民法典解读及物业场景中的运用

讲师：

长春物业服务行业协会

目录页 CONTENTS PAGE

PART 1
《民法典》概述

PART 2
物权及物业服务合同的应用

PART 3
侵权责任

PART 4
隐私权、个人信息保护

长春物业服务行业协会

过渡页

CONTENTS PAGE

PART 1
《民法典》概述

PART 2
物权及物业服务合同的应用

PART 3
侵权责任

PART 4
隐私权、个人信息保护

长春物业服务行业协会

民法典对行业的影响

- **业主大会有效召开的难度加大**：《民法典》278条规定：“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决。”业主大会参与人数要求，从原来的双1/2，改为双2/3 ，一方面是要求更多的业主参与到社区公共事务的管理中，行使业主的权利和义务，但对于需要通过业主大会表决的事项，需要双2/3以上业主参与，召开难度有所提高。

- **使用维修基金难度略有下降**：根据《民法典》278条规定，“使用维修基金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”表决门槛降低为1/3（2/3*1/2），这与物业管理条例中的“应当由专有部分占建筑物总面积2/3 以上的业主且占总人数2/3 以上的业主同意”相比，一定程度上降低了维修基金的动用难度，有望解决物业服务企业普遍遇到的维修基金使用难的问题，对社区设施设备的维护维修、提升整体管理效率和服务品质提升有帮助。

- **解聘物业公司流程难度略有下降**：根据民法典的规定，解聘物业服务企业“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”，这与物业管理条例中规定的“应当由专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意”相比，涉及决策的业主人数有所减少，表决门槛从1/2降低为1/3（2/3*1/2）。但事实上，解聘原物业公司决策的产生、推进和落地主要取决于业主解聘意愿的强烈程度，受原物业企业的服务品质及与业主关系等影响，因此新规定对于保盘和市拓来说，需要辩证的看待。

民法典对行业的影响

- **共有物业经营合规要求增加**：新增“改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动”须经参与表决的业主双过3/4同意，比如设置广告位、快递柜、新增地面停车位等均属此列，而此前通常由业主委员会甚至物业服务公司通过合同约定共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动，后续《民法典》生效后，应注意共有部分经营的合规性，应通过业主大会的表决，统一授权物业服务公司的经营权及明确收益分配。

- **强化个人信息保护：**人格权编规定了个人信息保护规则，明确了个人信息的范围，这有利于规范擅自收集、利用个人信息的行为。对实践中存在的倒卖个人信息、发送垃圾短信、垃圾邮件侵扰个人私人生活安宁的行为，明确了构成对他人个人信息权利的侵害，受害人可以通过人格权编的规则获得救济。后续，单行的《个人信息保护法》也在立法制定过程中。对于掌握大量业主信息的物业行业来说，如何合法的收集、使用和保管业主信息，将需要提前进行考虑。

- **加重物业服务企业的义务：**侵权责任编重点完善高空抛物致人损害的责任，强调公安机关应当依法及时调查，查清责任人，充分保障人们“头顶上的安全”。但是该条规定“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。”法律并未明确什么是物业服务企业应采取的必要安全保障措施？此规定无疑增加了物业公司的安保义务和特殊侵权责任，加重了行业负担。

过渡页 CONTENTS PAGE

PART 1
《民法典》概述

PART 2
物权及物业服务合同的应用

PART 3
侵权责任

PART 4
隐私权、个人信息保护

物权篇

1 建筑物区分所有权的概念起源

2 专有所有权

3 共有权

4 共同管理权

长春物业服务行业协会

建筑物区分所有权概念起源

★建筑物区分所有权的起源

随着西方国家工业革命引发的城镇化进程，建筑物结构从原有的并排式独立房屋发展到中高层建筑。“成熟的罗马法以及随着它而发端的现代法学认为**共有制度是财产权中例外的、短暂的状态**。”20世纪初美国、日本、德国等国家将这种“共有”独立出来，**承认其作为常态的存在**。

