

# 《民法典》为物业服务合同正名 ——从无名到有名

姜旭阳

(延边大学 吉林延吉 136200)

**【摘要】** 2020年1月1日,我国颁布了《民法典》,该法律的颁布,堪称为二十世纪以来,我国法律的一个重要里程碑。自《民法典》颁布以来,一改我国法律环境,同《宪法》一样,被广大的法律工作者视为母法,是我国治国安邦的总章程。而在《民法典》中,不乏对民生问题的探讨。本文就《民法典》为物业服务合同正名展开深入的分析。

**【关键词】** 《民法典》;物业服务合同;正名

**DOI:** 10.18686/jyfyzy.v3i12.68214

《合同法》为企业合同的修订提供了充分的法律依据。随着企业工作模式的多元化发展,合同管理的方式也实现了华丽的转身,而《合同法》中对于这些新兴的合同管理模式显然还没有随之相匹配的发生改变,这也致使广大企业管理者的合同管理工作陷入两难的境地。而《民法典》的实施,有效的弥补了《合同法》的不足之处,并为现代企业的合同管理提供了确凿的依据。

## 1、物业服务合同概述

### 1.1 概念

业主在购买房产后,随即与物业公司签订物业服务合同,同时在合同中,对物业服务企业对于业主所购买房屋内的设备、装修服务及养护服务等相关的服务做出明确的规定<sup>[1]</sup>。

### 1.2 特征

合同是买卖双方签订的纸质合同,在合同中约束了买卖双方需要履行的各项事宜。所以,物业服务合同也被赋予了如下几项特征:

首先,物业服务合同同其他种类的合同一样具有法律效力,是合同双方自愿的前提下签订的合同[2]。虽然是合同的一个种类,但是与行政机关及企事业单位签订的合同实质则有所不同。其次,不同于其他的委托合同,物业服务合同涉及到业主与物业服务企业二者,虽然隶属于委托合同,但实则有着本质上的区别。为了予以委托行为一定的法律效力,我国广大法律工作者共同制定了《合同法》,其中就明确了委托人员与受委托人员各自在委托行为中需要履行的义务与职责。而委托合同的签订无疑是为委托双方提供了确凿的“证据”。这也充分证明了委托合同是双方之间相互信任的表现形式,一旦有一方对另一方提出质疑,可以随时解除委托关系。最后,双方在签订物业服务合同后,物业服务企业需要明确自身需要提供给业主的劳动服务。业主在购买了房产后,由负责管辖的物业服务企业为其房屋设施、配套设施、园林绿化及供暖供电等提供全方位的服务,在完成合同规定的工作后,物业服务企业有权获得相应的劳动报酬。而这与一般企业的劳务合同及承揽合同也有所不同。承揽合同对于广大的业主来说仍然是个陌生的词汇,但对于广大的物业服务工作者而言则再熟悉不过了,由负责承揽的工作人员按照业主的要求完成相应服务,在符合定做人的要求后,由定做人支付一定数额的报酬,虽然承揽合同中涉及到劳务服务,但是这种劳务服务与一般的物业服务合同不同,并非所有的劳务服务都能获得相应的报酬,只有符合定做人的要求后方可收取一定数额的费用,否则不予收取劳务费用。而在物业服务合同中,劳务关系作为主要的合同内容得到了广大业主及物业服务企业的高度重视,若物业服务企业按照业主的要求完成劳务工作,业主需要无条件支付给物业服务企业及相关服务人员一定数额的报酬。比如物业服务企业应业主要求修建了地下停车场,但是业主在享受泊车服务的过程中一旦出现任何问题则由业主

