

学校编码: 10384

分类号____密级____

学号: X200308131

黄 UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

业主委员会备案制度与主体资格研究

Research on the Rules concerning the Registration
Requirements of the Realty Management Committee
and its Competence in Judicial Relief

王一青

指导教师姓名: 黄健雄 副教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2009 年 4 月

论文答辩时间: 2009 年 月

学位授予日期: 2009 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2009 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容提要

本文围绕我国物业管理中存在的业主委员会制度建设不足和政府职能越位等问题，就业主委员会备案行为的性质以及是否可诉，业主委员会的主体资格等问题展开分析，涉及现行立法对我国业主委员会和行政机关之间权限划分问题的探讨，并通过借鉴美国物业小区的业主自治管理的立法规定，进一步完善我国业主管理制度，即在我国现有的物业管理法律构架基础上，将特定物业管理区域内的全体业主视为依据业主公约连结起来的一个团体，即业主团体。业主团体下设业主大会和业主委员会。其中，业主大会是决策机关，业主委员会是执行机关。业主委员会既不属于法人，也不属于非法人其他组织，但基于方便物业管理，简化程序，降低成本等考虑，可以作为主体参与诉讼。

全文共分为三章。

第一章通过案例的引入提出问题——现行立法对我国业主委员会和行政机关之间是怎样的一种权限划分？业主委员会能否成为被告？

第二章分析行政机关对业主委员会备案管理的行为性质界定的问题。

第三章就业主委员会资格问题进行探讨，并借鉴美国物业小区的业主自治管理制度，进一步完善我国业主自治管理制度。

关键词：业主委员会；备案；主体资格

批注 [U1]: 字数：中文 600 字左右；英文 3500 字符左右；
内容：重点概述本文研究的问题、意义、创新之处和主要观点、结论等。摘要要有高度的概括，语言精炼、明确。

另外，页眉内容等排版时统一调整。

批注 [U2]: 从本文标题或正文中挑选 3 个最能表达主要内容的词或术语作为关键词，同时有中、英文对照。能体现论文的主要内容，词组符合学术规范；

ABSTRACT

批注 [U3]: 示例

Targeting the problems of the deficiency in the building of the house-owner committee and that of the offside of the governmental function, both of which commonly exist in the present house-management system, the article focuses on the analysis of nature of the registration behavior of the house-owner committee and the issue of whether such behavior can be sued and the entity qualification of the house-owner committee. Through the above-mentioned analysis, the article also discusses the problem of division of power between the house-owner committee and the administrative institution in the current legislation process. The article expects to improve the house-management system in China through consulting the house-owner self-management practice in the legislation of the United States on management of residential district. The idea of such improvement is that the total house-owner in one particular residential district should be regarded as an organization—house-owner organization which are bound together through the house-owner agreement on the basis of the current legislative framework on house-management in China. The house-owner organization has two branches, namely the house-owner convention and the house-owner committee. The house-owner convention is the decision-maker and the house-owner committee is the decision-executioner. The house-owner committee is neither an artificial person nor belonging to other organization which cannot be recognized as an artificial person. However, in order to facilitate the house-management, to simplify the procedure and to reduce the cost, the house-owner committee can enter into the lawsuit as a qualified entity.

The article is divided into three chapters.

By introduction practical cases the first chapter put forward two questions: first, how to divide the power between the house-owner committee and the administrative institution under the regulation of the current legislation? secondly, can the house-owner committee be sued?

The second chapter deals with this question of how to determine the nature of registration behavior of the house-owner committee from the standpoint of the administrative institution.

The third chapter discusses the entity qualification of the house-owner committee and gives advice on how to improve the house-owner self-management system in China by consulting the experience of residential house-owner self-management in the United states.

