

# 论《民法典》中的物业管理与业主权利

张凡, 蒲念念

(河北工程大学 文法学院, 河北 邯郸 056038)

[摘要] 物业服务企业管理缺失与权利越位的问题, 根本原因在于过去忽视从财产法的角度界定物业管理的价值。业主如何深度参与物业管理、物业服务企业因权责不明而怠于履行其义务等问题有望在《民法典》的框架下得到合理解决; 在立法上还应科学界定小区共有部分的层次, 以明确各方权责; 同时以公共资金作为业主之间的利益连接点, 使业主积极参与物业管理活动。

[关键词] 民法典; 物业管理; 权利边界

doi: 10. 3969/j. issn. 1673-9477. 2022. 01. 014

[中图分类号] D923. 2

[文献标识码] A

[文章编号] 1673-9477(2022)01-087-06

近年来随着我国人居环境的改善, 原有的单位宿舍区逐步被商住小区所取代, 属于“公共服务”范畴的小区物业管理也从无到有, 成为与居住区相伴随的重要组成部分。由于国人长期对于“共益”事业的冷漠态度, 业主很少形成对物业管理的深度参与, 小区的物业服务水平与范围多与小区最初的房价定位有关, 这在新房入住伊始并无矛盾, 而随着商品房的不老化与开发商的彻底“离场”, 业主与物业服务企业之间的关系在居住领域变得愈加重要。《民法典》中关于物业服务领域的新规, 涵盖了业主权利行使、物业服务合同订立、物业服务者的基本权利与义务、公共维修资金的使用等诸方面, 这为业主更加充分地行使物业管理权提供了可操作性的法律依据, 为物业管理中长期亟待解决的矛盾提供了契机。

## 一、问题的提出

物业服务企业对小区共有部分及其附属设施的物业管理权利与义务来源于业主的委托已形成基本共识<sup>[1]</sup>。已有研究认为, 物业服务企业和业主的具体权利义务以签订的书面物业服务合同加以规定, 物业服务企业须定期管理、养护、维修小区的公用部分和公用设施设备, 并维护小区的环境和秩序<sup>[2]</sup>。从法律性质上分析, 物业服务合同是一种特殊的委托合同, 不能将其等同于一般委托合同<sup>[3]</sup>。除此以外, 我国建筑物区分所有权把单栋建筑物上专有部分以外的部分视为共有部分, 造成各栋建筑物内业主共有部分的相互混合以及各栋建筑物的共有部分与住宅小区共有部分的相互混合<sup>[4]</sup>, 因此加以科学细分, 才能厘清物业管理的责任边界, 正确定位业主

对共有部分“具体的”权利与义务。

《民法典》的颁布实施就物业管理部分出台了系列新规, 主要体现在以下方面: 一是修改了业主大会表决机制, 调整业主大会表决生效比例, 降低了决议生效的业主参与人数和占有专有房屋面积的要求。业主表决重大事项范围也有所调整, 将使用专项维修资金的难度降低, 从制度上保障建筑物及其附属设施的修缮。二是将物业服务合同规定为典型合同, 明确了合同双方的权利义务及新旧物业服务合同交替阶段的业主权利, 为解决由此引发的物业服务纠纷提供了依据。三是增加了物业服务企业的公共安全管理责任, 不仅规定物业服务企业应当配合政府的应急管理处置措施, 还新增了物业服务企业的安全保障责任。对于威胁到公共安全的情况, 如频发的“高坠”现象, 物业服务企业负有消除危险等管理责任。此外, 《民法典》还拓宽了专项维修资金在业主共有部分的使用范围, 并将其使用目的修改为维修、更新和改造, 也旨在消除老旧小区“高坠”等安全隐患, 为业主的房屋使用安全多提供一道保障。四是明确规定了公共收益的归属。《民法典》出台前, 公共收益的归属没有在法律层面得到明确, 只有地方性法规里涉及公共收益归属业主的相关规定, 而《民法典》明确指出利用业主的共有部分(包括公共场所、设施、用房、道路及不可归属于业主个人所有的建筑部分)产生的收益在扣除合理成本后归业主共有<sup>[5]</sup>。《民法典》以优化业主表决权为基础, 进一步明确了业主与物业的法律关系, 这对进一步深化并解决下述几个问题提供了基本的制度框架:

[投稿日期] 2021-11-15

[基金项目] 河北省高等学校青年拔尖人才项目(编号: BJ2018102)

[作者简介] 张凡(1979-), 男, 河北邯郸人, 博士, 教授, 研究方向: 法学。

### (一) 物业格式合同的订立、履行与解释的问题

物业服务合同在被《民法典》规定成有名合同之前,只能参考“委托合同”与“服务合同”对其法律定性。《民法典》出台后,对物业服务合同进行了专章规定。然而物业服务企业基于其日常的管理工作,仍处于强势地位。制定的物业格式合同中,有权利的地方以管理者自居,没利益的地方推诿给业主自行解决。例如,物业服务合同中经常出现双方权利义务不平衡的约定,即排除业主的主要权利、免除物业服务企业的义务,这导致服务不及时、质量不合格等情形时有发生。

### (二) 业主深度参与物业管理问题

由于实践中业主们领受房屋交付时间的不同,召开业主大会之前往往存在一段物业服务空白期,因此有必要由房地产开发建设单位或公有住房出售单位与物业服务企业订立前期物业服务合同。所谓前期物业合同,即在前期物业管理阶段,房地产开发建设单位或公有住房出售单位与物业服务企业之间约定,对于前期物业管理项目由物业服务企业开展管理服务的书面协议。前期物业合同由建设单位与物业服务企业进行磋商,业主没有亲自参与合同订立,却要在领受房屋后概括承受合同中的权利义务,这就导致业主的合法权益无法在合同中得到完全有效的保障。特别是当建设单位与物业公司有某种利益联系时,业主想要行使其权利就更加困难。物业服务企业依托开发建设单位承接小区物业项目成为一种既定事实,较难改变。

### (三) 因责任不清,物业服务企业急于履行其义务等问题

业主缴纳物业费的主要目的在于维护小区公共区域的正常运行及环境保护,但在实践过程中物业服务企业往往会利用责任范围不清这一漏洞逃避自身职责,只做完全属于公共空间的基础性工作,如养花种草、卫生保洁、保安值勤等,而在深层次的问题上,如涉及维修、粉刷、更新和改造共有物业和共用设施等问题时,物业服务企业往往会要求业主自行解决。解决上述物业问题,通常应当优先使用全体业主筹集的住宅专项维修资金。在有物业公司入驻的小区,全体业主可委托物业公司代为管理与使用住宅专项维修资金,对小区共有部分进行维修、养护,然而实践中存在收取难、老旧小区拖欠维修资金的情况,因此,许多住宅小区无力筹集住宅专项维修资金。这使得业主通过集体行使“共益”权利,实现

基层治理的目标缺乏资金后盾和利益联结。

## 二、《民法典》中业主权利的法律定位

《民法典》关于业主的权利归纳为“业主的建筑物区分所有权”,在“物权编”中设专章予以规定。明确了业主就其专有部分享有所有权外,亦是小区建筑物共有部分的权利主体,享有权利的同时承担相应义务<sup>①</sup>。并在此基础上通过业主大会共同决定共有部分的用途、管理、维修及物业服务委托事项<sup>②</sup>。业主可自主决定选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人,对于建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人,业主也可以自由更换,从而明确了业主与物业服务企业之间的法律关系,以及形成这一关系的必要组织形式——业主大会<sup>③</sup>。上述规定有助于我们理顺业主权利的法律定位及与物业管理之间的法律逻辑,并可对业主权利与物业服务企业的关系及物业管理之权如何行使做以下深层次探讨。

### (一) 业主之权源于物权

业主通过购买商品房或者继承取得专有部分房屋的所有权,同时取得随专有部分所有权产生的小区共有部分的所有权和共同管理权,这也是业主物业责任的来源。因业主对于物业管理活动缺乏专业性,无法有效履行其物业责任,业主只得委托更加专业的物业公司代自己管理物业,物业服务企业接受业主的委托,代其履行对物业的维修与养护义务,此为物业服务产生的本因。由此可见,业主对共有部分享有的集体管理权利为业主的“原权利”,其将自己对共有部分物业管理的权利与维修养护物业的义务委托给物业服务企业,由此产生物业管理,物业服务企业应以谨慎管理人的身份,忠实履行其职责。正是基于此点考虑,《民法典》专门设定了业主对物业服务企业的损害赔偿之请求权,即只要业主认为物业服务企业或者其他管理人侵害自己合法权益的行为,有权请求其承担民事责任<sup>④</sup>。

