

高空抛坠物致害中建筑物管理人 违反安全保障义务的侵权责任

程 啸^{*}

内容提要：物业服务企业等建筑物管理人没有采取必要的安全保障措施来防止高空抛坠物造成他人损害的，应当依据《民法典》第 1254 条第 2 款之规定承担违反安全保障义务的侵权责任。所谓建筑物管理人既包括物业服务企业等物业服务人，也包括建筑物的所有权人、管理人等业主，二者负担的安全保障义务于义务来源、适用范围和违反义务的侵权责任等方面存在差异。我国《民法典》第 1254 条第 2 款规定的安全保障义务与第 1198 条规定的安全保障义务之间并非具体规定与一般规定的关系，而是存在部分的重叠关系。在高空抛坠物致害纠纷中，如果具体侵权人明确，应当由具体侵权人承担侵权责任；如果建筑物管理人违反安全保障义务，应当适用或参照适用《民法典》第 1198 条第 2 款由建筑物管理人承担相应的补充责任；如果经调查难以确定具体侵权人，由可能加害的建筑物使用人给予补偿，但是，倘若建筑物管理人违反安全保障义务，则应当先由建筑物管理人承担与其过错相应的侵权责任，剩余的部分才应当由可能加害的建筑物使用人承担相应的补偿责任。

关键词：高空抛坠物 建筑物管理人 物业服务企业 安全保障义务 侵权责任

一、问题的提出

针对建筑物抛掷物品和坠落物品（以下统称为“高空抛坠物”）致人损害这一社会广泛关注的“头顶的安全”问题，《中华人民共和国民法典》（以下称《民法典》）第 1254 条作出了专门规定。依据该条第 1 款和第 3 款，高空抛坠物造成他人损害的，公安等机关应当依法及时调查，

^{*} 程啸，清华大学法学院教授。

本文为 2023 年度国家社科基金重大项目“数字经济治理体系法治化研究”（23&·ZD155）的阶段性成果。

能够确定具体侵权人的，应当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以外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。该条第 2 款还规定，物业服务企业等建筑物管理人没有采取必要的安全保障措施防止高空抛坠物致害情形发生的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。理论界的多数学者认为，《民法典》第 1254 条第 2 款规定的建筑物管理人“依法承担未履行安全保障义务的侵权责任”中的所谓“依法”就是指依据《民法典》第 1198 条的规定承担违反安全保障义务的侵权责任。^{〔1〕}笔者也赞同这种观点。^{〔2〕}然而，需要进一步讨论的问题还包括：《民法典》第 1254 条第 2 款所规定的物业服务企业等建筑物管理人采取必要的安全保障措施的义务与《民法典》第 1198 条规定的安全保障义务之间究竟是什么关系；在没有采取必要的安全保障措施时，建筑物管理人究竟是依据《民法典》第 1198 条第 1 款还是第 2 款承担未履行安全保障义务的侵权责任；能够查明高空抛坠物致害事件中的具体侵权人的，该侵权人应当承担的侵权责任与建筑物管理人未履行安全保障义务所应当承担的侵权责任之间是何种关系；如果经调查难以确定具体侵权人，依据《民法典》第 1254 条第 1 款之规定，除非可以证明自己不是侵权人，否则要由可能加害的建筑物使用人给予补偿，该补偿责任与建筑物管理人未履行安全保障义务的侵权责任又是什么关系。

对于上述部分问题，我国理论界有少量的研究。^{〔3〕}不久前颁布的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉侵权责任编的解释（一）》〔以下称《民法典侵权责任编解释（一）》〕第 24 条和第 25 条专门针对建筑物管理人未履行安全保障义务的侵权责任问题作出了较为详细的规定。本文将结合《民法典》《民法典侵权责任编解释（一）》等法律和司法解释的规定就上述问题加以系统探讨，以供理论界与实务界参考。

二、建筑物管理人的不同类型及其安全保障义务

《民法典》第 1198 条对经营者、管理者和组织者的安全保障义务的规定，主要目的在于维护公共安全，同时扩张侵权法上作为义务的来源。^{〔4〕}该条来源于《中华人民共和国侵权责任法》（已失效，以下简称《侵权责任法》）第 37 条以及《中华人民共和国消费者权益保护法》第 18 条第 2 款，将安全保障义务的主体界定得更加准确清晰，即包括了宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者以及群众性活动的组织者。这三类主体负有保障他人的人身财产安全的注意义务，即“安全保障义务”。然而，《民法典》编纂前的法律如《侵权责任法》并未规定物业服务企业等建筑物管理人在没有采取必要的安全保障措

〔1〕 参见王利明：《侵权责任法》（第 2 版），中国人民大学出版社 2021 年版，第 404 页；梁慧星：《侵权责任法讲义》，法律出版社 2023 年版，第 346 页；王竹：《侵权责任法疑难问题专题研究》（第 3 版），中国人民大学出版社 2023 年版，第 376 页。

