

图书基本信息

书名：<<物业纠纷新型典型案例与专题指导>>

13位ISBN编号：9787509311721

10位ISBN编号：7509311721

出版时间：2009-4

出版时间：中国法制出版社

作者：高平 主编

页数：333

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

物业一词源自我国香港地区，是指城市住宅房屋。

随着我国经济体制改革的不断深入，特别是住房制度的改革，城市房地产市场蓬勃发展，商品房买卖已经取代传统的公有房屋分配，成为解决人们居住问题的主要途径。

房屋成为人们最重要的私有财产，这些拥有城市住宅房屋所有权的人被统称为业主。

同时，针对城市住宅小区的物业服务也进入了业主们的日常生活。

但是，在现实中，围绕着对业主房屋的居住、使用、管理，业主之间以及业主与物业服务企业之间，产生了诸多矛盾纠纷，可特此类矛盾纠纷统称为物业纠纷。

其中最为引人关注的，就是业主与物业服务企业之间大量的拖欠物业费纠纷。

物业纠纷关系到人民群众的安居生活，社会影响巨大。

北京市第一中级人民法院民事审判二庭的法官们，常年奋战在处理物业纠纷案件的一线，为化解矛盾作出了不懈的努力，积累了较为丰富的实践经验。

并且，在2005年、2007年，特别是2008年，结合实务案例从不同角度对物业纠纷进行了广泛深入的调查研究，努力探索此类纠纷的产生根源及难点所在，并有针对性地分析提出对策和建议。

本书就是综合这些实践经验与调查研究的结晶。

本书共有九个专题，可分为两大部分。

前五个专题为第一部分，是关于业主的建筑物区分所有权纠纷；后四个专题为第二部分，是关于物业服务纠纷。

这两部分也是物业纠纷的两大基本类型。

要妥善处理物业纠纷，首先必须明确当事人的权利义务状态。

业主在城市住宅小区中的权利义务，来源于我国（物权法）第六章规定的建筑物区分所有权；而物业服务的发动和提供，同样也来源于业主的建筑物区分所有权。

## <<物业纠纷新型典型案例与专题指导>>

### 内容概要

本书根据纠纷类型划分为若干专题，每个专题先精选近年来司法实践中的典型例，在此基础上全面阐述该专题所涉及的审判依据、法律要义、裁判思路、司法实践中的重点和难点。

本书共有九个专题，可分为两大部分。

前五个专题为第一部分，是关于业主的建筑物区分所有权纠纷；后四个专题为第二部分，是关于物业服务纠纷。

这两部分也是物业纠纷的两大基本类型。

要妥善处理物业纠纷，首先必须明确当事人的权利义务状态。

业主在城市住宅小区中的权利义务，来源于我国《物权法》第六章规定的建筑物区分所有权；而物业服务的发动和提供，同样也来源于业主的建筑物区分所有权。

因此，要探讨如何解决物业纠纷，必须系统、准确地认识和理解建筑物区分所有权。

这也是本书将建筑物区分所有权列为第一部分，并且用五个专题的篇幅加以着重探讨的原因所在。

<<物业纠纷新型典型案例与专题指导>>

书籍目录

第一部分 业主的建筑物区分所有权 专题一：建筑物中的专有部分 一、案例 (一) 房屋周边改造案 (二) 外墙面使用案 (三) 圈占屋顶案 (四) 增建夹层案 (五) 花园面积约定案 (六) 外墙面权属约定案 二、综述 (一) 专有部分的界定 (二) 特别约定对专有部分的影响 专题二：专有部分的行使限制 一、案例 (一) 私拆暖气案 (二) 拆改边界墙案 (三) 露台搭建案 (四) 改装防盗门案 (五) 侵占楼梯平台案 (六) 封闭阳台案 (七) 住宅改商户案 (八) 扩建卫生间案 二、综述 (一) 建筑物区分所有权中的专有权 (二) 专有权行使的一般限制 (三) 专有权行使的特别限制 专题三：建筑区划中的共有部分 一、案例 (一) 灭火器归属案 (二) 腾退物业用房案 (三) 地下人防工程确权案 二、综述 (一) 建筑物中的共有部分 (二) 附属区域内的共有部分 专题四：共有部分的使用、收益及负担 一、案例 (一) 外墙面悬挂烟囪案 (二) 外墙面安装防护设施案 (三) 公用设施改造费用负担案 (四) 共有部分返还收益案 (五) 开发商侵占绿地建设锅炉房案 二、综述 (一) 共有部分的使用 (二) 共有部分的收益及负担 专题五：建筑物区分所有权中的成员权 一、案例 (一) 业主委员会诉前期物业公司移交相关设施、资料案 (二) 业主申请撤销业主大会、业主委员会决议案 ..... 第二部分 物业服务合同 专题六：物业服务合同的成立及效力 专题七：物业服务合同的履行 专题八：物业服务的安全保障义务 专题九：物业费纠纷后记

