是权限。“物文”的作者以为“有权”行为不是依据权力就是依据权利，而忽略了第三种依据即“权限”。“物文”出现问题的关键就在这里。物业管理权既不是权力，也不是权利，而是一种权限，是物业公司根据物业管理合同从业主那里获得的授权。物业公司行使物业管理权，不是在行使以业主为相对人的合同权利，而是履行以业主为相对人的合同义务。只有如此认定物业管理权的性质，以上种种疑问才可以彻底消除。

二、权利与权限的区别

权利与权限都可以基于合同关系而产生；权利拥有者和权限拥有者，都具有“有权”从事某项行为的外观；在权利与权限都是基于合同产生的情形中，权利人与义务人，权限拥有者与授权人，都居于互为合同相对人的地位。这些都是易于混淆权利与权限之间区别的原因。但是，权利与权限只是在形式上存在某些相似，在本质上则是根本不同的。

1、权利的行使是为了权利人自己的利益，而权限的行使是为了授权人的利益。根据物业管理合同，物业公司行使物业管理权，不是为了自己的权益，而是为了全体业主的权益，可见物业管理权不是权利而是权限。

2、权利不是必须行使，而权限必须执行。权利的行使是为了实现权利，而权限的行使是为了履行义务。在“浴缸案”中，物业公司必须阻止顾姓业主的不当行为，否则构成违约。所以，物业公司的物业管理权不是权利而是权限。

3、权利可以自主放弃，而权限不能自主放弃。在“浴缸案”中，如果物业管理权是一个限制物权，物业公司就可以自主放弃其权利，即放任顾姓业主的不当行为而不加阻止。但是根据物业管理合同，物业公司如果放任顾姓业主的不当行为，就构成了违约。既然物业公司不能自主放弃物业管理权，该物业管理权就不是一个权利而是一个权限。

4、权利不能被合同相对人撤销，而权限可以为授权人撤销。合同权利主体的相对人是合同义务人，合同义务人只能依约履行义务以保障权利人实现其权利，而不能将权利人的权利撤销。基于合同获得权限的合同主体的相对人是授权人，授权人可以随时撤销其授权，即将授予他人的权限予以收回。在物业管理合同关系中，业主可以根据合同，有权增加、减少或撤销对物业公司的授权。在业主撤销授权时，物业公司就不得再行使物业管理权，因而物业管理权属于权限。

三、物业管理权的法律基础

物业公司获得物业管理权的法律基础是物业管理合同，目前通说认为，物业管理合同属于委托合同的一种。在物业管理合同关系中，业主处于委托人的地位，而物业公司处于受托人的地位，物业公司受托处理的委托事务就是物业管理。为了处理物业管理事务，物业公司有必要获得业主即委托人的授权，即获得物业管理权，据此从事与物业管理有关的事实行为（如保安、清洁等）和法律行为（如代业主行使物上请求权等），在获得业主的特别授权的情况下，也可以代理业主从事诉讼活动（如代理业主通过诉讼阻止他人对物业的侵害）。

但是，既然物业公司是业主的受托人，物业管理权是业主授予的权限，那么在“浴缸案”中，顾姓业主作为委托人是否可以撤销物业公司的物业管理权，从而阻止物业公司的管理行为？答案应是否定的。

在物业管理关系中，存在着双重法律关系。一是业主之间的关系，进而言之是个别业主与全体业主之间的关系，这是业主之间基于建筑物共用部分的共有权而形成的所有人之间的关系。在高层住宅建筑上，因建筑物结构与使用功能上的特点，存在着单一业主的所有权与全体业主的共有权的连接，在物业使用过程中会出现个别业主的个别权利与全体业主的整体权利的冲突。在此情况下，业主个别权利的行使要服从或不得影响业主整体权利的行使。另一是物业公司与业主之间的物业管理合同关系。在物业公司和业主之间的关系中，包括物业公司和个别业主的合同关系，如代收水电费、为个别业主提供特殊服务；还包括物业公司和全体业主的合同关系，如维持共有部分的使用功能和使用秩序，维持小区安全、卫生和绿化等。实务中的物业管理合同基本上是业主全体与物业公司之间订立的合同，即物业公司是受全体业主的委托，为了全体业主的利益而处理物业管理事务。业主在购房时与物业公司签订物业管理公约，与其说是与物业公司订立一个独立的物业管理合同，不如说是加入一个既已存在的由全体业主与物业公司之间订立的物业管理合同关系。由于物业公司对建筑物共用部分的物业管理权是全体业主授予的，因此，个别业主服从物业公司的物业管理权，不是服从物业公司的权利，而是服从全体业主的权利。在“浴缸案”中，物业公司阻止顾姓业主安放大浴缸，不是在维护物业公司自己的权利，而是基于全体业主的授权，在维护全体业主的权利。因此，对于物业公司的阻止行为，顾姓业主不能以自己是业主为由要求排除物业公司的妨碍。法院驳回顾姓业主的诉讼请求是合法的，但其判决根据，不是支持物业公司维护自己权利的行为，而是支持物业公司维护全体业主权益的行为。