〔2〕 程啸：《侵权责任法》（第 3 版），法律出版社 2021 年版，第 738 页。

〔3〕 相关论文较少，可参考的主要有如下几篇论文：曹险峰：《侵权法之法理与高空抛物规则》，载《法制与社会发展》2020 年第 1 期；姚辉、金骑锋：《民法典高空抛物致人损害责任的解释论展开》，载《法律适用》2021 年第 7 期；郑志峰、周婉玲：《论建筑物管理人在高空抛坠物事件中的安全保障义务》，载《温州大学学报（社会科学版）》2023 年第 6 期；杨显滨：《高空抛（坠）物致害中物业服务企业的责任认定与承担》，载《当代法学》2023 年第 4 期。

〔4〕 参见程啸：《侵权责任法》（第 3 版），法律出版社 2021 年版，第 521—522 页。

施防止高空抛坠物致害时应当承担侵权责任。司法实践中，有些法院认为，物业服务公司如果没有尽到安全保障义务，应当适用《侵权责任法》第37条第2款承担相应的补充责任。^{〔5〕}为了督促物业服务企业等建筑物管理人更好地履行义务，采取必要的安全保障措施防止高空抛坠物致害情形的发生，维护好广大人民群众头顶的安全，《民法典》第1254条第2款对于建筑物管理人依法承担未履行安全保障义务的侵权责任作出了规定。由此就产生了《民法典》第1198条与第1254条第2款规定的安全保障义务之间关系的问题。

（一）学说上的分歧

就《民法典》第1254条第2款与第1198条所规定的安全保障义务的关系，理论界存在不同的看法，主要有以下三种观点：第一种观点认为，《民法典》第1254条第2款规定的物业服务企业等建筑物管理人采取必要的安全保障措施以防止高空抛坠物致害的义务，实质上就是《民法典》第1198条第2款中规定的防止和制止第三人侵权的安全保障义务的具体适用。理由在于：《民法典》第1254条第2款使用的是与第1198条完全相同的表述即“安全保障义务”这一概念，同时，第1254条第2款所规范的又是与第1198条第2款相同的第三人介入型的侵权，而非第1198条第1款规范的非第三人介入型的侵权。^{〔6〕}因此，物业服务企业等建筑物管理人没有采取必要的安全保障措施防止高空抛坠物致害情形发生的，所谓“依法承担未履行安全保障义务的侵权责任”，当然就是依据《民法典》第1198条第2款承担相应的补充责任。^{〔7〕}

第二种观点认为，虽然从《民法典》第1254条第2款的立法本意上来看，确实是援引性规范，指示法院援引《民法典》第1198条的规定，但是，该款规定实际上违背了法律适用逻辑，未注意到第1198条的适用范围是特定的，仅限于“宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者”。物业服务企业等建筑物管理人所负责管理的区分所有建筑物（及住宅小区）为业主的私有财产，并非“经营场所、公共场所”，更与“群众性活动”无关，将不具有类似性的高空抛坠物致害案件适用《民法典》第1198条显然违反了法律适用的逻辑。^{〔8〕}

第三种观点认为，虽然《民法典》第1254条第2款可视为第1198条的侵权责任的类型化规定，但从侵权责任编的体系上来看，属于重复性规定。因为，《民法典》第1198条已经明确规定了公共场所的安全保障义务与第三人侵权时的责任，完全涵盖了《民法典》第1254条第2款列明的所有内容。因此，物业服务企业等建筑物管理人的安全保障义务与公共场所管理人的安全保障义务内容涵盖一致，属于立法上的条文重复。^{〔9〕}

（二）本文的观点

笔者认为，上述观点都值得商榷。《民法典》第1254条第2款确立的物业服务企业等建筑物

〔5〕 相关判决参见江西省景德镇市中级人民法院（2016）赣02民终27号民事判决书；陕西省西安市中级人民法院（2017）陕01民终785号民事判决书。

〔6〕 参见杨显滨：《高空抛（坠）物致害中物业服务企业的责任认定与承担》，载《当代法学》2023年第4期。

〔7〕 参见王利明主编：《中国民法典评注——侵权责任编》，人民法院出版社2021年版，第418页。

〔8〕 参见梁慧星：《侵权责任法讲义》，法律出版社2023年版，第347-348页。

〔9〕 参见郑志涛：《我国“高空抛坠物”侵权规则适用的三段证成——兼论〈民法典〉第1254条适用的司法范式》，载《海南大学学报（人文社会科学版）》2025年第1期。

管理人采取必要的安全保障措施防止发生高空抛坠物致害事件的义务在性质上当然属于安全保障义务，但该安全保障义务不是《民法典》第 1198 条第 2 款的具体化，也非简单的重复性规定，更不存在法律适用上的逻辑错误。要真正厘清《民法典》第 1254 条第 2 款与第 1198 条中的安全保障义务的关系，首先需要准确地界定第 1254 条第 2 款中“建筑物管理人”的含义。在此基础上，方能将这两个条文所规定的安全保障义务予以合理的界分。

