

图书基本信息

书名：<<最新物业纠纷案件法律适用与典型案例评析>>

13位ISBN编号：9787509205310

10位ISBN编号：750920531X

出版时间：2009-8

出版时间：赵建东、王达 中国市场出版社 (2009-08出版)

作者：赵建东，王达 编

页数：451

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

物业服务行业是在现代化城市建设发展中兴起的一个新兴行业。

物业服务行业的产生与发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,促进住宅建设,实施社会再就业工程,起到了积极而重要的作用。

近年来,随着我国城镇住房制度改革的进一步深化和城市建设的迅猛发展,物业服务行业进入了一个迅速发展的新时期。

物业管理新体制不仅在新旧住宅区得到了全面推广,而且已被工业区、学校、医院、商店、办公楼宇等各类物业采用。

国家机关、国有大中型企业以及军队后勤服务体制改革也都与物业管理的推进相结合。

目前,已经初步形成了包括房屋及相关设施设备维修保养、小区治安保卫、环境保洁、绿化养护、居民服务、物业中介等在内的一系列配套服务项目,物业管理已在房地产业与服务业相结合的基础上,发展成为与我国国民经济和社会协调发展,以及广大人民群众生活、工作息息相关的一个相对独立的新兴行业。

物业服务对于促进国民经济的发展以及人民群众居住质量的提高发挥了积极而重要的作用:一是改善了人民群众的居住条件,提高了人民群众的居住质量;二是维护了社区的安定团结;三是有利于扩大就业和实施再就业工程;四是刺激了城镇居民服务消费支出的增长;五是推动了社区精神文明建设。然而,与物业管理的实践活动相比,我国物业管理立法严重滞后的状况已经开始制约物业管理服务行业的进一步发展。

主要体现为:一是物业管理法律关系各主体间的权利义务关系不清;二是建设与管理职责不清,缺乏有效衔接;三是尚未形成规范的市场机制,物业管理服务企业经营活动不规范;四是业主委员会的运作缺少监督和制约;五是房屋共用部位、共用设施设备专项维修资金管理不落实。

## 内容概要

《物权法》以专章“业主的建筑物区分所有权”对上述三要素涉及的问题作出原则规定，但在物业管理及物业纠纷处理方面缺乏可操作性。

为解决该问题，最高人民法院制定颁布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《建筑物区分所有权司法解释》）以及《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《物业服务司法解释》）。

为了帮助物业服务企业、有关物业行政管理人员理解、掌握、运用物权法、上述司法解释及物业管理条例的精神，我们组织编写了《最新物业纠纷案件适用法律与典型案例评析》一书，该书没有拗口玄妙的法律术语，而是用大众化的语言阐述物业服务法律关系，提出纠纷处理路径，评析典型案例，同时还收录了相关的法律、行政法规、司法解释和规范性文件。

作者努力使该书突出全面、系统和实用的特点，期待本书成为从事物业服务的管理者、经营者、从业人员、法律工作者以及广大业主学习掌握领会物业管理法律、法规、司法解释的普及读本。

## 书籍目录

第一篇 最高人民法院司法解释最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释最高人民法院民一庭负责人就最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》、《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》答记者问(摘要)第二篇 常见疑难问题法律适用第一章 业主及业主大会第二章 前期物业管理第三章 物业管理服务第四章 物业的使用与维护第三篇 典型案例及评析案例一 顾某诉某物业服务企业排除妨碍、赔偿损失纠纷案案例二 物业管理承包合同纠纷案案例三 物业管理合同纠纷案案例四 物业公司与业主委员会物业管理纠纷案案例五 物业服务合同纠纷案案例六 建筑物区分所有权纠纷案案例七 物业服务合同纠纷案案例八 物业管理侵权纠纷案案例九 前期物业管理合同效力纠纷案案例十 抵押房产物业费交纳纠纷案案例十一 人身损害赔偿纠纷案案例十二 开发企业投票权纠纷案案例十三 王某拒不交纳物业服务费纠纷案案例十四 业主委员会解聘前期物业管理服务企业纠纷案案例十五 未签书面物业服务合同业主拒交物业服务费纠纷案案例十六 卢某因抢劫致损要求物业管理服务企业承担民事责任纠纷案案例十七 物业管理用房所有权纠纷案案例十八 物业管理服务企业收费纠纷案案例十九 物业管理服务企业擅自允许他人在居住楼上架设天线, 杨某拒不交付物业费纠纷案案例二十 业主和物业使用人推诿支付物业服务费纠纷案案例二十一 蔡某违法装修损害纠纷案案例二十二 业主利用住房开设餐馆纠纷案案例二十三 业主利用小区空地搭建车棚纠纷案案例二十四 物业管理服务企业在小区空地上开设酒吧争议案案例二十五 张某被高压电灼伤诉物业管理服务企业不作为赔偿纠纷案案例二十六 物业管理服务企业拒不公布物业维修资金的明细账纠纷案案例二十七 开发企业不按合同约定交纳专项维修资金纠纷案案例二十八 物业管理服务企业挪用维修资金纠纷案案例二十九 开发公司出售小区停车场纠纷案案例三十 物业管理服务企业将电梯旁的公用部位出租给他人纠纷案案例三十一 某大厦窗户玻璃坠落致人伤害赔偿纠纷案第四篇 相关法律法规及配套文件中华人民共和国物权法物业管理条例中华人民共和国民法通则(节选)中华人民共和国行政复议法中华人民共和国行政复议法实施条例中华人民共和国行政诉讼法(节选)中华人民共和国民事诉讼法(节选)中华人民共和国仲裁法中华人民共和国合同法(节选)中华人民共和国城市房地产管理法城市危险房屋管理规定城市房屋修缮管理规定建筑装饰装修管理规定城市居民住宅安全防范设施建设管理规定城市异产毗连房屋管理规定住宅室内装饰装修管理办法建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法物业管理企业财务管理规定建设部关于印发《全国物业管理从业人员岗位证书管理办法》有关事项的通知国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务定价成本监审办法(试行)》的通知建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的通知国家发展计划委员会关于印发《机动车停放服务收费管理办法》的通知建设部、公安部、民政部关于加强居民住宅区安全防范工作的协作配合切实保障居民居住安全的通知国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关问题的复函建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的通知建设部关于印发《业主大会规程》的通知国家发展改革委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知物业管理企业资质管理办法中国物业管理协会关于印发《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(试行)的通知北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见(试行) × × 小区业主公约示范文本 × × 小区业主大会议事规则示范文本

章节摘录

插图：处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

第八条物权法第七十六条第二款和第八十条规定的专有部分面积和建筑物总面积，可以按照下列方法认定：（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第九条物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。

但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第十条业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

第十一条业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。

建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第十二条业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

第十三条业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

编辑推荐

《最新物业纠纷案件法律适用与典型案例评析》是由中国市场出版社出版的。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>