自行承担。

### 1.3 内容与形式

在《民法典》中对物业服务合同的内容与形式做出了明确的规定。物业服务合同是业主委员会与物业服务企业签订的纸质合同,涵盖了服务事项、服务质量标准与服务收费的标准等各方面内容条款。而物业服务企业为了获得更多业主的信任,纷纷承诺给予怎样的物业服务,这也是物业服务合同的主要组成部分,这也对服务双方形成了强大的法律约束力。在《民法典》中,关于物业服务合同的形式是该法律著作中涉及最多的词汇,比如在956条中对于物业服务合同具备的法律效力做出了明确的规定,阐述了“建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同及业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同都具备一定的法律效力”,这也反映出了物业服务合同隶属于一种集体形式的契约,对于所有签订合同的成员生效,未签订合同的成员则无权享受法律的效力及约束力<sup>[3]</sup>。

而在《民法典》的946条中则对业主所享受物业服务企业的期限进行了明确的规定,要求在建设单位依法与物业服务企业签订的前期服务合同中规定的服务期限届满前,一旦业主觅得心仪的物业服务企业并签订新的物业服务合同后,之前所签订的物业服务合同即可终止。《民法典》中的物业服务合同似乎更具约束力。

## 2、《民法典》物业服务合同中合同双方应履行的权利与义务

### 2.1 业主

#### 2.1.1 支付物业费义务

在《民法典》的第936条中明确了业主应当按照约定向物业服务人员支付一定数额的报酬,而物业服务人员一旦按照约定为业主提供相关服务后,业主不得以任何借口拒绝支付报酬,而业主一旦违反约定或逾期支付报酬的,物业服务企业可以在合同期限内缴纳物业服务费用,一旦合同期限届满还未支付者,物业服务企业及服务人员有权提出诉讼<sup>[4]</sup>。

#### 2.1.2 告知、协助义务

在《民法典》的第956条中明确规定了业主在装饰、装修房屋前,须提前告知物业服务企业及服务人员,并配合其进行必要的现场检查。一旦业主出租、出售房屋居住权时,应当提前告知物业服务企业及服务人员。

#### 2.1.3 赔偿损失义务

《民法典》第865条规定“业主在行使物业服务关系或物业服务合同时所造成的物业服务损失,除了归咎于业主之外的责任,须由业主来承担相应损失”。

### 3、物业服务人

#### 3.1 禁止转委托义务

在《民法典》第849条规定了“物业服务企业因为自身原因无暇顾及管辖范围内的服务时，有权将其转让给第三方企业及个人，但不得将其需要承担的全部服务转让给第三方，或者将全部物业服务分离后转让给第三方”。

#### 3.2 一般义务

在《民法典》第896条明确了“物业服务人员应当按照服务合同对物业的使用性质、绿化、清洁及养护服务区域内的业主共有部分进行公共秩序的维护，并采取相应的措施来保护业主的切身权益及财产的安全，对于服务区域内存在的违法行为，物业服务人员有权按照合同规定采取相应的措施予以制止，对于屡教不改的业主及物业服务企业，有权请求司法部门协助调查”。

#### 3.3 移交、赔偿义务

《民法典》第932条规定了“物业服务合同终止日期前夕，原物业服务人应当在合同规定的期限内退出物业服务区域，并将物业服务合同涉及到的业主相关的资料归还给业主委员会，同时配合新任物业服务人充分做好交接工作，一旦因为原物业服务人违反规定而提前终止物业服务合同的，物业服务人无权索要报酬；若因业主自身原因终止物业服务合同的，业主须对造成的损失进行负责”。

#### 3.4 后合同义务

《民法典》第985条规定了“物业服务合同终止后，在业主委员会挑选新任的物业服务人之前，原物业服务人须继续履行物业服务合同，处理服务事项，请求业主支付服务期间产生的服务费用”。

### 4、《民法典》为物业服务合同管理产成的影响

#### 4.1 确定了物业管理的社会地位

2003年，《物业管理条例》的实施给予了物业管理工作稳固的社会地位。在之后的十余年里，物业服务管理一直以来被广大的业主视为一项重要的管理内容。而在2020年1月1日，《民法典》的颁布更是赋予了物业管理工作强有力的依据。其中，物业服务合同作为物业管理工作的主要内容之一，是当代社会聚焦的民生服务问题。而《民法典》中对物业服务合同管理工作进行了一系列的调整，并从不同的角度重新审视了物业服务合同。新增了14条“物业服务合同”条款，其中，业主的建筑物所有权中新增1条款，而在侵权责任中共有6条均做出了相应的整改<sup>[5]</sup>。立法者之所以新增了大篇幅的“物业服务合同”