### (二) 物业管理本质上是业主“原权利”的让渡

共有部分的管理权利源于业主的物权,物业管理源于业主集体将物业管理事项委托给物业服务企业<sup>[6]</sup>,这实际上是业主将自己的“原权利”让渡给了

①内容详见《民法典》第二百七十一条、第二百七十二条、第二百七十三条。

②内容详见《民法典》第二百七十八条、第二百八十条。

③内容详见《民法典》第二百七十八条第(四)项。

④内容详见《民法典》第二百八十七条。

物业服务企业,双方为委托人与受托人的关系,依据《民法典》的规定,两者之间存在以下几类委托关系:

其一、共有部分的管理委托。将建筑区划内的绿地、公用设施设备、物业服务用房、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位等共有部分的物业管理事项委托给物业服务企业即属于此类。对于共有部分的管理,需要耗费人力、物力,并需专业的管理设计与岗位安置,必须有专业的企业才能承揽此类工作,同时物业服务企业的专业管理还有利于形成业主间共同遵循的管理秩序。其二、共有设施设备的委托管理。供水、排污、供热等共有设施的维修与维护,虽然实践中有专门的市政工程企业负责对其进行维修与维护,但如果涉及整个小区的共有设施,个别业主出面联系、接洽维修事宜,确属难题,由物业服务企业负责管理共有设施设备并承担维修责任是物业服务的应有之义。其三、住宅专项维修资金的委托管理。依据《物业管理条例》与《住宅专项维修资金管理办法》的规定,住宅专项维修资金由全体业主交存给住建部门保存,但业主交存的住宅专项维修资金由全体业主所有,业主经业主大会或业主委员会做出统一决议后,可以用于电梯、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造<sup>①</sup>。业主可与物业服务企业在物业服务合同里面约定资金的管理与使用方式,让其代为使用住宅专项维修资金对共有部分及其附属设施进行维修<sup>②</sup>。其四、委托实施应急处置措施。在政府指令下,为维护全体业主的根本利益,应急处置措施的实施权利须委托给物业服务企业。根据法律规定,物业服务企业或其他管理人有执行政府依法实施的管理措施的义务<sup>③</sup>。在政府的行政指令下,为了提高统一调配能力,业主集体将自身处置应急事件的权利委托给物业服务企业,其既是社会治理的要求,同时也符合业主的根本利益。

实践中之所以出现物业服务企业权利越位的问题,根本原因在于过去没有从财产法的角度界定物业管理之权。物权为业主权利的来源,业主权利落点于“不动产的管理”,因此物业管理实质上为财产管理。而物业服务企业在接受业主委托后,可以进行营利性活动,如利用共有部分设置广告、出租占用公共道路的停车位等。此种情形下,许多物业服务企业错误地认为自己享有共有部分的决策权与处分权,甚至将上述属于业主共有的收益占为己有。究其原因在于物业服务企业没有正确定位,认为自己当然享有对共有财产的占有及收益之权,从而产生价值伦理的错位。

### 三、物业管理的责任边界与业主权利的关系

我国物业管理长期以来作为房地产企业的一个售后部门而存在,物业某种程度上为开发商的“代言人”,自《物业管理条例》明确要求物业管理应采取招标投标制度,“建管不分离”的状态才被初步打破。但在前期物业管理阶段,开发商选择物业公司是一种既定事实,此情形实质上属于开发商权利的延伸,如在一些小区开发商长期保持一定的物业权利,低价承租楼底商铺,由此获得的收益除交给物业服务企业后,所剩部分占为己有。此种情形下,物业就成为建筑单位“剩余权利”的执行人,而业主处于一种默认状态。之所以存在此种情况,除了物业服务企业违背法律规定外,部分原因也在于业主对“共益”权利行使的冷漠,即业主之间缺少真正的利益联结点,没有利益驱动,业主缺乏动力去成立业主大会与业主委员会管理物业。同时,建筑物及其附属设施的维修资金,属于业主共有。经业主共同决定,可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。同时,根据《民法典》规定,物业管理服务事项的适用范围是“业主共有部分”<sup>④</sup>,《民法典》以物业服务合同为载体,确定了业主物业管理责任边界。但目前我国有关法律对共有部分及共有设施的范围规定是有所缺失的。如建筑物区分所有权中对于输电、热力、供水、排水、排污等设施是否纳入到共有部分等问题,2007年《物权法》鉴于争议较大而没有规定,而这些问题又与业主生活及“共益”权利息息相关,于是法律的缺失既造成了目前物业对此类问题的回避态度,也成为物业管理责任范围不明的主要原因之一。当排污等设施需要维修与维护时,就会出现业主与物业公司双方都认为是对方责任的情况。以上下水管道权属为例,我国《民法典》对“共有部分”的定义和范围只是做了概括性的规定,宽泛地把建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房纳入共有部分的范围<sup>[7]</sup>。《住宅共用部位共用设施设备维修资金管理办法》中规定了共用设施设备是指住宅小区或单幢住宅内,建设费用已分摊进入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管等,这意味着共用的上下水管

