

物業管理条例

2003年6月8日 中華人民共和国中华人民共和国国务院令第379号公布

2007年8月26日 国务院〈物業管理条例〉改正決定 第一次改正

2016年2月6日 国务院関連部分改正行政法規決定 第二次改正

2018年3月19日 国务院関連部分の改正及び改正行政法規決定 第三次改正

第1章 総則

第1条 不動産管理活動を規律することにより、所有者及び不動産管理業者の合法的權益を維持して、人民群衆の生活及び業務環境を改善するため、この条例を制定する。

第2条 この条例で不動産管理とは、所有者が不動産管理業者の選択を通じて、所有者と不動産管理業者との間の不動産管理サービス契約の約定により、家屋及びこれに附帯する施設設備並びに関連敷地の維持、補修、管理を行い、不動産管理区域内の環境衛生及び関連する秩序ある活動を維持することをいう。

第3条 国家は、所有者が公開、公平、公正な市場の競争メカニズムを通じて不動産管理業者を選択することを提唱する。

第4条 国家は、新技術、新方法の採用を奨励し、科学技術の進歩により不動産管理及びサービスの水準を向上させる。

第5条 国务院の建設行政主管部門は、全国の不動産管理活動に対する監督の管理活動に関する責任を負う。

県級以上の地方人民政府の不動産行政主管部門は、当該行政区域内における不動産管理活動に対する監督の管理活動に関する責任を負う。

第2章 所有者及び所有者總會

第6条 建物の所有權者を所有者とする。

所有者は、不動産管理活動において以下の權利を享受する。

- (1) 不動産管理サービス契約の合意に従い、不動産管理業者が提供するサービスを受ける

こと

- (2) 所有者総会を招集し、不動産管理に関する事項について提案を提出すること
- (3) 管理規約及び所有者総会の手続規則の策定及び修正に関する提案を提出すること
- (4) 所有者総会に参加し、議決権を行使すること
- (5) 所有者委員会の構成員を選出し、選出される権利を享受すること
- (6) 所有者委員会の作業を監督すること
- (7) 不動産管理業者による不動産管理サービス契約の履行を監督すること
- (8) 不動産の共用部分、共有施設及び設備並びに関連する敷地の使用に関する情報を得て、監督する権利
- (9) 不動産の共用部分及び共有施設設備の特別維持修繕資金（以下「特別維持修繕資金」という。）の管理及び使用を監督すること
- (10) 法律、法規で定めるその他の権利

第7条 不動産管理活動において、所有者は、以下の義務を履行しなければならない。

- (1) 管理規約及び所有者総会の手続規則を遵守すること
- (2) 財産の共用部分の使用、共有施設設備の使用、不動産管理区域における公序良俗の維持及び環境衛生に関する規則及び規制を遵守すること
- (3) 所有者総会の決定及び所有者総会により承認された所有者委員会によりなされた決定を実施すること
- (4) 国の関連規定に従い特別維持修繕資金を納付すること
- (5) 不動産管理サービス料の期限内の支払
- (6) 法令で定めるその他の義務

第8条 不動産管理区域の全ての所有者は、所有者総会を形成する。

所有者総会は、不動産管理活動における不動産管理分野の全ての所有者の合法的な権利と利益を代表し、保護しなければならない。

第9条 一の不動産管理区域において一の所有者総会を設立する。

不動産管理区域の分割は、不動産の共有施設及び設備、建物の規模、社区建設等の要素を考慮に入れなければならない。具体的な方法は、省、自治区、直轄市が制定するところによるものとする。

第10条 同一の不動産管理区域の所有者は、当該不動産が所在する区又は郡の人民政府の不動産管理部門又は地区事務所若しくは郷鎮人民政府の指導の下で所有者総会を設立し、所有者委員会を選出するものとする。ただし、所有者が1名の場合又は所有者の数が少なく、所有者全員が満場一致で所有者総会を設置しないことを決定した場合、所有者は、所