我国《民法典》第 1252 条、第 1253 条以及第 1254 条中都出现了“管理人”的概念，但是，对于第 1252 条和第 1253 条中的管理人，立法者却未作具体列举。通说认为，这两条中的“管理人”是指对建筑物等设施及其搁置物、悬挂物负有管理、维护义务的人。^{〔10〕} 在第 1252 条和第 1253 条中“所有人”“管理人”是与“使用人”相并列的，因此，“管理人”是指虽非建筑物等不动产的所有人但依法或依约享有管理权限的民事主体，如国有财产的管理人，包括对国家所有的不动产享有占有、使用和依法处分权利的国家机关和国家举办的事业单位（《民法典》第 255 条、第 256 条），以及依据物业服务合同对建筑物享有维护管理职责的物业服务公司等物业服务人。^{〔11〕} 在我国编纂《民法典》时，立法机关曾于《民法典》侵权责任编草案第三次审议稿的第 1030 条第 2 款中规定：“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。”^{〔12〕} 在审议时，有观点认为：“实践中建筑物管理人主要是物业服务企业。为了明确责任主体以便于实务操作，也在价值导向上引导和规范物业服务企业更加注重采取安全保障措施以更有利于发现直接侵权人，建议明确列举出物业服务企业。”^{〔13〕} 立法机关采纳了这一意见，最终《民法典》第 1254 条第 2 款使用了“物业服务企业等建筑物管理人”的表述。也就是说，物业服务企业只是最典型的一类的建筑物管理人。《民法典》第 284 条规定：“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。”在业主自行管理建筑物及其附属设施时，显然，依据第 1254 条第 2 款，负有安全保障义务的建筑物管理人就仅指业主，而不涉及物业服务企业等物业服务人的问题。因此，人们在讨论《民法典》第 1254 条第 2 款的安全保障义务时不能将建筑物管理人完全等同于“物业服务企业”。该款中的建筑物管理人不仅包括物业服务企业等物业服务人，也包括建筑物的所有人和（并非物业服务人的）管理人（可统称为“建筑物的业主”）。

建筑物的业主包括对建筑物单独享有所有权的人、在区分所有权的情形中对建筑物专有部分享有所有权的人以及虽然还没有办理所有权登记但已基于商品房买卖合同而合法占有建筑物专有部分的人。^{〔14〕} 此外，国家机关、国家举办的事业单位对其直接支配的不动产予以自行管理的，该国家机关、国家举办的事业单位当然也是《民法典》第 1254 条第 2 款的“建筑物管理人”。只

〔10〕 参见黄薇主编：《中华人民共和国民法典侵权责任编解读》，中国法制出版社 2020 年版，第 330 页。

〔11〕 参见程啸：《侵权责任法》（第 3 版），法律出版社 2021 年版，第 728 页。

〔12〕 石冠彬主编：《中华人民共和国民法典立法演进与新旧法对照》，法律出版社 2020 年版，第 493 页。

〔13〕 黄薇主编：《中华人民共和国民法典侵权责任编解读》，中国法制出版社 2020 年版，第 335 页。

〔14〕 《物业管理条例》第 6 条第 1 款规定：“房屋的所有权人为业主。”《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第 1 条规定：“依法登记取得或者依据民法典第二百二十九条至第二百三十一条规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为民法典第二编第六章所称的业主。基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为民法典第二编第六章所称的业主。”

有当业主委托物业服务企业或其他人管理建筑物及其附属设施时，该物业服务企业等物业服务人才是“建筑物管理人”。综上所述，《民法典》第1254条第2款规定的建筑物管理人既包括受委托管理建筑物的物业服务企业等物业服务人，也包括业主自行管理建筑物时的业主本身。研究《民法典》第1254条第2款的违反安全保障义务的侵权责任时，应当区分业主与物业服务人作为管理人这两种不同的情形，因为它们所负担的安全保障义务存在一定的区别。

（三）业主与物业服务人的安全保障义务之区分

建筑物的业主与物业服务人分别作为建筑物管理人时，其依据《民法典》第1254条第2款都负有采取必要的安全保障措施防止高空抛坠物致害事件发生的义务，该义务虽然都可以称为安全保障义务，但存在以下区别。