条款，这也预示着我国物业行业的良性发展，并为其提供了内在的原动力。物业服务在经过了四十余年的发展历史后，已经融入了社会发展的方方面面，成为了当代社会发展的新兴行业。而《民法典》的颁布与实施，为我国物业行业的物业服务合同管理工作予以强有力的切实依据。

#### 4.2 优化了物业管理工作的环境

与其他的法律不同，《民法典》奉行民商合一的宗旨。不仅对物权编中的建筑物民事权利进行适当的外延，还对其行使责任进行详细、全面的界定。《民法典》中涉及到业主与物业服务人员之间的义务、法律效力进行具体的规范，还对物业服务的管理义务与侵权责任作出了明确的规定，这也构成了物业管理商业活动的法律活动。而《民法典》中对于物业服务合同的重新界定，对于合同双方需要履行的责任与义务作出更好的预见性，从根本上降低了交易成本，为建立一个生机勃勃、富有生机的物业管理环境提供了切实的依据。

#### 4.3 维护业主的基本权利

《宪法》是我国的根本大法，这句话足以说明了《宪法》在我国众多法律中的稳固地位无人撼动。而《民法典》则吸引了亿万公众的目光，在万众瞩目中冉冉升起。《民法典》的提出，成为了公民享有各项权利的宣言书，而其涉及到事关业主的各项权利，集中体现在了“物权编”一章中，还体现在了侵权责任编、合同编等众多方面。其对业主权利的保护不仅仅体现在“一纸合约”中，而在于一个动态的调整过程。业主在与物业服务企业形成委托关系后，一旦业主对物业服务企业所提供的任何服务不满时，业主有权提出解除物业服务合同，并解除委托关系，这也是《民法典》物业服务合同一章中主要侧重的内容之一，一改《物业管理条例》中对于物业服务合同的模糊界定，《民法典》则站在民生的角度重新思考物业服务合同问题，终于不负众望，对现行的《物业管理条例》中事关物业服务合同的条款进行了修订，以便于物业服务企业的管理工作，并为广大业主提供更加全面的物业服务。

### 5、结论

综上所述，《民法典》的颁布堪称为我国法律发展的里程碑，一改传统《宪法》当道的局面，为维护我国治安环境、建立物业服务企业与业主良好的合作关系做出了巨大的贡献。本文首先详细阐述了物业服务合同的概念及特征，明确了物业服务合同与行政机关及企事业单位签订的合同实质不同。其次从业主与物业服务人两方面畅谈了《民法典》物业服务合同中合同双方应履行的权利与义务，明确了《民法典》中对合同双方所享有义务的界定及违反相关义务后需要履行的职责，最后从确定了物业管理的社会地位、优化了物业管理工作的环境以及维护业主的基本权利三点论述了《民法典》为物业服务合同管理产成的影响。

### 参考文献

- [1] 朱虎. 物业服务合同作为集体合同:以《民法典》规范为中心[J].2021,96(2020-11):46-61.
- [2] 张海燕. 物业服务合同作为集体合同:以《民法典》规范为中心[J].暨南学报:哲学社会科学版,2020,42(11):16.
- [3] 任晨光.《民法典》下业主委员会如何更好地签订物业服务合同[J].住宅与房地产,2020,96(19):56-57.
- [4] 王园园.高空抛物中物业服务企业责任研究——基于《民法典》的最新规定[J].2020,92(16):84-85.
- [5] 杨立新.物业服务合同:从无名合同到典型合同的蜕变[J].现代法学,2020,42(94):14.