附：（案情梗概）

顾然地（美国人）1996年在海南省与他人合资创立了海南古斯利微电子有限公司。1997年1月，他以公司名义与上海三和房地产公司签订了上海市商品房预售合同，购买位于上海市中心城区的三和花园4号楼29E（顶层）房屋一套，同年10月，顾然地从国外购买了一只占地为8·826平方米、自重为362·8公斤的浴缸。顾然地欲将此浴缸安装在房屋顶层。后经小区原物业公司解释与阻止，顾然地表示要将浴缸安装在房屋内，并就安装问题多次与现物业管理企业上海巨星物业有限公司（下称巨星公司）交涉，巨星公司以安装该浴缸需经批准及通过安全测定为由加以拒绝。2000年9月，顾然地再次准备吊装大浴缸，遭到巨星公司制止。2001年12月10日，三和花园4号楼29E房屋业主变更为顾然地。顾然地遂诉至法院，要求巨星公司排除妨碍，不得阻挠其将浴缸搬入房屋内安放，同时要求巨星公司赔偿精神损失费人民币5000元、人工损失费7600元，并承担本案诉讼费。

——案例引自2002年4月18日《人民法院报》。

※ 发表于2002年5月9日《人民法院报》。中国人民大学书报资料中心复印报刊资料：《民商法学》，2002年第7期。

相关文章：

郑成思：中国知识产权研究第一人
失灵柜员机取款案的民法分析
安全与效率权衡论
法治是社会信任的黏合剂
如笔人生 法鼎成思
《法意探微》后记
明星广告的广告责任分析
负责与免责的适度与制度选择
如水之师
加强经济立法深化体制改革
火车票实名制的不可行性分析
不宜用价格构成理论解决所有权归属纠纷
公司法：与时俱进的制度创新
用五中全会精神指导法制建设
物权法草案的人法迷思
物权法应满足经济活动的基本制度需求
给拾得人以报酬是提升美德的制度安排
修改公司法应注意与证券法的协调
物权法应当规定海域使用权制度
处理隐私权与知情权冲突的敲门规则
遗体是不能强制执行的“遗产”
虚拟财产在何种情形下应受到现实法律的保护
占有的事实判断与行为的性质认定
试论滩涂在法律上的性质
与经济体制改革同行：公民财产权利保护机制的不断完善
印章的法律意义
负责与免责的适度与制度选择
房产证的性质与作用
析《公司法》对股票交易场所的规定
股票价格形成机制的法律调整
公司设立者的出资违约责任与资本充实责任
公司法对股票发行价格的规制
防范利用公示催告程序进行诈骗
中国的海域使用权制度及其对物权法的新发展
析家庭服务中介机构的民事责任
论社会经济团体在经济法实现机制中的地位

中奖权利应随存单转让而转让

限制与被限制的究竟是什么？

损害结果的不确定性与判决的确定性

“存车合同”属于保管抑或租赁需视情形合理认定

“钻石金表案”引发的学理分析

牛黄应当属于未发现物

论建筑物区分所有权

应注意土地权利的同名异质问题

城市化过程中集体土地的概括国有化

析证券发行审核制度的二元结构

论信息公开担保的法律性质

论土地权利与建筑物权利的关系

证券立法中若干问题的理论探讨

民事责任制度与证券法宗旨的实现

论公司法与证券法的立法协调

土地承包经营权物权化与农地使用权制度的确立

论上市公司信息公开的基本原则

[网站简介](#) | [招聘信息](#) | [投稿热线](#) | [意见反馈](#) | [联系我们](#)

Copyright © 2003 All rights reserved 中国社会科学院法学研究所版权所有 请勿侵权

地址: 北京市东城区沙滩北街15号 邮编: 100720

[RSS](#)