★我国筑物区分所有权的立法渊源

2007年《物权法》的颁布，**首次明确提出了“业主的建筑物区分所有权”概念并设专章，为业主的共有财产权提供了法理基础**。包括业主对建筑物专有部分享有的专有所有权、对专有部分以外的共有部分享有的共有权、以及对专有部分以外的共有部分享有的共同管理权，以解决同一幢建筑物或同一建筑区划内存在多个产权人所涉及的相关法律问题。

★《民法典》的继承和发扬

《民法典》“业主的建筑物区分所有权“一共17条（《物权法》为14条）。《民法典》中的有关内容主要承袭了《物权法》中有关“业主的建筑物区分所有权”章节的表述，个别条款的表述有调整。

建筑物区分所有权的法律体系

建筑物区分所有权—专有所有权

★专有所有权的内容 【民法典第271条】

专有所有权是指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。
占有：对于财产的实际管领或控制。拥有一个物的一般前提就是占有，这是财产所有者直接行使所有权的表现。
使用：权利主体对财产的运用，以便发挥财产的使用价值。
收益：通过财产的占有、使用等方式取得的经济效益。
处分：处分是指财产所有人对其财产在事实上和法律上的最终处置。

★专有所有权的权利限制 【民法典第272条】

- **不得损害他人权益**

业主的专有部分是建筑物的重要组成部分，但与共有部分又不可分离。专有部分与共有部分具有一体性、不可分割性。

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。

- **改变房屋性质**

1、符合法律、法规以及管理规约的规定

2、应当经有利害关系的业主**一致**同意

建筑物区分所有权---共有权

权利内容	包含物或例外
道路	属于城镇公共道路的除外。【民法典第274条】
绿地	属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外【民法典第274条】
车位	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【民法典第275条】 **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**【民法典第275条】 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。
其他场所	其他公共场所和物业服务用房【民法典第274条】
共用设施设备	由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备【民法典第274条】
公共经营收入	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【民法典第282条】
专项维修资金	专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金【民法典第281条】

★共有权的权利限制 【民法典第273条】

- 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，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。

● 建筑物区分所有权---共同管理权

★业主自治组织【民法典第277条】

● 权力机构—业主大会

成立条件：物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积50%时，建设单位应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料。

指导机构：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。

● 常设执行机构---业主委员会

业主委员会的**主要**职责包括：

（一）执行业主大会的决定和决议
（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况
（三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同
（四）及时了解业主物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同
（五）监督管理规约的实施
（六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用
（七）组织和监督专项维修资金的筹集和使用
（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷

● 决定的效力 【民法典第280条】

1、业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。
2、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。

- **建筑物区分所有权---共同管理权**

★业主共同决定事项 【民法典第278条】

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。

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；

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。

（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。

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。

● 专项维修资金

★专项维修资金的使用 【民法典第281条】

使用范围：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。

紧急使用：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。

★费用分摊、分配 【民法典第283条】

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。

● 选聘物业服务企业

★业主的权利 【民法典第284条】

1、业主可以自行管理，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

2、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。

★物业服务企业的义务 【民法典第285条】

1、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。

2、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。

长春物业服务行业协会

● 管理规约

★业主义务 【民法典第286条】

1、节约资源、保护生态环境

2、配合物业服务企业依法实施的应急处置措施和其他管理措施

3、不得从事损害他人合法权益的行为（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）

★管理举措 【民法典第286条】

1、业主大会或者业主委员会有权依照法律、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。

2、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。

长春物业服务行业协会

物业服务合同篇

1 物业服务合同基本内容

2 业主的主要义务

3 物业服务人的主要权利与义务

4 物业服务合同的期限

5 物业服务合同的解除/终止

长春物业服务行业协会

● 物业管理与物业服务合同定义

物业管理是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护，管理、维护环境卫生和相关秩序的活动。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。【《物业管理条例》第2条】

业主选聘物业服务企业的法律依据【民法典第284条】

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。

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，业主支付物业服务费的合同。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。【民法典第937条】