①内容详见《民法典》第二百八十一条。

②内容详见《物业管理条例》第三十四条。

③内容详见《民法典》第二百八十五条。

④内容详见《民法典》第九百四十二条。



道属于业主共有,但是入户上下水管道的权利归属及物业公司的责任范围并没有明确规定。目前法律的缺失,也直接影响到小区专项维修资金的缴纳、划分与使用,权利归属模糊的部分无法纳入业主共有部分,因此出现物业问题需要动用小区专项维修资金时,物业公司无法申请使用该资金,业主也认为自己不负维修责任。因此,要厘清物业管理的责任边界与业主权利的关系,化解业主与物业服务企业间的矛盾,就需要在明确业主权利与物业管理之间的法律逻辑的基础上,合理界定业主共有部分的层次划分,完善住宅专项维修资金的使用规范。

### (一) 业主与物业管理之间的权责划分

《民法典》物权编中确认全体业主对小区公共财产和公共事务的管理权,与原《物权法》与《合同法》相关内容比较,又增加了新的规定。例如,明确了业主取得物权后,共有物业的管理义务与权利相伴而生,且该义务为根本性、强制性,不得以放弃权利为由而不履行<sup>①</sup>。因此物业企业一经确定,相关服务(包括提供前期物业服务)如约提供,及时交纳物业费就是保障物业正常运转的前提条件<sup>②</sup>,其所声称未接受或者无需接受相关物业服务皆不能成为拒付理由<sup>③</sup>。同时相关新规也强调了其对小区的主动管理,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<sup>④</sup>。这一职权自然涵盖了对“个别”业主行为的管理规范。

物业服务是一项专业性事务,必须依赖具有一定专业知识、专业技能、专业经验的团队才能完成<sup>⑤</sup>。这种专业性不仅仅体现在车位、交通、商铺、绿地等的管理,也体现在设备设施乃至建筑物本身的维修、乃至委托经营服务。业主在自己物业管理专业性不足的情形下,将自身对共有部分的管理权利与维修养护义务委托给物业公司代为行使,其目的是为了实现物权的价值,甚至使共有部分“保值”或“升值”,因此,《民法典》新规将物业管理所产生的收益界定为业主的收益,并规定应以合理的方式向业主报告<sup>⑥</sup>,这也就决定了物业经营管理,特别是以业主为管理对象的行为,必须通过全体业主的授权。同时物业服务企业在管理中的部分强制力应当依靠业主大会权利的有效运行。《民法典》规定,对于困扰物业服务中的难题,如任意弃置垃圾、排放污染物或者违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等行为,有权决定纠正、赔偿的主体为业主大会或者业主委员会<sup>⑦</sup>,且经业主大会或者业主委员会所

做出的决定,对业主具有法律约束力<sup>⑧</sup>,通过民主表决,少数业主服从多数业主意志是物业服务企业进行相关管理行为的法理基础,这种权利态势无疑有利于解决困扰物业管理的难题,使物业管理的强制执行力度更加有效。

### (二) 业主共有部分合理的层次划分

小区一般由不同的楼宇组成,所以对于共有部分的界定,既要按照区域划分,也要按照功能划分。依据最高人民法院的司法解释对共有部分的界定,小区共有部分为小区内专有部分、市政公用部分,其他权利人专属部分之外的,由多个标的物或者物的一部分组成的整体。住宅小区管理运营的法律基础是建筑物区分所有权,居住区共有的法律基础为土地使用权,楼宇之间的道路、绿地、健身娱乐设施成为主要的公用部分。一般认为,独栋建筑物内的共有部分不再是主体,公用部分成为业主间的主要连接纽带,如果不对公共部分依据其功能进行合理划分,则必然造成小区业主自行管理失灵<sup>[8]</sup>。