有者総会と所有者委員会の職務を共同で行うものとする。

第 11 条 次に掲げる事項は、所有者が共同で決定するものとする。

- (1) 所有者総会の手続規則の策定及び改正
- (2) 管理規約の策定及び改正
- (3) 所有者委員会の選任又は所有者委員会の構成員の交代
- (4) 不動産管理業者の選択及び解約
- (5) 特別修繕資金の調達及び使用
- (6) 建物及びその付属施設の改築及び建替え
- (7) 共同所有権及び共同管理権に関連するその他の主要事項

第 12 条 所有者総会は、集会的な議論又は書面による意見交換の形式で行うことができる。ただし、不動産管理区域の専有部分が建物の総面積の半分以上を占める所有者であって、かつ、所有者総数の半分以上を占める所有者が参加する必要がある。

所有者は、所有者総会に出席する代理人を任命することができる。

第 11 条第 5 項及び第 6 項に定める事項については、専有部分が建物の総面積の 3 分の 2 以上を占める所有者であって、かつ、所有者総数の 3 分の 2 以上を占める所有者の同意を得て所有者総会が決定する。第 11 条に規定されているその他の事項は、専有部分が建物の総面積の半分以上を占める所有者であって、かつ、所有者総数の半分以上を占める所有者の同意を得て決定する。

所有者総会及び所有者委員会の決定は、所有者を拘束する。

所有者総会又は所有者委員会によりなされた決定が所有者の合法的な権利と利益を侵害する場合、侵害された所有者は、人民法院にそれを取り消すよう要求することができる。

第 13 条 所有者総会は、定例会議と臨時会議に分ける。

所有者総会の定例会議は、所有者総会の手続規則に従い招集されるものとする。所有者の 20%以上の提案がある場合、所有者委員会は所有者総会の臨時会議を開催しなければならない。

第 14 条 所有者総会の招集を行うためには、会議の 15 日前までに全ての所有者に通知しなければならない。

住宅小区の所有者総会の会議は、同時に関連する居民委員会に通知しなければならない。

所有者委員会は、所有者総会の議事録を保管しなければならない。

第 15 条 所有者委員会は、所有者総会の決定を実施し、次に掲げる職務を遂行するものとする。

- (1) 所有者総会を招集し、不動産管理の実施について報告すること
- (2) 所有者に代わって、所有者総会により選択された不動産管理業者と不動産管理サービス契約を締結すること
- (3) 所有者及び不動産利用者の意見又は提案に遅滞なく対応すること及び不動産管理サービス契約を履行する上で不動産管理業者を監督及び支援すること
- (4) 規制の実施を監督及び管理すること
- (5) 所有者総会により割り当てられたその他の義務

第 16 条 所有者委員会は、選挙日から 30 日以内に、不動産が所在する地区又は郡の人民政府の不動産管理部門、地区事務所又は郷鎮人民政府に提出しなければならない。

所有者委員会の委員は、厚生活動に熱心であり、責任感が強く、一定の組織力を有する所有者とする。

所有者委員会の委員の中から、所有者委員会の委員長及び副委員長を選出する。

第 17 条 管理規約は、法律に従い、関連する不動産の使用、維持、管理、所有者の共通の利益、所有者が実行すべき義務及び管理規約の違反に対する責任に関する事項を規定するものとする。

管理規約は、社会倫理を尊重し、法令に違反したり、社会の公益を害したりしてはならない。管理規約は、全ての所有者を拘束する。

第 18 条 所有者総会の手続規則は、討議方法、投票手続、所有者委員会の構成及び所有者委員会の構成員の任期を規定するものとする。

第 19 条 所有者総会及び所有者委員会は、法令に基づき職務を遂行しなければならない、不動産管理に関係のない決定をしたり、不動産管理に関係のない活動を行ったりしてはならない。

所有者総会又は所有者委員会の決定が法令に違反する場合、不動産が所在する地区又は郡の人民政府の不動産管理部門又は地区事務所若しくは郷鎮人民政府は、期限を定めて是正又は取消しを命じることを決定し、全ての所有者に通知するものとする。