章节摘录

被告业主辩称：（1）被告未搭建任何违章建筑物和构筑物，根据相关规定，对违章建筑的认定和处理是城市规划部门的法定职权。

不属于法院的受理范围，故原告无权要求被告立即拆除争议的建筑物和构筑物。

（2）原告提起的诉讼是违约之诉，被告与原告没有合同关系，在《公约》中也没有约定原告是合同主体，且按照合同法规定，权利转让需经过第三方认可，被告不认可原告的诉讼主体资格。

（3）被告未违反物业管理公约的任何规定，仅是对房屋自有产权和自用部位进行了装修和为了避免财产损失对房屋进行合理修缮，未使房屋的结构、质量、外貌、周边设施及景观发生重大变化，没有在共用部位搭建建筑物和构筑物，是在自有土地上进行的装饰装修，没有改变公共部的状态。根据《商品房买卖合同》，房屋西南部位的建造物，和房屋北侧的凉亭，均属自用部位，并非物业共用部位，被告对其享有自有产权；被告在上述部位进行建造改造，系对拥有自有产权的自用部位进行装修和为了避免财产损失对自有房屋进行的合理修缮和添附，并未使房屋的结构、质量、外貌、周边设施及景观发生重大变化，没有改变公共部位状态，也未妨碍物业管理秩序。

不同意原告的诉讼请求。

审判法院认定：在小区业主、业主大会选聘物业管理企业之前，原告依据与小区房地产开发企业签订的合同进行物业管理的行为合法。

原告主张拆除违章建筑一项，因违章建筑的认定不屑法院主管范围，故对此不予认定。

对于业主在物业共用部位搭建自用设施。

妨害物业管理秩序的，物业管理单位可以要求业主排除妨碍，恢复原状，并赔偿相应损失。

现被告实施了在其房屋外搭建凉亭，挖去柏树搭建铁栅栏的行为，其并未提供证据证明上述地方属其所有权范围。

且未提供合法建造手续；被告房前原车位地方，现改造修建部分为鱼池及部分为石质上铺木板的建造物，自建木围栏，改变了使用性质但未得到相关部门批准。

## 后记

社会高速发展变化，给人们的传统生活方式带来巨大的冲击。

现实中许多矛盾纷争的产生，根源于传统生活方式变化过程给人们带来的观念上的混乱。

物业纠纷就属于其中之一。

此类纠纷的妥善解决，有赖于立法的具体规定，有赖于司法和行政的妥当操作，更有赖于民众思想观念的转变。

因此，作为立法机关。

应当对处理物业纠纷的基础制度——业主的建筑物区分所有权及物业服务合同更进一步地细化规定，为纠纷处理提供更为明确、更为权威的依据；作为政府相关部门，应当认识到物业服务对社会稳定的重要意义，积极介入，对物业公司加强监管，对业主自治组织的构建加强指导和监督，给业主与物业公司构建良好的沟通平台；作为物业公司，应当摆正位置，端正思想，增强法治观念和市场观念，靠优质透明的服务来争取业主的支持；作为业主，应当树立公共责任意识 and 自我管理意识，增强法律意识，妥当行使个人权利，并应注意顾及整体利益；作为法院，应当重视物业纠纷，通过诉讼平衡业主之间、业主和物业公司之间的利益关系，引导当事人实现互利共赢。

各方一起努力，必然能大幅减少物业纠纷，建立一个和谐的社区，使业主真正安居乐业。

这也正是本书写作的初衷和目标。

在创作本书尤其是收集各专题的案例过程中，得到了全庭同志的大力支持，在此致谢。

## <<物业纠纷新型典型案例与专题指导>>

### 编辑推荐

《物业纠纷新型典型案例与专题指导》共有九个专题，可分为两大部分。前五个专题为第一部分，是关于业主的建筑物区分所有权纠纷；后四个专题为第二部分，是关于物业服务纠纷。这两部分也是物业纠纷的两大基本类型。

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>