1. 义务的来源不同

如果是业主自行管理建筑物，其负有的采取必要安全保障措施来防止高空抛坠物致害事件发生的义务在性质上属于法定的义务，是基于业主对建筑物等不动产享有的物权而产生的义务。具体来说，作为建筑物的所有权人或物权人，业主负有不得因为自己支配下的建筑物侵害他人人身、财产权益的法定义务，包括及时履行维修养护建筑物以免因建筑物的安全隐患（如脱落、坠落物品）造成他人的损害的义务。《物业管理条例》第55条明确规定，物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。该条中的“责任人”既包括了房屋的产权人或者按照合同约定承担相关部位维修责任的单位和个人，还包括由于历史等特殊原因而形成的房屋的实际使用人或维修责任的承担者。所谓物业安全隐患主要体现为房屋使用安全隐患，导致此种隐患的原因既有自然损毁，如超期使用、水灾、地震、地质搬动、白蚁危害等，也有人为损坏，如房屋装饰装修、相邻地段施工或拆迁等造成的房屋安全隐患。^{〔15〕}

然而，当建筑物的管理人是物业服务企业等物业服务人时，其负有的采取必要的安全保障措施防止发生高空抛坠物致害事件的义务，显然并非来源于它们对不动产享有的物权，而是来源于物业服务合同的约定。^{〔16〕}申言之，物业服务企业等物业管理人依据物业服务合同的约定和物业的使用性质，有义务妥善维修、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，对物业服务区域的基本秩序加以管理，并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。^{〔17〕}物业服务区域内的“违反有关治安”等法律法规的行为当然就包括从建筑物中抛掷物品以及因物业装饰装修和使用而导致建筑物中坠落物品等违

〔15〕 参见国务院法制办农业资源环保法制司、建设部政策法规司、住宅与房地产业司编：《物业管理条例释义》，知识产权出版社2003年版，第134页。

〔16〕 有观点认为，物业服务企业所从事的物业服务活动，属于提供公共产品的活动，这一特性决定了物业服务企业应当承担一定的社会责任。参见国务院法制办农业资源环保法制司、建设部政策法规司、住宅与房地产业司编：《物业管理条例释义》，知识产权出版社2003年版，第117页。

〔17〕 《民法典》第942条、《物业管理条例》第45条对物业服务企业义务的规定，并非意味着这些义务就是基于法律规定而产生的义务。

法行为。

2. 义务的适用范围不同

当建筑物管理人是物业服务企业等物业服务人时，其只是依据物业服务合同的约定和物业的使用性质，负有维护物业服务区域内的基本秩序、对物业服务区域内违反有关治安等法律法规的行为应当及时采取合理措施制止的义务。故此，物业服务人采取必要的安全保障措施防止发生高空抛坠物事件的义务仅适用于物业服务区域内。^{〔18〕} 如果不是发生在该区域的高空抛坠物致害事件，与物业服务人无关，应当由业主承担侵权责任。但是，业主作为建筑物的管理人时，其负有的采取必要安全保障措施防止高空抛坠物致害事件发生的义务适用于该建筑物占用的范围及影响的区域。

3. 违反义务的侵权责任不同

如前所述，未注意区分不同类型的建筑物管理人的学者基本上都认为，《民法典》第 1254 条第 2 款的建筑物管理人依法承担违反安全保障义务的侵权责任是指承担第 1198 条第 2 款的相应的补充责任。只有少数学者认为，应当区分不同的情形：如果物业服务企业没有尽到安全保障义务是损害发生的主要的乃至唯一的原因，那么物业服务企业应当承担全部的赔偿责任；如果物业服务企业没有尽到安全保障义务对损害的发生所起的作用比较小，此时可以参考《民法典》第 1198 条第 2 款承担相应的补充责任。^{〔19〕} 笔者赞同这一观点。具体来说，当业主本身就是建筑物的管理人时，如果建筑物、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，此时业主应当依据《民法典》第 1253 条承担过错推定责任。即便可能是第三人从建筑物抛掷的物品造成他人损害的情形，只要无法判断该物品是抛掷物还是坠落物，也应当适用第 1253 条的过错推定责任。但是，当建筑物的管理人是物业服务企业等物业服务人时，只有当致害的物品是从物业服务人负有维修、养护义务的业主共有部分（如住宅的外墙）上脱落或者坠落之时，物业服务人才可能需要承担第 1253 条规定的过错推定责任，否则，无论物品是从非业主共有的部分坠落或脱落的，抑或第三人从建筑物中抛掷的，物业服务人即便没有采取必要的安全保障措施，也都只是依据《民法典》第 1198 条第 2 款承担相应的补充责任。

三、《民法典》第 1198 条与第 1254 条第 2 款的安全保障义务

虽然《民法典》中仅有第 1198 条和第 1254 条第 2 款这两个条文提及“安全保障义务”的概念，但是，在笔者看来，这两条中的安全保障义务之间却并非一般规定与具体规定的关系。具体阐述如下：

首先，仅就“采取必要的安全保障措施”防止高空抛坠物致害事件发生的义务来说，《民法典》第 1254 条第 2 款规定的安全保障义务是适用范围更加广泛的安全保障义务，而第 1198 条规

〔18〕 所谓物业服务区域就是物业区域，一般与建筑区划一致。《物业管理条例》第 33 条规定：“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。”第 9 条第 2 款规定：“物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。”