第 20 条 所有者総会及び所有者委員会は、公安機関及び居民委員会と協力して、不動産管理区域の治安維持において共同で良好な業務を行わなければならない。

不動産管理区域においては、所有者総会及び所有者委員会が関連する居民委員会と積極的に協力し、法律に基づく自主管理業務を遂行し、居民委員会の業務を支援し、指導・監督を行う。

住宅小区の所有者集会及び所有者委員会による決定は、関連する居民委員会に通知され、居

民委員会の建議に慎重に配慮しなければならない。

第3章 臨時不動産管理

第21条 所有者及び所有者総会が不動産管理業者を選択して契約する前に、建設企業が不動産管理業者と契約することを選択した場合、建設企業は書面による臨時不動産管理サービス契約に署名しなければならない。

第22条 建設企業は、不動産を売却する前に、法に基づき臨時管理規約を策定し、関連する不動産の使用、維持、管理、所有者の共通の利益、所有者が実行すべき義務及び臨時管理規約に違反した場合の責任を規定しなければならない。

建設企業が策定した臨時管理規約は、不動産購入者の合法的な権利と利益を侵害してはならない。

第23条 建設企業は、不動産購入者に臨時管理規約を明確に示し、不動産売却前に説明しなければならない。

不動産購入者は、建設企業と不動産購入契約を締結する際に、臨時管理規約を遵守することを書面で確約しなければならない。

第24条 国家は、建設企業が不動産開発を不動産管理から分離するという原則に従い、入札を通じて不動産管理業者を選択することを奨励する。

住宅の建設企業は、入札により不動産管理業者を選定して契約しなければならない。入札者が3人未満の場合又は住宅規模が小さい場合には、不動産が所在する地区又は郡の不動産管理部門の承認を得て、不動産管理業者を選択して契約することができる。

第25条 建設企業と不動産購入者が署名する売買契約には、臨時不動産管理サービス契約で合意された内容が含まれなければならない。

第26条 臨時不動産管理サービス契約には、期限を定めることができる。ただし、期間が満了する前に、所有者委員会と不動産管理業者が締結した不動産管理サービス契約が発効した場合には、臨時不動産管理サービス契約は終了する。

第27条 建設企業は、法律に従い、所有者が享受する不動産の共用部分及び共有の施設設備の所有権又は使用権を任意に処分してはならない。

第28条 不動産管理業者は、不動産管理の引継を受けるときは、不動産の共用部分及び共

有施設設備を検査しなければならない。

第 29 条 不動産管理の引継の手續を行う場合、建設部門は、次に掲げる資料を不動産管理業者に引き渡さなければならない。

(1) 竣工平面図、個別の建物・構造物・設備の竣工図、支援施設・地下管網の工程竣工図等竣工検収資料

(2) 施設及び設備の設置、使用及び維持補修に関する技術資料

(3) 物件品質保証書及び物件使用説明書

(4) 不動産管理に必要なその他の資料

不動産管理業者は、臨時不動産管理サービス契約が終了した場合、上記資料を所有者委員会に引き渡さなければならない。

第 30 条 建設企業は、規定に従い、不動産管理区域に必要な不動産管理用建物を配置しなければならない。

第 31 条 建設企業は、国家の規定による保証期間及び保証範囲に従い、不動産の保証の責任を負う。

第 4 章 不動産管理サービス

第 32 条 不動産管理活動に従事する企業は、独立した法人格を有しなければならない。国务院の建設管理部門は、関連部門と協力して、信頼性に対する共同インセンティブと不信頼性に対する共同罰のメカニズムを確立し、業界の完全性管理を強化するものとする。

第 33 条 一の不動産管理区域は、一の不動産管理業者が管理しなければならない。

第 34 条 所有者委員会は、所有者総会で選定された不動産管理業者と書面による不動産管理サービス契約を締結しなければならない。

不動産管理サービス契約は、不動産管理事項の内容、サービスの品質、サービス料、両当事者の権利と義務、特別維持修繕資金の管理及び使用、不動産管理用建物、契約期間、契約違反の責任等を規定しなければならない。