● 物业服务合同内容与形式

合同内容

- 服务事项
- 服务质量
- 服务用房的管理和使用
- 维修资金的使用
- 服务交接

→ 物业服务人主要义务

- 服务费用的标准和收取办法 → 业主主要义务
- 服务期限

合同形式

- 书面形式

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【民法典第938条】

没有签订书面的物业服务合同，物业公司提供的物业服务，是否可以向业主收费？

法律、行政法规规定或者当事人约定合同应当采用书面形式订立，当事人未采用书面形式但是**一方已经履行主要义务，对方接受时**，该合同成立。【民法典第490条】

长春物业服务行业协会

● 业主主要义务

民法典第944条

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。

民法典第286条

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。

民法典第945条

•装饰装修房屋要事先告知物业服务人，并配合必要的现场检查

•业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或依法改变共有部分用途的要告知

民法典第286条

业主应当遵守法律、法规以及管理规约

长春物业服务行业协会

物业服务合同对业主的约束力

★前期/物业服务合同，对全体业主有约束力

【民法典第939条】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。

前期物业服务合同是建设单位和物业服务人签订的，为什么对全体业主具有法律约束力？

● 物业服务人的主要权利

OUR RIGHT

★请求支付物业费 【民法典第944条】

催告 ➡ 诉讼/申请仲裁

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。

催收的注意事项？

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。

物业服务人的主要义务

- **禁止**全部物业服务转委托
- **禁止**全部物业服务支解后分别转委托

民法典第941条

民法典第943条

- 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
- 维修资金使用情况
- 业主共有部分的经营与收益情况等

- 维修、养护、清洁、绿化和经营管理
- 维护基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全
- 违反治安、环保、消防等 ➡ 制止+报告+协助

民法典第942条

民法典第285条

- 接受业主监督，及时答复询问
- 政府应急处置措施、其他管理措施 ➡ 执行+配合

不定期物业服务合同

不定期物业服务合同=届满后+业主无续聘/另聘+物业服务人继续提供物业服务

当事人可以随时解除，但是应当提前六十日书面通知对方。

★不定期物业服务合同 【民法典第948条 】

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。

解聘

业主任意解除权

民法典第946条

- 业主共同决定解聘，可以解除物业服务合同
- 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）
- 提前解除造成物业服务人损失的，业主赔偿损失。

续聘

民法典第947条

- 服务期限届满前，业主共同决定续聘的，与原物业服务人在届满前续订物业服务合同。
- **物业服务人**不同意续聘的，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）

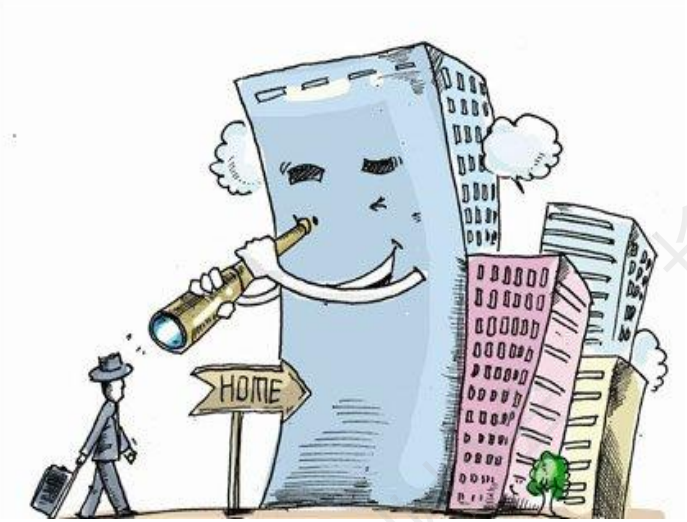
终止

前期合同终止

民法典第940条

建设单位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。

● 物业服务人后合同义务



OUR DUTY

退出 ➡ 交还 ➡ 交接 ➡ 告知

•合同终止的，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

•如实告知物业的使用和管理状况

★ **违反上述规定，不得请求业主支付合同终止后物业费。造成业主损失的，应当赔偿损失。**

长春物业服务行业协会

● 物业服务合同的解除/终止

★合同终止后的附随义务 【民法典第950条】

继续提供物业服务 ➡ 请求业主支付物业费

- 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。

长春物业服务行业协会

过渡页 CONTENTS PAGE

PART 1
《民法典》概述

PART 2
物权及物业服务合同的应用

PART 3
隐私权、个人信息保护

PART 4
侵权责任

长春物业服务行业协会

● 规定“高空抛物”中物业服务企业的安全保障责任

背景：

高空抛物现象曾被称为“悬在城市上空的痛”，近年来各地高空抛物行为时有发生，严重威胁公众的人身安全，受到立法者的高度关注。

除了《民法典》对高空抛物的民事责任进行规范外，2020年6月28日，刑法修正案(十一)草案提交十三届全国人大常委会第二十次会议审议，草案拟将高空抛物行为纳入以危险方法危害公共安全罪规制范围。