Keywords: House-owner Committee Registration Entity Qualification

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录	
引 言	1
第一章 问题的提出	2
第二章 行政机关对业主委员会备案管理的行为 性质界定问题	6
第一节 备案行为的界定	6
一、如何认定备案行为的性质	6
二、业主委员会备案制度的分析	8
第二节 业主委员会备案行为可诉性分析	10
第三章 业主委员会主体资格问题的探讨	13
第一节 我国业界关于业主委员会民事主体资格的争论	13
一、关于业主主体资格的立法争议	13
二、关于业主主体资格的理论争议	15
三、上述争议的分析	16
第二节 对我国业主自治管理制度的进一步思考	19
一、美国物业小区的业主自治管理制度的借鉴	19
二、借鉴美国做法，进一步完善我国业主自治管理制度	22
结 语	24
参考文献	25

批注 [U4]: 论文题目再斟酌一下。

1、选题有意义并且题目设计合理。2、论文应当对国内同类课题的研究成果进行梳理和归纳,或者对同类课题在实践中的现状进行梳理和归纳。说明这个课题目前存在的争议焦点与未解决的问题。

3、论文应当反映出作者已经合乎逻辑地研究并分析了这个问题的层次,即所谓的“分析深入”,“论证合理”。4、论文要有充分的论证理由与依据,文字中能够反映出作者已经充分阅读过一定数量的相关文献资料。法律硕士学生在读期间至少应当阅读 15 部非教材类专业书籍,撰写学位论文应当研读过与论文主题相关的著作不少于 5 部。5、论文要有研究方法意识,能够采取多样的研究方法,而不是盲目的无方法的所谓“研究”。方法包括:社会调查与统计方法,社会分析方法,比较方法,规范实证方法,价值分析方法等等。

按照以上要求,你这篇论文还得大修改。

页眉待统一排版时再修订。目录中的页码你还得仔细调整。

批注 [U5]: 论文缺少这一部分。

批注 [U6]: 缺少

厦门大学博硕士学位论文摘要库

CONTENTS

批注 [U7]: 示例

Preface	1
Chapter 1 Presentation of the question	2
Chapter 2 The definition of the nature of registration management behavior of the house-owner committee in the standpoint of the administrative institution	6
Subchapter 1 Definition of the registration behavior	6
Section 1 how to determine the nature of the registration behavior	6
Section 2 The analysis of the system of registration behavior of the house-owner committee	8
Subchapter 2 Analysis of the eligibility of being sued regarding the house-owner committee	10
Chapter 3 Discussion of the entity qualification of the house-owner committee	13
Subchapter 1 The argument on the civil entity qualification of the house-owner committee among the involved circles	13
Section 1 The legislative argument on the entity qualification of the house-owner committee	13
Section 2 The theoretical argument on the entity qualification of the house-owner committee	15
Section 3 The analysis of the above-mentioned argument	16
Subchapter 2 Further contemplation on the house-owner self-management system in China	19
Section 1 consulting to the house-owner self-management system in American residential district	19
Section 2 Further improve the house-owner self-management system in China by consulting to the American practice	22
Conclusion	24
Bibliography	25

厦门大学博硕士学位论文摘要库

引 言

随着我国房地产业的高速发展，人们纷纷从筒子楼、集体宿舍搬进了自己拥有的小区住宅。物权法在小区住宅产权的性质上采取了建筑物区分所有权的做法，通过授予业主对公有产权部分共同管理问题，以取代传统民法关于相邻权的泛泛规定，实现产权制度的创新。

然而，依据产权理论，通过集体行为行使权利的做法，必然产生严重的委托代理问题，搭便车、滥用权利的现象需要得到及时的解决，才能使这种集体管理制度得以有效实施。在现阶段，我国物业管理中典型的问题，仍然在于业主委员会制度建设存在很大的不足和政府职能越位的问题。例如，一些地方政府在备案制度上不恰当的越位，侵犯了业主的自治空间；又如，在业主委员会行使权力过程中，其主体性的司法认可也存在各种法律问题。有鉴于此，本文仅就备案行为的性质以及是否可诉、业主委员会的主体资格等问题展开分析，探索业主自治管理组织的构建。

第一章 问题的提出

从业主曾某诉厦门市嘉莲街道办事处案说起。^①由于此案涉及到业主、业主委员会和备案机关的权限划分问题，因此引起各方广泛的关注。被告于 2004 年 9 月 28 日颁发的厦思嘉业登 99010 号《厦门市思明区业主大会及业主委员会登记证》载明：第三人香江花园业主委员会符合《物业管理条例》和《厦门市住宅区物业管理条例》的有关规定，准予登记备案。原告曾某认为，其所在小区选举出的业主委员会选举程序明显违法。在此情况下，被告未对该业主委员会报备文件的真实性及合法性进行审核即予以登记备案，作出备案登记的主要证据不足，适用法律、法规错误，违反法定程序。被告的行为损害了其作为业主的合法权益，遂请求判决撤销被告对该业主委员会予以登记备案和核发业主委员会登记证的具体行政行为。