第 35 条 不動産管理業者は、不動産管理サービス契約の規定に従い、対応するサービスを提供しなければならない。

不動産管理業者が不動産管理サービス契約の規定を履行せず、所有者の個人的及び財産的安全を損う場合、法律に従って対応する法的責任を負わなければならない。

第 36 条 不動産管理業者が不動産管理を引き継ぐときは、所有者委員会との間で不動産管理の検収手続を行わなければならない。

所有者委員会は、本条例第 29 条第 1 項に規定する資料を不動産管理業者に引き渡すものとする。

第 37 条 不動産管理用建物の所有権は、法律に従い所有者に帰属する。不動産管理業者は、所有者総会の同意なしに、不動産管理用建物の目的を変更してはならない。

第 38 条 不動産管理サービス契約が終了した場合、不動産管理業者は、本条例第 29 条第 1 項に規定する資料を所有者委員会に返却しなければならない。

不動産管理サービス契約が終了したときに所有者総会が新たな不動産管理業者を選択した場合、不動産管理業者は、引き渡し作業を完了しなければならない。

第 39 条 不動産管理業者は、不動産管理区域内の特定のサービス業務を専門サービス企業に委託することができる。ただし、当該区域内の全部の不動産管理をまとめて他人に委託してはならない。

第 40 条 不動産管理サービス費用は、費用とサービスの水平相応の原則に従い、合理性と公開性を持ち、同一ではない不動産管理の性質及び特徴を区別し、所有者及び不動産管理業者は、国务院の価格主管部門が国务院の建設行政主管部門と共同で制定する不動産管理サービス費徴収方法に従い、不動産管理サービス契約で約定するところによらなければならない。

第 41 条 所有者は、不動産管理サービス契約の約定に基づき不動産管理サービス費用を支払わなければならない。不動産の所有者及び利用者が、当該不適合の利用者が不動産管理サービス費用を支払うことに同意した場合、所有者は、約定に従い、連帯して納付責任を負う。完成したが売却されていない不動産又は購入者に引き渡されていない不動産については、不動産管理サービス費用は、建設企業が負担しなければならない。

第 42 条 郡級以上の人民政府の管轄価格部門は、同級の不動産管理部門と協力して、不動産管理サービス費用に対する監督を強化するものとする。

第 43 条 不動産管理業者は、所有者の委託に基づき、不動産管理サービス契約で定める以外のサービス項目を提供することができ、サービス報酬は両当事者が合意するところによる。

第 44 条 不動産管理区域内においては、給水、電力供給、ガス供給、熱供給、通信、ケーブルテレビ等の単位は、最終使用者から関連する料金を徴収するものとする。
不動産管理業者が前項の手数料を徴収する手数料を受領した場合、手数料等の追加手数料を所有者に請求することはできない。

第 45 条 不動産管理区域における公安、環境保護、不動産の内装及び使用等に関する法令の違反については、不動産管理業者は、適時に停止させて、関係行政部門に報告しなければならない。

不動産管理業者の報告を受けた関係行政部門は、法律に従い違法行為を停止又は処理するものとする。

第 46 条 不動産管理業者は、不動産管理区域における安全予防措置を支援しなければならない。安全事故が発生した場合、不動産管理業者は、緊急措置を講じるときに、適時に関係行政部門に報告し、救助活動を支援しなければならない。

不動産管理業者が警備員を雇用する場合、関連する国家の規制を遵守しなければならない。不動産管理区域の治安を維持する場合、警備員はその職務を遂行し、市民の合法的な権利と利益を侵害してはならない。

第 47 条 不動産管理活動における不動産利用者の権利及び義務については、所有者と不動産利用者が合意するところによるものとするが、法令及び管理規約の関連規定に違反してはならない。