〔19〕 参见张新宝：《中国民法典释评·侵权责任编》，中国人民大学出版社 2020 年版，第 295 - 296 页。

定的安全保障义务是仅适用特殊主体的安全保障义务。这是因为,《民法典》第 1254 条对于建筑物本身并无限定,适用于所有类型的建筑物,既有“宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所”,也有不属于公共场所、经营场所的建筑物,如工厂的厂房、办公大楼、住宅楼等。依据《民法典》第 1254 条第 2 款,任何建筑物的管理人都负有防止发生高空抛掷物致害事件的义务。如果把“采取必要的安全保障措施”防止高空抛坠物致害事件发生的安全保障义务也作为《民法典》第 1198 条规定的安全保障义务中的一类的话,那么,只有经营场所、公共场所的经营者、管理人才负有此种安全保障义务。显然,依据特别法优于一般法的规则,当建筑物是“宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所”之时,如果发生高空抛坠物致害事件,应当适用《民法典》第 1198 条,由经营者、管理者承担该条第 1 款或第 2 款规定的侵权责任。只有不属于经营场所、公共场所的建筑物发生高空抛坠物致害事件的,建筑物管理人员才应当依据第 1254 条第 2 款并结合《民法典》的相应规定承担侵权责任。具体而言,对于那些作为经营场所、公共场所的建筑物管理人而言,其应当依据《民法典》第 1198 条第 2 款的规定,就第三人从建筑物中抛掷物品造成他人的损害承担未尽到安全保障义务的相应的补充责任;就并非经营场所、公共场所的建筑物管理人而言,由于《民法典》第 1254 条第 2 款并未特别规定其承担何种侵权责任,那么,该款中的“依法”就是指依据作为侵权责任法的基本归责原则的过错责任(《民法典》第 1165 条第 1 款)来承担侵权责任。同时,基于“相同事物应当相同处理”的法理,应当参照适用《民法典》第 1198 条第 2 款的规定,也即承担相应的补充责任。

其次,如果是一般性地讨论安全保障义务的话,那么,《民法典》第 1198 条规定的安全保障义务的范围更加广泛,既包括法定和约定的以合理谨慎注意防止因自己的行为或管理、控制下的物件及人员给他人造成损害的安全保障义务,还包括采取合理措施防止和制止第三人实施侵权行为造成他人损害的安全保障义务。《民法典》第 1254 条第 2 款中的“建筑物管理人”并非都负有第 1198 条规定的安全保障义务,只有以下两类主体才负有第 1198 条规定的安全保障义务:其一,宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者或者管理者;其二,物业服务企业等物业服务人。这是因为,一方面物业服务人依据物业服务合同和物业的使用性质负有采取合理措施保护业主的人身、财产安全的义务(《民法典》第 942 条第 1 款);另一方面,物业服务区域也属于公共场所,因此物业服务企业也可以被认定为公共场所的管理人。物业服务企业在作为公共场所管理人时,其负有的安全保障义务不仅包括“采取必要的安全保障措施”防止发生高空抛坠物致害事件的义务,还包括采取合理措施保护业主的人身、财产安全的其他安全保障义务,如及时除雪或维修小区的道路防止业主受伤的义务,采取监控和巡查等必要的措施防止小区发生盗窃、损坏业主财产和伤害业主人身的安全事件的义务等。

最后,就物业服务企业等建筑物管理人而言,判断其是否采取了必要的安全保障措施来防止高空抛坠物致害事件发生的标准与判断经营场所、公共场所的经营者、管理者是否违反安全保障义务的标准一样,也需要区分两种情形。《民法典》第 1198 条第 1 款和第 2 款规定了两种不同类型的违反安全保障义务的侵权责任,其中第 1 款规定的是经营者、管理者等安全保障义务人负有

不因自己的行为而损害他人的安全保障义务，这是对义务人直接提出的要求。一个理性的人本来就应当避免因自己的作为或不作为而侵害他人权益造成损害，此乃过错责任之基本要求，理所当然，也能够做到。因此，一旦安全保障义务人违反此种义务，就可以认定其具有过错，令其承担侵权责任。但是，安全保障义务人防止或制止第三人实施侵权行为的难度就比较大了。对义务人而言，这种义务的要求显然要低于前一种安全保障义务。毕竟，法律不能要求安全保障义务人为他人的人身财产安全而奋不顾身，这是道德的要求而不是法律的要求。所以，法律上只是要求安全保障义务人在合理的限度范围内，采取相应的行为预防和制止第三人实施侵权行为，从而降低损害发生的几率或损害程度。如果安全保障义务人尽到了该义务，即便没有起到预防和制止第三人侵权的作用，也不能据此认定安全保障义务人要承担责任。

