中华人民共和国民法典--关于物业

第二编物权

第六章业主的建筑物区分所有权

第二百七十一条【建筑物区分所有权】业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权；对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第二百七十二条【业主对专有部分的权利和义务】业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全；不得损害其他业主的合法权益。

第二百七十三条【业主对共有部分的权利和义务】业主对建筑物专有部分以外的共有部分；享有权利；承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房；其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二百七十四条【建筑区划内道路、绿地等的权利归属】建筑区划内的道路；属于业主共有；但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地；属于业主共有；但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房；属于业主共有。

第二百七十五条【车位、车库的归属】建筑区划内；规划用于停放汽车的车位、车库的归属；由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；属于业主共有。

第二百七十六条【车位、车库的首要用途】建筑区划内；规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第二百七十七条【业主自治管理组织的设立及指导和协助】业主可以设立业主大会；选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序；依照法律、法规的规定。

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。

第二百七十八条【业主共同决定事项及表决】下列事项由业主共同决定：

(一)制定和修改业主大会议事规则；

(二)制定和修改管理规约；

- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项；应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二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四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。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数的业主同意。

第二百七十九条【业主改变住宅用途的限制条件】 业主不得违反法律、法规以及管理规约；将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的；除遵守法律、法规以及管理规约外；应当经有利害关系的业主一致同意。

第二百八十条【业主大会、业主委员会决定的效力】 业主大会或者业主委员会的决定；对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的；受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二百八十一条【建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分】 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。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的；业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第二百八十二条【共有部分的收入分配】 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。

第二百八十三条【建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配】建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项；有约定的；按照约定；没有约定或者约定不明确的；按照业主专有部分面积所占比例确定。

第二百八十四条【建筑物及其附属设施的管理主体】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。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人；业主有权依法更换。

第二百八十五条【业主和物业服务企业或其他管理人的关系】物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托；依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施；接受业主的监督；并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；积极配合开展相关工作。

第二百八十六条【业主的相关义务及责任】业主应当遵守法律、法规以及管理规约；相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；业主应当依法予以配合。

业主大会或者业主委员会；对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为；有权依照法律、法规以及管理规约；请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的；有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉；有关行政主管部门应当依法处理。

第二百八十七条【业主合法权益的保护】业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为；有权请求其承担民事责任。

第七章 相邻关系

第二百八十八条【处理相邻关系的原则】不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则；正确处理相邻关系。

第二百八十九条【处理相邻关系的法律依据】法律、法规对处理相邻关系有规定的；依照其规定；法律、法规没有规定的；可以按照当地习惯。

第二百九十条【用水、排水相邻关系】不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用；应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放；应当尊重自然流向。

第二百九十一条【通行相邻关系】不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的；应当提供必要的便利。

第二百九十二条【相邻土地的利用】不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的；该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第二百九十三条【相邻通风、采光和日照】建造建筑物；不得违反国家有关工程建设标准；不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第二百九十四条【相邻不动产之间不可量物侵害】不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物；排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。

第二百九十五条【维护相邻不动产安全】不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等；不得危及相邻不动产的安全。

第二百九十六条【使用相邻不动产避免造成损害】不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的；应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。

第八章共有

第二百九十七条【共有及其类型】不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

第二百九十八条【按份共有】按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

第二百九十九条【共同共有】共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

第三百条【共有人对共有物的管理权】共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的；各共有人都有管理的权利和义务。

第三百零一条【共有物的处分、重大修缮和性质、用途变更】处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的；应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意；但是共有人之间另有约定的除外。

第三百零二条【共有物管理费用的分担】共有人对共有物的管理费用以及其他负担；有约定的；按照其约定；没有约定或者约定不明确的；按份共有人按照其份额负担；共同共有人共同负担。

第三百零三条【共有物的分割】 共有人约定不得分割共有的不动产或者动产；以维持共有关系的；应当按照约定；但是共有人有重大理由需要分割的；可以请求分割；没有约定或者约定不明确的；按份共有人可以随时请求分割；共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割造成其他共有人损害的；应当给予赔偿。

第三百零四条【共有物的分割方式】 共有人可以协商确定分割方式。达不成协议；共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的；应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的；应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的；其他共有人应当分担损失。

第三百零五条【按份共有人的份额处分权和其他共有人的优先购买权】 按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

第三百零六条【优先购买权的实现方式】 按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的；应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。

两个以上其他共有人主张行使优先购买权的；协商确定各自的购买比例；协商不成的；按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

第三百零七条【因共同财产产生的债权债务关系的对外、对内效力】 因共有的不动产或者动产产生的债权债务；在对外关系上；共有人享有连带债权、承担连带债务；但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上；除共有人另有约定外；按份共有人按照份额享有债权、承担债务；共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人；有权向其他共有人追偿。

第三百零八条【按份共有的推定】 共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有；或者约定不明确的；除共有人具有家庭关系等外；视为按份共有。

第三百零九条【按份共有人份额的确定】 按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额；没有约定或者约定不明确的；按照出资额确定；不能确定出资额的；视为等额享有。

第三百一十条【用益物权、担保物权共有的参照适用】 两个以上组织、个人共同享有用益物权、担保物权的；参照适用本章的有关规定。

第三编 合同

第二十四章 物业服务合同

第九百三十七条【物业服务合同定义】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。

第九百三十八条【物业服务合同内容和形式】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。

第九百三十九条【物业服务合同的效力】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。

第九百四十条【前期物业服务合同法定终止条件】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。

第九百四十一条【物业服务转委托的条件和限制性条款】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。

第九百四十二条【物业服务人的一般义务】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。

第九百四十三条【物业服务人信息公开义务】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。

第九百四十四条【业主支付物业费义务】 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。

第九百四十五条【业主告知、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。

第九百四十六条【业主合同任意解除权】 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。

第九百四十七条【物业服务合同的续订】 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。

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。

第九百四十九条【物业服务人的移交义务及法律责任】 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。

第九百五十条【物业服务人的后合同义务】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。

第七编侵权责任及附则

第十章建筑物和物件损害责任

第一千二百五十二条【建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷致害责任】建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的；由建设单位与施工单位承担连带责任；但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后；有其他责任人的；有权向其他责任人追偿。

因所有人、管理人、使用人或者第三人的原因；建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的；由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任。

第一千二百五十三条【建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物脱落、坠落致害责任】建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害；所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的；应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后；有其他责任人的；有权向其他责任人追偿。

第一千二百五十四条【不明抛掷物、坠落物致害责任】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。可能加害的建筑物使用人补偿后；有权向侵权人追偿。

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。

发生本条第一款规定的情形的；公安等机关应当依法及时调查；查清责任人。

第一千二百五十五条【堆放物倒塌、滚落或者滑落致害责任】堆放物倒塌、滚落或者滑落造成他人损害；堆放人不能证明自己没有过错的；应当承担侵权责任。

第一千二百五十六条【在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任】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。

第一千二百五十七条【林木折断、倾倒或者果实坠落等致人损害的侵权责任】因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害；林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的；应当承担侵权责任。

第一千二百五十八条【公共场所或者道路上施工致害责任和窨井等地下设施致害责任】在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害；施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的；应当承担侵权责任。

窨井等地下设施造成他人损害；管理人不能证明尽到管理职责的；应当承担侵权责任。

附 则

第一千二百五十九条【法律术语含义】民法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”；包括本数；所称的“不满”、“超过”、“以外”；不包括本数。

第一千二百六十条【施行日期及旧法废止】本法自2021年1月1日起施行。《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国收养法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国侵权责任法》、《中华人民共和国民法总则》同时废止。