不動産の利用者が本条例又は管理規約の規定に違反した場合、関連する所有者は連帯責任を負う。

第 48 条 県級以上の地方自治体の不動産管理部門は、所有者、所有者委員会、不動産利用者、不動産管理業者からの不動産管理活動における苦情を迅速に処理しなければならない。

第 5 章 不動産の使用及び維持

第 49 条 不動産管理区域において計画通りに建設された公共建物及び共有施設は、使用中に変更してはならない。

所有者が本条例に従い公共建物又は共有施設の用途を変更する必要がある場合には、法律に従い関連手続を完了した後、不動産管理業者に通知しなければならない。不動産管理業者が用途を変更する必要がある場合、公共建物及び共有施設については、所有者総会に提出して協議及び承認を行い、所有者は法律に従い関連する手続を行わなければならない。

第 50 条 所有者及び不動産管理業者は、所有者の共通の利益を害するために、許可なく不動産管理区域の道路及び敷地を占有又は掘削してはならない。

所有者が道路や敷地を一時的に占有又は掘削する必要がある場合、不動産の維持又は公益のために、所有者委員会及び不動産管理業者の同意を得なければならない。不動産管理業者が一時的に道路を占有又は掘削する必要がある場合、所有者委員会の承認を得なければならない。

所有者及び不動産管理業者は、合意された期限内に、一時的に占有及び発掘された道路及び敷地を原状回復しなければならない。

第 51 条 給水、電力供給、ガス供給、熱供給、通信、ケーブルテレビ等の単位は、法律に従い、不動産管理区域内の関連する管路網及び施設の保守及び保守の責任を負う。

前項の単位が維持管理等により一時的に道路や敷地を占有又は掘削した場合は、速やかに原状回復しなければならない。

第 52 条 所有者が住戸を内装又は改装する必要がある場合、事前に不動産管理業者に通知しなければならない。

不動産管理業者は、住戸の内装における禁止行為及び注意事項を所有者に通知しなければならない。

第 53 条 住宅、住宅小区内の非居住用不動産又は単一の住宅と構造的に接続された非居住用不動産の所有者は、国家の関連規定に従い特別維持修繕資金を負担しなければならない。特別維持修繕資金は所有者が所有し、不動産瑕疵保証期間満了後の不動産の共用部分及び共有施設設備の維持、更新及び交換にのみ使用され、他の目的に流用してはならない。特別維持修繕資金の徴収、使用及び管理の方法は、国务院の建設行政主管部门が財務主管部门と協議して定めるものとする。

第 54 条 不動産の共用部分又は共有施設設備を事業運営に使用する者は、当該所有者、所有者総会及び不動産管理業者の同意を得た上で、関連規定に従い手続を行わなければならない。所有者の収入は、主として特別維持修繕資金に充当するために使用され、所有者総会の決定に従い使用することができる。

第 55 条 不動産が公益及び他者の正当な権利及び利益を危険にさらす隠れた安全上の危険を有する場合、責任者は適時にそれを修理及び維持し、関連する所有者は協力しなければならない。

責任者が維持管理義務を履行しなかった場合、不動産管理業者は、所有者総会の同意を得て

不動産を維持管理することができ、費用は責任者が負担しなければならない。

第6章 法的責任

第56条 本条例の規定に違反して、住宅用不動産の建設企業が入札による不動産管理業者の選択に失敗した場合又は郡級以上の地方人民政府の承認なしに合意により不動産管理業者を選定した場合には、当該地方人民政府の不動産管理部門は、期限内に訂正を命じ、警告を發し、併せて10万元未満の罰金を科すことができる。

第57条 本条例の規定に違反して、建設企業が所有者に属する不動産の共用部分、共有施設設備の所有権又は使用権を任意に処分した場合、郡級以上の人民政府は、5万元以上20万元以下の罰金を科すことができる。所有者に損失が生じた場合、建設企業は法律に従い補償の責任を負う。