就《民法典》第 1254 条第 2 款规定的建筑物管理人“采取必要的安全保障措施”防止发生高空抛坠物致害的义务的判断而言，当业主作为建筑物管理人时，以及物业服务企业对其管理维护的业主共有部分，其负有的防止建筑物上脱落物品造成他人损害的注意义务的要求是比较高的，而且适用的是第 1253 条的过错推定责任。被侵权人无需证明建筑物管理人未采取必要的安全保障措施，而是由业主或物业服务企业证明自己没有过错。但是，如果是第三人从建筑物中抛掷物品造成他人损害，那么对于该义务的判断也应当考虑建筑物管理人是否可以在合理的限度内采取相应的预防和制止措施。以物业服务企业为例，需要考虑的因素包括物业服务合同的约定，法律法规和相关标准的要求，高空抛坠物行为的发生时间、发生频率、危险程度，物业服务企业的预防与控制能力等。

四、建筑物管理人违反安全保障义务的侵权责任的形态

依据《民法典》第 1254 条第 1 款第 2 句前半句，如果高空抛坠物造成他人损害，由侵权人依法承担侵权责任。该句中的“侵权人”要么是指从建筑物中抛掷物品的行为人或替代责任时的责任主体（如未成年人从楼上扔东西的由其监护人承担责任），要么是指建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害时，该建筑物或者其他设施或其搁置物、悬挂物的所有人、管理人或者使用人。只有经过调查难以确定具体侵权人的，依据《民法典》第 1254 条第 1 款第 2 句后半句才由无法证明自己没有过错的可能加害的建筑物使用人承担补偿责任。然而，无论能否查明具体的侵权人，只要建筑物管理人未履行安全保障义务，都要依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。这样一来，就产生了两种不同情形的建筑物管理人的侵权责任：一是，存在具体的侵权人，建筑物管理人也需要承担未履行安全保障义务的侵权责任；二是，不能查明具体的侵权人，由可能加害的建筑物使用人承担补偿责任，同时，建筑物管理人也要承担未履行安全保障义务的侵权责任。在这两种情形下，这些侵权人的侵权责任、建筑物使用人的补偿责任与建筑物管理人的侵权责任之间究竟是连带责任、按份责任抑或其他责任承担关系，值得研究。

（一）具体侵权人的侵权责任与管理人违反安全保障义务的侵权责任

当存在具体的侵权人时，该具体的侵权人本身不是建筑物管理人，那么就会存在具体的侵权

责任与建筑物管理人违反安全保障义务的侵权责任的关系问题。对此，理论界有“相应的补充责任说”与“部分的连带责任说”两种观点。相应的补充责任说认为，如果能够确定具体的侵权人，当然要由具体的侵权人承担侵权责任，物业服务企业等建筑物管理人即便没有采取必要的安全保障措施防止高空抛坠物致害情形的发生，也只是依据《民法典》第1198条第2款承担相应的补充责任，且在承担责任后可以对具体的侵权人进行追偿。^{〔20〕}

部分的连带责任说认为，建筑物管理人在高空抛坠物致害事件中所承担的安全保障义务并非一般的安全保障义务，不能简单地适用《民法典》第1198条第2款的相应的补充责任。换言之，在高空抛坠物致害时即便确定了具体侵权人，也并非就是《民法典》第1198条第2款规定的“第三人”实施侵权行为的情形，此时，物业服务企业等建筑物管理人承担的并非相应的补充责任，而是在未尽到安全保障义务的范围内承担部分的赔偿责任，该责任与具体侵权人承担的全部侵权责任处于同一顺位，二者构成部分的连带责任关系。但是，具体侵权人是终局的责任人，建筑物管理人承担部分的赔偿责任后可以向具体的侵权人进行追偿。^{〔21〕}

《民法典侵权责任编解释（一）》采取了相应的补充责任说，该解释第24条规定：“物业服务企业等建筑物管理人未采取必要的安全保障措施防止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，具体侵权人、物业服务企业等建筑物管理人作为共同被告的，人民法院应当依照民法典第一千一百九十八条第二款、第一千二百五十四条的规定，在判决中明确，未采取必要安全保障措施的物业服务企业等建筑物管理人在人民法院就具体侵权人的财产依法强制执行后仍不能履行的范围内，承担与其过错相应的补充责任。”这就是说，并非只要具体侵权人拒绝或逃避承担侵权责任，或者法院认为执行具体侵权人比较麻烦，就可以要求物业服务企业等建筑物管理人承担补充责任。建筑物管理人享有一种类似于一般保证人的先诉抗辩权，只是在具体侵权人被法院强制执行财产后仍然无法承担的侵权赔偿责任的范围内，才承担与其过错程度相适应的赔偿责任。