《刑法》114条【以危险方法危害公共安全罪】增加两款“从高空抛掷物品，危及公共安全的，处拘役或者管制，并处或者单处罚金”“有前款行为，致人伤亡或者造成其他严重后果，同时构成其他犯罪的，依照处罚较重的规定定罪处罚”。

隐私权和个人信息保护

背景：

随着网络信息技术和数字经济的快速发展，因个人信息不当收集、滥用、泄露，导致公民权益受到侵害的事件时有发生。

《民法典》设置独立的人格权编是此次民法典编纂的亮点之一。隐私权和个人信息保护为人格权编独立的一章，立法者企图通过立法进一步强化对隐私权和个人信息的保护，减少公民个人信息泄露导致的侵害事件的发生，并为下一步制定个人信息保护法留下空间。

➢**隐私权及隐私**【民法典第1032条】：自然人享有隐私权。任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息。

➢**侵害隐私权的方式**【民法典第1033条】：除法律另有规定或者权利人明确同意外，任何组织或者个人不得实施下列行为：（一）以电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、传单等方式侵扰他人的私人生活安宁；（二）进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间；（三）拍摄、窥视、窃听、公开他人的私密活动；（四）拍摄、窥视他人身体的私密部位；（五）处理他人的私密信息；（六）以其他方式侵害他人的隐私权。

➢**个人信息保护**【民法典第1034条】：自然人的个人信息受法律保护。 个人信息是以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别特定自然人的各种信息，包括自然人的姓名、出生日期、身份证件号码、生物识别信息、住址、电话号码、电子邮箱、健康信息、行踪信息等。个人信息中的私密信息，适用有关隐私权的规定；没有规定的，适用有关个人信息保护的规定。

➢**个人信息处理的限制**【民法典第1035条】：处理个人信息的，应当遵循合法、正当、必要原则，不得过度处理，并符合下列条件：（一）征得该自然人或者其监护人同意，但是法律、行政法规另有规定的除外；（二）公开处理信息的规则；（三）明示处理信息的目的、方式和范围；（四）不违反法律、行政法规的规定和双方的约定。个人信息的处理包括个人信息的收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等。

- **解读：**

法律（1）对隐私权进行了定义，并列明禁止侵害他人隐私权的具体行为；（2）界定了个人信息的定义，明确个人信息处理应遵循的原则和条件。

物业服务企业人员应注意事项：物业服务企业在日常服务过程中不可避免地会收集、存储服务范围内住户的个人信息（如姓名、出生日期、身份证号码、联系方式、人脸信息等），司法实践中不乏小区业主/住户/使用人等状告物业服务企业泄露其个人信息、侵犯其隐私权的案例（如物业服务人未经允许在发布的公告中披露业主的个人信息、公布拖欠物业费的业主姓名及具体门牌号、物业服务人发布的相关声明中包含业主的具体姓名以及泄露业主个人信息等）。所以，民法典出台后，物业服务企业应做到对于非必要的个人信息不予收集，非授权的信息不予使用，做好安全存储工作以防泄露，使用他人信息时应事先取得他人同意。

目前，我方的《物业服务合同》及“住这儿”配套协议中均有相关的个人信息收集及使用的说明和授权，应确保在被授权范围内的使用。

过渡页 CONTENTS PAGE

PART 1
《民法典》概述

PART 2
物权及物业服务合同的应用

PART 3
隐私权、个人信息保护

PART 4
侵权责任

长春物业服务行业协会

● 规定“高空抛物”中物业服务企业的安全保障责任

背景：

高空抛物现象曾被称为“悬在城市上空的痛”，近年来各地高空抛物行为时有发生，严重威胁公众的人身安全，受到立法者的高度关注。

除了《民法典》对高空抛物的民事责任进行规范外，2020年6月28日，刑法修正案(十一)草案提交十三届全国人大常委会第二十次会议审议，草案拟将高空抛物行为纳入以危险方法危害公共安全罪规制范围。