一审法院认为，行政诉讼主要解决的是行政机关作出的具体行政行为是否合法的问题，法院受理行政诉讼的前提在于行政机关作出的是具体行政行为，且该具体行政行为具有可诉性，符合《中华人民共和国行政诉讼法》关于行政审判受案范围的规定。本案中原告请求法院撤销行政机关的登记备案行为不属于具有可诉性的具体行政行为。理由是：依照《厦门市住宅区物业管理条例》第 9 条的规定：“业主委员会应当自选举之日起三十日内，持成立业主委员会登记申请书、业主委员会委员名单，向所在街道办事处备案”。据此，行政机关的法定职责不是“批准、核准登记”，而只是“备案”。按照通常的理解，对于相对人的申请、报告，行政机关表示知道了，并采取某种方式记载下来，这就是“备案”。因此，本案中，备案机关虽然有颁发登记证，但行政机关的法定职责不是审核，在于备案，且发证只是“备案”的一种形式而已，而不是行政机关主动作出的对当事人的权利义务发生直接影响的具体行政行为。据此，法院裁定驳回原告起诉。

原告不服，提起上诉。二审法院在裁决中否定了一审法院的观点，并指出：本案中登记机关颁发了业主委员会登记证，并载明“某业主委员会符合《物业管理条例》和《厦门市住宅区物业管理条例》的有关规定，准予登记备案”。该行

^① 案例来源：福建省高院（2006）闽行终字第 9 号

政行为从形式和内容上体现为一种行政登记行为，将对报备人和利害关系人的权利义务产生影响，其作出的登记备案行为属于可诉的具体行政行为。原审法院认为本案所诉行为属于《厦门市住宅区物业管理条例》第9条规定的“备案”行为不当，法规规定的“备案”行为不应涉及对业主委员会主体的合法性等事项进行审核并作出评价，但本案被诉行为对业主委员会的合法性作出相关评判，已不再是一种对利害关系人权利义务不产生影响的行政行为。二审法院因此裁定撤销原审裁定，指令原审法院依法继续审理。

原审法院经审理认为，《物业管理条例》第10条和《厦门市住宅区物业管理条例》第9条都对业主委员会备案制度作了规定，从规定的文义及上下文看，备案是一项程序要求，是业主委员会成立后便于行政机关监督管理的一项措施，其对业主委员会的合法性或成立并不直接产生法律后果。行政主管部门接受备案是其履行职责的行为，不是行使权力的行为，不对影响利害关系人的权利义务的事项作出具有核准、确认等内容，如确认合法性、核准登记等，否则就违背了法规规定的本意即成为会产生权利义务影响的具体行政行为，也超越了其法定的职权。本案中，厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处认为香江花园业主委员会符合有关法规规定而准予备案，并核发证书，该行政行为从形式和内容上体现为一种行政登记行为，将对利害关系人的权利义务产生影响。厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处的行为违背了法规规定的本意，超越了其法定的职权。依照《中华人民共和国行政诉讼法》第54条第（2）项第4目、《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》第49条第3款的规定，判决：撤销厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处作出的厦思嘉业登99010号《厦门市思明区业主大会及业主委员会登记证》。

上述判决宣判后，厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处及香江花园业主委员会均提起上诉。

厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处上诉称：其备案行为主体及程序均合法，但一审法院却从法规规定的字面表现形式来理解，而未对上诉人行为的程序与实体进行审查，错误地认为上诉人的行为超越法定职权。因而，请求撤销一审判决并依法改判。

香江花园业主委员会上诉称：被上诉人曾文仲不能提起撤销厦门市思明区人

民政府嘉莲街道办事处颁发的登记证的行政诉讼。厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处颁发登记证实际上是一种换证行为，不属于具体行政行为；对业主委员会在登记备案时颁发登记证是具有普遍性的行为，涉及面广，也为业主委员会更好地开展工作提供了方便。因此，请求撤销一审判决，改判驳回被上诉人的诉讼请求。

曾文仲答辩称：上诉人厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处对所谓“香江花园第三届业主委员会”实施的备案登记行为应属可诉具体行政行为，不是一种换证行为，其作出备案登记行为的主要证据不足，适用法律、法规错误，违反法定程序。请求依法驳回上诉人的上诉请求，支持被上诉人的诉讼请求。