笔者赞同司法解释的上述规定。《民法典》第1254条第1款第2句前半句规定：“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。”该句中的“侵权人”既包括了直接实施抛掷物品行为或者导致物品从建筑物上坠落而造成他人损害的行为人，也包括建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害时的建筑物的所有人、管理人或使用人（《民法典》第1253条）。前一种情形中，行为人承担的是过错责任，后一种情形中承担的是过错推定责任。这种情形下，由于具体的侵权人是确定的，相对于建筑物管理人和被侵权人而言，该具体的侵权人就是第三人，物业服务企业等建筑物管理人所谓“依法”承担未履行安全保障义务的侵权责任就是适用或参照适用《民法典》第1198条第2款承担相应的补充责任。申言之，当建筑物管理人本身就是经营场所的经营者或者公共场所的管理者时，应当直接适用《民法典》第1198条第2款确定它们的相应的补充责

〔20〕 参见最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组：《中华人民共和国民法典侵权责任编理解与适用》，人民法院出版社2020年版，第703页；孟强：《民法典侵权责任编释论》，中国法制出版社2020年版，第656页。

〔21〕 参见郑志峰、周婉玲：《论建筑物管理人在高空抛坠物事件中的安全保障义务》，载《温州大学学报（社会科学版）》2023年第6期。

任；当建筑物管理人不是经营场所的经营者或者公共场所的管理人时，无法直接适用而应当参照适用第 1198 条第 2 款的规定。

换言之，在具体侵权人明确的情形下，除非业主自行管理建筑物且业主需要依据《民法典》第 1253 条承担过错推定责任，否则，物业服务企业等建筑物管理人承担的只是“相应的补充责任”。补充责任就意味着必须先由实施侵权行为的第三人就受害人的损害承担侵权责任。如果该人已经全部承担了侵权责任，则建筑物的管理人就不需要再承担侵权责任。只有第三人下落不明或者没有赔偿能力而无力承担全部侵权责任时，建筑物的管理人才负补充责任，即第二位的赔偿责任。这是因为：毕竟对受害人实施侵权行为的是从建筑物中抛掷物品或者导致建筑物上坠落物品的行为人，而不是建筑物的管理人。虽然建筑物的管理人没有采取必要的安全保障措施，但这也只是造成损害发生的条件或间接原因，不能将其与第三人的侵权行为加以混淆。《民法典侵权责任编解释（一）》第 24 条最重要的意义就在于为补充责任提供了程序的保障，即要求法院在判决中明确，未采取必要安全保障措施的物业服务企业等建筑物管理人就人民法院对具体侵权人的财产依法强制执行后仍不能履行的部分，才承担与其过错相应的补充责任。《民法典》第 1198 条第 2 款允许承担了相应的补充责任的经营者、管理者或群众性活动组织者向实施侵权行为的第三人进行追偿，因此，建筑物管理人承担相应的补充责任后也是可以对具体的侵权人进行追偿。当然，这种追偿权实现的可能性很小，因为只有对具体侵权人的财产被依法强制执行后仍然不能履行的部分，才要求建筑物管理人承担相应的责任。

（二）建筑物使用人的补偿责任与管理人违反安全保障义务的侵权责任

如果经调查难以确定具体侵权人，依据《民法典》第 1254 条第 1 款，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。此时，就可能加害的建筑物使用人需要承担的补偿责任与建筑物管理人违反安全保障义务的侵权责任之间的关系问题，理论界存在“并存说”与“先后顺位说”两种观点。并存说认为，从《民法典》第 1254 条的规定来看，立法者并未规定可能加害的建筑物使用人的补偿责任与物业服务企业等建筑物管理人的侵权责任的先后顺序关系，因此，二者可以同时存在，受害人有权同时主张这两种责任，也可以先后主张。^{〔22〕}

先后顺序说认为，可能加害的建筑物使用人的补偿责任与建筑物管理人违反安全保障义务的侵权责任不是并存的关系，而是存在先后顺序，应当先由未采取必要的安全保障措施的建筑物管理人承担违反安全保障义务的侵权责任，剩余的损害部分才由可能加害的建筑物使用人进行适当的补充，因此，建筑物管理人的侵权责任与可能加害的建筑物使用人的补偿义务形成按份责任的关系。^{〔23〕}理由在于：一方面，赔偿责任优先于补偿责任，立法者规定可能加害的建筑物使用人的补偿责任只是基于社会保障和保险制度不完善而创设的特殊的损害分担机制，顺位上带有兜底

〔22〕 参见王利明主编：《中国民法典评注——侵权责任编》，人民法院出版社 2021 年版，第 418 页；王竹：《侵权责任法疑难问题专题研究》（第 3 版），中国人民大学出版社 2023 年版，第 376 页。

〔23〕 参见曹险峰：《侵权法之法理与高空抛物规则》，载《法制与社会发展》2020 年第 1 期；郭明瑞：《侵权责任法通义》，商务印书馆 2022 年版，第 328 页；郑志峰、周婉玲：《论建筑物管理人在高空抛坠物事件中的安全保障义务》，载《温州大学学报（社会科学版）》2023 年第 6 期。