《刑法》114条【以危险方法危害公共安全罪】增加两款“从高空抛掷物品，危及公共安全的，处拘役或者管制，并处或者单处罚金”“有前款行为，致人伤亡或者造成其他严重后果，同时构成其他犯罪的，依照处罚较重的规定定罪处罚”。

- 原法条【侵权责任法第87条】：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，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。

- 新法条【民法典第1254】）：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。

- 解读：针对“高空抛物”事件处理过程中行为人难以确定的问题，在原有规定基础上，除了强调禁止“高空抛物”、公安等机关应当依法及时调查、查清责任人外，新规将物业服务企业等建筑物管理人纳入“高空抛物”的安全保障责任体系。对于未采取必要的安全保障措施的情况，物业服务企业需承担未履行安全保障义务的侵权责任。

● 如何认定物业服务企业是否履行了安全保障义务的思考？

1.完善提示、告知、宣传、宣讲工作，并保留好相关证据；
2.《服务质量标准》针对阳台、外墙、悬挂物等的定期巡查内容，并做好记录；
3.出现高空抛物事件后，及时报警，在警察赶到现场之前，协助受害者保存好现场证据，尽可能向警方提供监控视频；
4.对于“高空坠物”（坠落物为外墙或外墙附着物）应及时召开业主大会启动外墙维修。如业主不同意使用维修基金维修时，物业公司应在可能出事故的位置设立警示标志，并同步向相关政府主管部门备案该情况，由政府有关部门参与协调；
5.安装平台防护网预防高空抛物可能导致的严重后果，或在对面楼体或者在地面安装摄像头对整栋楼进行监控。（警示作用）

如能做到以上几点，大概率可以认定物业公司尽到了管理责任。

长春物业服务行业协会

有关“建筑物倒塌”中物业服务企业的责任问题

➢原法条（侵权责任法第86条）：建筑物、构筑物或者其他设施倒塌造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担连带责任。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。因其他责任人的原因，建筑物、构筑物或者其他设施倒塌造成他人损害的，由其他责任人承担侵权责任。

➢新法条（民法典第1252条）：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。

➢解读：（1）对于建筑物、构筑物或其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，新规将原规定的“无过错责任原则”改为“过错推定原则”，即建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的可免于承担侵权连带责任。（2）参考《侵权责任法》第85条规定，将原规定的“其他责任人”明确为“所有人、管理人、使用人或者第三人”，其中“管理人”通常认为包括物业服务企业。在此情况下，如因建筑物等倒塌给小区内业主/居民造成损害，且建设单位与施工单位能够证明其不存在质量缺陷的，则物业服务企业作为管理人，被受害人要求进行损害赔偿的风险提高。因此，在实务中，如发现项目的建筑物、构筑物或者其他设施可能存在倒塌风险，应及时履行通知责任方、现场防护、报告政府部门等预防措施。

- **有关公共道路管理人的责任问题**

➢原法条（侵权责任法第89条）：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，有关单位或者个人应当承担侵权责任。

➢新法条（民法典第1256条）：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。

➢解读：该等侵权责任的主体是在公共道路上实施堆放、倾倒、遗撒的行为人，但物业服务企业作为服务区域内公共道路的管理人，新规明确公共道路管理人具有清理、防护、警示义务，未尽该义务需相应承担在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任。该责任是“相应的”，即有多少过失，就承担多少责任。因此建议，（1）在项目管理中，对于实施装修的业主及其施工单位，应做好监督管理工作，避免建材占用小区的公共道路（包括梯间）或遗撒导致侵权责任事故。

（2）针对物业实施的公共区域绿植更换、管网维修、垃圾清运等占用公共道路等工作，应做好施工现场的围挡、供应商的管理及施工完毕后的清理工作。

谢谢

长春物业服务行业协会