二审法院除查明与一审相同的事实外，另查明：上诉人厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处在对香江花园业主委员会报备的材料内容是否符合有关法规规定进行审查后，认为符合规定，才准予登记备案。

二审法院经审理认为，原审原告曾文仲不服厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处作出的业主委员会登记备案行为，向人民法院提起行政诉讼，符合法定起诉条件，法院应予受理。厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处作为法定行政机关，其认为香江花园业主委员会符合有关法规规定而准予登记备案并颁发登记证，实际上已对业主委员会的合法性作出了评价，并以颁证形式对外进行确认，足以让相对人和其他利害关系人以及公众相信其对业主委员会成立的合法性予以确认。因此，将对行政相对人和其他利害关系人的权利义务产生影响，其作出的登记备案行为属于可诉的具体行政行为。同时，由于上诉人厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处作出的登记备案行为对利害关系人的权利义务产生了影响，因此，其作出的登记备案行为不符合上述法规的规定，超越了其法定职权，依法应予撤销。上诉人香江花园业主委员会认为厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处作出的业主委员会登记备案行为不属于行政诉讼受案范围的上诉理由不能成立，法院不予采纳。上诉人厦门市思明区人民政府嘉莲街道办事处认为其作出的登记备案行为正确合法的上诉理由不能成立，法院不予采纳。原审判决认定事实清楚，适用法律正确，程序合法，应予维持。据此，依照《中华人民共和国行政诉讼法》第 61 条第（1）项的规定，终审判决：驳回上诉，维持原判。

本案案情并不复杂，但却经历了一审、二审，二审指定原审法院继续审理后

删除的内容:

又经历了一审，二审。虽然案件审判至今已尘埃落定，但在案件中提出的核心争论问题尚未平息。从本案来看，案件的争议关键在于行政主管部门对业主委员会报备文件进行备案登记行为是否属于具有可诉性的具体行政行为。然而，从理论角度来看，本案还涉及很多让人关注的问题是。例如，为什么原告庄某不直接起诉业主委员会而要起诉本案机关？业主委员会能否成为本案的被告？法院裁定撤销备案机关对业主委员会合法性认定的具体行政行为，是否意味着行政权在物业管理中撤离？可见，本案提出的问题，实为关涉现行立法对我国业主委员会和行政主管部门之间权限划分问题，而这一问题的解决，事关我国物业管理中业主自治管理制度的基本建构，具有重大的法律意义和现实意义。

第二章 行政机关对业主委员会备案管理的行为性质界定问题

第一节 备案行为的界定

登记机关的备案行为如何界定。这是案件中提出的一个关键问题，事实上，这是在划定行政机关的公权力和物业管理业主自治空间的一个重大的问题。

一、如何认定备案行为的性质

（一）对备案行为的解释

备案，根据《现代汉语词典》的解释，是指向主管机关报告事由，存案以备查考。备案是一种行为或状态，备案的结果不会对需要备案的事项产生任何实质影响。在现有的法律法规中，备案主要包括根据《立法法》规定的法律法规等规范性文件的备案以及作为行政管理行为的备案，如商品房预售合同备案、企业不使用政府性资金投资的一般性建设项目备案等。

对于行政相对人而言，备案是一种行政相对人在事后用书面形式向行政机关提供有关信息情况予以登记备查，并间接对相对人产生法律效果的具有行政管理性质的外部行政行为。

备案具有三个基本特征：1、备案具有事后监督性。随着行政审批制度改革的深化，各级政府加快政府职能转变，管理方式由原来的直接管理、静态管理、事前管理开始向间接管理、动态管理和事后管理发展。因此，原来的一些行政审批事项被调整为备案事项。备案这样一种事后监督方式，既减轻了相对人的负担，又便于政府对该事项的了解和监督，有利于保障各类市场的健康稳定发展。2、备案不具有创设权利的功能。行政机关往往就需要备案的事项、内容、方式、时间等条件予以规定，行政相对人只需要按备案要求提供相关信息或资料即可。可见，备案不具有创设权利的审批或许可性质，而是具有信息披露功能的行政管理行为，目的是方便行政机关的管理、监督和服务。3、备案对法律后果的影响是非实质性的。尽管备案不是审批行为，但它作为一种行政管理行为，一经作出，就具有了行政行为的公定力、执行力和约束力。因而备案的结果可能会影响相对

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库