性质；另一方面，如果让建筑物使用人先承担补偿义务，则过于苛刻，也不利于实现最佳的风险预防的目的。^{〔24〕}

《民法典侵权责任编解释（一）》第25条采取了上述第二种观点，该条第1款规定：“物业服务企业等建筑物管理人未采取必要的安全保障措施防止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，经公安等机关调查，在民事案件一审法庭辩论终结前仍难以确定具体侵权人的，未采取必要安全保障措施的物业服务企业等建筑物管理人承担与其过错相应的责任。被侵权人其余部分的损害，由可能加害的建筑物使用人给予适当补偿。”笔者认为，司法解释这一规定是比较合理的。不过，理论上必须说明的是：同为第三人的行为引发的高空抛坠物致害事件，为何能够查明具体侵权人时，建筑物管理人承担的就是相应的补充责任，而无法查明具体侵权人，却要承担按份责任。除了前述学者提出建筑物使用人的补偿责任是公平责任，不能与具体侵权人的侵权责任等同，否则过于苛刻，也无法发挥预防损害的功能等理由之外，笔者认为，还有两个重要的理由：其一，两种责任实现的正义不同。建筑物使用人承担的补充责任是立法者基于公平正义的考虑来实现损害的合理分散，是为了实现分配正义而非矫正正义。物业服务企业等建筑物管理人承担未履行安全保障义务的侵权责任实现的是矫正正义。侵权责任法的主要功能是补偿功能，首先应当实现的是矫正正义，而只有例外的情形下才实现分配正义。其二，因果关系不同。物业服务企业等建筑物管理人本来依据法律规定和物业服务合同约定有义务采取必要的安全保障措施，来保护业主以及其他公众的人身、财产安全。在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情形下，如果建筑物管理人没有履行安全保障义务，那么其违反义务的行为虽然不是造成损害的直接原因，但是该行为与损害的因果关系连接强于可能加害的建筑物使用人。因为可能加害的建筑物使用人的补偿责任，本身只是在无法确定因果关系时对于可能加害的一种推测，缺乏因果关系的基础。此外，为了进一步平衡物业服务企业等建筑物管理人的利益，《民法典侵权责任编解释（一）》第25条第2款还规定：“具体侵权人确定后，已经承担责任的物业服务企业等建筑物管理人、可能加害的建筑物使用人向具体侵权人追偿的，人民法院依照民法典第一千一百九十八条第二款、第一千二百五十四条第一款的规定予以支持。”

五、结 语

《民法典》第1254条第2款为所有的建筑物的管理人施加了采取必要的安全保障措施防止发生高空抛坠物致害事件的义务，该义务与《民法典》第1198条规定的安全保障义务存在部分的重叠。当建筑物的管理人就是经营场所或公共场所的经营者或管理者时，其对于第三人导致的高空抛坠物致害事件没有尽到安全保障义务时，应当适用第1198条第2款承担相应的补充责任；当建筑物的管理人并非经营者或管理者时，则应当参照适用第1198条第2款承担相应的补充责任。考虑到《民法典》第1254条第2款中的建筑物管理人既包括物业服务企业等物业服务人，

〔24〕 参见姚辉、金骑锋：《民法典高空抛坠物致人损害责任的解释论展开》，载《法律适用》2021年第7期；曹险峰：《侵权法之法理与高空抛坠物规则》，载《法制与社会发展》2020年第1期。

也包括建筑物的业主，因此，该款所谓的依法承担未履行安全保障义务的“侵权责任”并非当然就是适用第 1198 条第 2 款的规定，可能是适用第 1253 条的过错推定责任，还可能只是参照适用第 1198 条第 2 款的相应的补充责任。

Abstract: Property service companies and other building managers are required to implement necessary safety measures to prevent objects from falling from heights and causing harm to others. Failure to do so obligates them to assume tort liability for breaching their duty of safety protection in accordance with Article 1254, Section 2 of the Civil Code. Building managers include property service providers, as well as the owners and managers of buildings. The duty of safety protection they bear differs in terms of its origin, scope of application, and the liability for breach. The duty of safety protection stipulated in Article 1254, Section 2 of the Civil Code does not have a specific-to-general relationship with the duty outlined in Article 1198 but rather shares partial overlap. In cases where harm is caused by objects falling from heights, if the specific offender is identified, they should bear the tort liability. If a building manager violates the duty of safety protection, they should bear corresponding supplementary liability in accordance or in reference to Article 1198, Section 2 of the Civil Code. If it is difficult to determine the specific offender after investigation, although compensation must be provided by the potential offending building user, the building manager who breaches the duty of safety protection must first bear the tort liability proportional to their fault. The remaining liability should then be borne by the potential offending building user for compensation.

Key Words: falling objects from heights, building managers, property service companies, duty of safety protection, tort liability

(责任编辑：徐建刚)