第58条 本条例の規定に違反して関連資料を引き渡さない者は、郡級以上の人民政府の不動産管理部門から期限内に訂正を命じられるものとする。関連資料が引き渡されない場合。期限内に、建設企業又は不動産管理業者に通知し、1万元以上10万元以下の罰金を科すことができる。

第59条 本条例の規定に違反して、不動産管理業者が一の不動産管理区域内の全ての不動産管理を他人に委託した場合、郡級以上の地方人民政府の不動産管理部門は、指定した期限内に是正するよう命じ、委託契約価格の30%以上50%未満の罰金を科すことができる。委託による収入は、当該不動産の共用部分及び不動産管理区域内の共有施設設備の修繕及び維持管理に充当し、残余の部分は、所有者総会の決定に基づき充当するものとする。所有者に損失が生じた場合、不動産管理業者は法律に従い補償の責任を負う。

第60条 本条例の規定に違反して特別維持修繕資金を流用した者に対しては、郡級以上の地方人民政府の不動産管理部門は、流用された特別維持修繕資金を回収し、警告を發し、違法所得を没収し、利益を得た金額の2倍未満の罰金を科す。犯罪が構成された場合には、直接の責任者及びその他責任者に対しては、法律に従い刑事責任について調査するものとする。

第61条 本条例の規定に違反して、建設企業が関係規定に従い不動産管理区域内に必要な不動産管理用建物を割り当てない場合、郡級以上の地方人民政府の不動産管理部門は、期限内に是正するよう命じ、警告を發し、違法行為を没収する。さらに、10万元から50万元までの罰金を科す。

第 62 条 本条例の規定に違反して、不動産管理業者が所有者総会の同意なしに不動産管理用建物の用途を変更した場合、郡級以上の地方人民政府の不動産管理部門、期限内に是正するよう命じ、警告を發し、1 万元以上 10 万元以下の罰金を科す。利益がある場合、その利益は共用部分の修理及び保守に使用され、不動産管理区域内の不動産及び共有施設・設備の一部及び残余の部分は、所有者総会の決定に従い使用されるものとする。

第 63 条 本条例の規定に違反し、次のいずれかの行為をした者に対しては、郡級以上の地方人民政府の不動産管理部門は、期限内に訂正するよう命じ、警告し、本条第 2 項の規定により罰金を科し、稼得した収入は、不動産の共用部分及び不動産管理区域の共有施設設備の維持管理に使用され、残余の部分は、所有者総会の決定に従い使用される。

(1) 不動産管理区域の計画に従って建設された公共建物及び共有施設の使用の許可されていない変更

(2) 所有者の共通の利益を害し、許可なく財産管理区域の道路及び敷地を占有又は掘削すること

(3) 事業運営のための不動産の共用部分、共有施設及び設備の不正使用
個人が前項の行為のいずれかを行った場合には、1 千元以上 1 万元以下の罰金を科し、法人が前項の行為を行った場合には、5 万元以上 20 万元以下の罰金を科す。

第 64 条 所有者が不動産管理サービス契約に違反して期限内に不動産管理サービス費を支払わなかった場合、所有者委員会は期限内に支払うように督促しなければならない。所有者が期限内に不動産管理サービス費を支払わなかった場合には、不動産管理業者は、人民法院に訴訟を提起することができる。

第 65 条 所有者が所有者総会又は所有者委員会の名義で法令に違反する行為を行い、犯罪を構成する場合には、法律に基づき刑事責任を追及する。犯罪を構成しない場合には、法律に従い治安管理上の処罰を受けるものとする。

第 66 条 本条例の規定に違反して、国务院の建設行政主管部門、郡級以上の地方人民政府の不動産管理部門又は他の関連部門の職員が職務上の立場を利用して利益を収受した場合又は法に基づく監督及び管理の義務を遂行する者が犯罪を構成する法違反の調査及び対処を怠った場合には、犯罪を構成するときは刑事責任を問われるものとし、犯罪を構成しないときは法律に従い行政処分が課されるものとする。

第7章 補足条項

第67条 本条例は、2003年9月1日に発効するものとする。

以 上