为解决上述矛盾须合理界定物业管理的范围。法理上一般有“一部共有”“部分共有”“全部共有”的区别<sup>[9]</sup>。“全部共有”是指对于建筑物区分所有中的共有部分,所有业主都有所有权。譬如我国《民法典》明确规定物业服务用房的所有权归属于全体业主。“一部共有”指的是部分业主共有而非全体业主共有,譬如单栋建筑物的天台、屋顶为该栋建筑物全部业主所有,某栋建筑物内某一单元的楼道、楼梯等就属于该单元业主共有。即有关障碍出现可归结于部分区域,并影响部分物业功能之发挥,则属于部分共有,如影响整个小区功能之发挥,则应属于全体共有。司法实践中,建筑物存在诸如墙体开裂等较大瑕疵,则应属于建设方责任,物业公司对房屋并无质量担保及大修之义务<sup>⑨</sup>,在追究建筑方责任之前,住

①内容详见《民法典》第二百七十三条。

②内容详见《中昂物业管理有限公司与李建平物业服务合同纠纷民事判决书》(2021)京0117民初7070号。

③内容详见《民法典》第九百四十四条。

④内容详见《民法典》第九百四十二条。

⑤内容详见《李宇珊、广州天伦物业管理有限公司物业服务合同纠纷二审民事判决书》(2021)粤01民终27868号。

⑥内容详见《民法典》第二百八十二条。

⑦内容详见《民法典》第二百八十六条。

⑧内容详见《民法典》第二百八十条。

⑨内容详见《张智超、辽宁保利物业管理有限公司物业服务合同纠纷二审民事判决书》(2021)辽01民终19070号。

宅专项维修资金的缴纳就变得非常有意义,即物业可以根据建筑瑕疵先期处理,而且可对相关资金收集与使用对应不同的“集体范围”,召集不同范围的业主表决,在推动小区物业管理民主化的同时,也能更加合理利用专项维修资金。以下水管道为例,从整体上看,无论从其利用还是功能角度,都不能将其简单地划分为自用和公用部分,应当结合现行法律规定,在将其统归于共有部分后,再细分为单元共有部分、楼宇共有部分、小区共有部分,当出现需要维修的情况时,可定由某一范围的专项维修资金修理,找到责任业主后再行追偿补缴资金,这对于提高物业维修效率、改善邻里关系与提升基层治理能力都具有一定的意义。目前也有物业服务企业将管道的检查与维修以合约的形式纳入服务范畴,如未能履约而业主自行修理的,则应对该业主进行补偿,“属于大、中修范围或者需要更新改造的,要提出报告与建议,按规定组织实施”<sup>①</sup>。

因此,为使物业管理活动实现良性发展,业主与物业管理及其物业服务企业间当形成如下“应然”的逻辑:物业管理不是管理,其内核为服务,管理只是一种寓于服务中的手段<sup>[10]</sup>,同时其有效运行应当获得业主的授权。业主因取得物权而天然对共有部分负有维修养护义务,受托于业主的物业服务企业是这一维修养护义务的具体执行者,业主大会与业主委员会的成立与有效运行,及时做出相关决定是推动物业进行维修养护的权利基础,层次分明的业主决策制度与维修资金的使用制度是物业进行相关作业的物质保障。

#### 四、以《民法典》的小区治理理念为基础完善物业管理

《民法典》在《物权法》的基础上对建筑区分所有权进行了调整与补充,其主要的治理理念在于推进业主“共益”权利的行使与物业责任意识,通过业主大会与业主委员会职权的行使,优化物业服务合同,划分共有部分的层次,细化专项维修资金的使用规则,从而以小区物业中的民主治理,推动基层社会治理的科学化与规范化。以《民法典》小区治理理念为核心,完善小区物业管理的主要措施如下:

##### (一) 以业主大会与业主委员会为基础形成小区民主管理架构,建立选择物业服务企业、缔结与解除物业服务合同的机制

《民法典》中业主依法选择、更换物业服务企业或者其他管理人的权利必须以行之有效的业主民主

决策机制为前提。选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人是业主共同决定的重要事项,由此推知业主委员会是代表业主签订物业服务合同的主体,《民法典》规定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,对业主具有约束力。与物业服务企业形成有效的磋商,特别是约定物业费收费标准、物业服务质量合格标准,约定双方违约责任等内容,需在有业主委员会且能够有效行使权利的情形下才能实现。同时“业主大会—业主委员会”机制也能对合同的履行情况、物业的收费情况、业主共有部分的经营与收益情况等实施有效的监督,保障业主的知情权,使业主与物业之间的委托关系得以体现。

##### (二) 应科学界定共有部分,只有结合区域与功能等要素,综合划分共有部分的边界,才能为业主行使共同管理权提供便利

住宅小区内业主的专有部分与共有部分密切结合,那些不可分割、不宜也不可能归任何业主专有的部分,就应当属于业主共有。比如公共设施设备,其某一部分虽然分别位于某个业主的空间,但需要处于一个系统之内才能发挥整体功能。因此,相关法律法规在界定业主共有部分时要参考多重因素,不可单一机械地进行划分,应合理界定其主体是部分业主还是全体业主,在物业需要维修养护时,能及时找到相应责任人,在一定范围内拨付或收缴资金,解除物业服务企业参与维护修理活动的后顾之忧,最大程度提高服务效率。

##### (三) 以住宅专项维修资金的建立与使用监管为基础,形成业主之间的利益连接,激发业主对“共益”事业的关注,从而促进小区的民主治理

属于业主共有的住宅专项维修资金,其管理与使用是《民法典》在物业服务领域的一个重要关注点。法律规定使用专项维修资金对共有部分维修、更新和改造须经业主共同决定,资金的筹集、使用情况应定期公布。维修资金的设立初衷在于应对未来共有部分紧急或较大规模的修缮,业主在入住之初就应自主筹集。为使业主积极承担自身物权保护的责任,应当将维修资金的缴纳、使用与监督作为今后物业管理中的一个重点,使之成为业主之间的利益

<sup>①</sup>内容详见《张国森与北京东润明珠物业管理有限责任公司财产损害赔偿纠纷一审民事判决书》(2021)京0115民初16855号。

联结点。只有通过业主大会与业主委员会使资金的使用涉及每个业主自身的财产权益,才能激发业主管理“共益”事业的热情,从而推进小区管理的业主参与度与民主化。

### 参考文献

- [1] 鲁捷,王粤钦.明晰物业管理责任边界的法律逻辑[J].城市开发,2020(6):36-37.
- [2] 蔡耀忠.物权法报告[M].北京:中信出版社,2005:104.
- [3] 王利明.物业服务合同立法若干问题探讨[J].财经法学,2018(03):5-14.
- [4] 孟勤国.论住宅小区所有权[J].河北法学,2019(06):49-61.
- [5] 陆鲁,弘琰,陈昌越,杨霞.《民法典》对物业管理的影响[J].上海房地,2021(7):9-12.
- [6] 王利明.物权法研究(第四版)[M].北京:中国人民大学出版社,2016:603.
- [7] 田华,张静.物业法律责任界定及解决合同纠纷的建议[J].广西政法管理干部学院学报,2020(35):63-66.
- [8] 高富平.我国居住物业法律制度设计的缺陷及校正[J].河北法学,2017(11):14-22.
- [9] 孙宪忠.物权法的实施(第一卷)[M].北京:社会科学文献出版社,2013:276.
- [10] 王箐.基于公共治理理论的物业管理责任边界探讨[J].河南牧业经济学院学报,2018(5):7-11.

[责任编辑 李瑞萍]

## On Property Management and Owners' Rights in the Civil Code

ZHANG Fan, PU Niannian

(College of Arts and Law, Hebei University of Engineering, Handan, Hebei 056038, China)

**Abstract:** The fundamental reason for the offside of the rights of property service enterprises in practice is that the value orientation of property management was not defined from the perspective of property law in the past. The problems such as how the owners deeply participate in property management and the property service enterprises are lazy to fulfill their obligations due to unclear responsibilities are expected to be further solved under the framework of the civil code. In order to change the situation that property service enterprises are the executors of “residual rights” of construction units, public funds should be used as the interest connection point between owners, so that owners can actively participate in property management. In legislation, we should scientifically define the scope of the common part of the community in order to clarify the rights and responsibilities of all parties.

**Key Words:** civil code; estate management; boundary of owner's rights