

图书基本信息

书名：<<民商事疑难案件裁判标准与法律适用>>

13位ISBN编号：9787509328651

10位ISBN编号：7509328659

出版时间：2011-7

出版时间：中国法制

作者：骆金盛 编

页数：291

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>

<<民商事疑难案件裁判标准与法律适用>>

内容概要

骆金盛主编的《民商事疑难案件裁判标准与法律适用(物业管理卷)》几乎涉及与物业管理有关的各类纠纷案件，既有非常典型和传统的物业管理纠纷，也有经济社会发展所不断催生的新类型案件。本书基本上对各类新情况、新问题、新纠纷都做了研究，进行了比较深入的分析 and 讨论，提出类案的法律解决方案或思路。同时，所列案例基本上涵盖了物业管理运作中的全部环节，既有原因分析、处理方式，又有预防措施，可使读者全面了解整个事件发生、处理的过程。

书籍目录

第一章 前期物业管理服务

一、前期物业服务合同对业主有约束力

——南宁市某物业公司与廖某物业服务合同纠纷案

二、前期物业服务合同是否有效？

——刘某与某物业公司物业管理合同纠纷案

三、前期物业管理：业主能否以与其无关为由拒绝交费？

——某小区物业管理公司诉朱某物业管理纠纷案

四、别墅区前期物业管理：如何收费？

——南宁市某物业公司与龚某物业服务合同纠纷案

五、新建成物业是否受前期物业服务合同调整

——甲房产公司与乙物业公司前期物业服务纠纷案

六、解除前期物业管理合同：原物业公司拒不交接应如何处理

——徐某等与A物业公司物业管理合同纠纷案

七、业主大会选定新的物业公司后，前期物业合同如何处理？

——徐某诉甲物业管理有限公司物业管理合同纠纷案

八、业主大会选聘新物业公司后，前物业公司拒不交接继续管理小区，其是否仍有权收取物业管理费？

——上海甲物业管理有限公司与刘某物业服务合同纠纷案

第二章 物业管理合同的履行

九、已取得房产证但尚未接收房屋，能否成为拒绝交纳物业管理费的抗辩理由？

——深圳市南某物业管理有限公司与邱某某物业服务费纠纷案

十、已接收房屋但未实际入住，能否拒交物业管理费？

——某物业管理有限公司与王某物业服务合同纠纷案

十一、物业服务质量未达约定标准。

业主能否扣减物业费？

业主能否以未取得房屋产权证为由拒交物业管理费？

——王某与北京市甲物业管理有限公司物业服务合同纠纷案

十二、未提供物业管理服务，能否收取物业服务费

——南宁市某房地产公司与南宁市某物业公司物业管理服务合同纠纷案

十三、开发商的双重身份：物业出卖人与业主

——广西某物业公司与南宁某房地产公司物业管理合同纠纷案

十四、物业公司可基于约定代收业委会经费

——佛山市某小区业主委员会与佛山市某物业管理有限公司物业管理纠纷案

十五、装修押金：物业公司能否收取？

——黄某与某物业公司物业纠纷案

十六、物业公司是否需要供水问题承担责任？

<<民商事疑难案件裁判标准与法律适用>>

——陈某与广西某物业管理有限公司某市分公司、某市某房地产开发有限公司物业纠纷案
十七、物业公司是否有义务公布出租经营公共区域的收支账目？

——北京甲物业管理有限公司与北京市朝阳区某家园业主委员会物业服务合同纠纷案
十八、物业承租人是否应交物业费及公摊电费？

——某物业公司与桥南小区某业主物业管理纠纷案
十九、福利性质住房的物业收费

——甲物业公司与王某物业管理纠纷案

二十、谁该为廉租房的物业费买单

——某物业公司与陈某物业管理纠纷案

二十一、继承业主遗产的法定继承人应支付物业管理费

——甲物业公司与韦某某等四人物业管理纠纷一案

二十二、业主是否有权封闭阳台？

——南通某物业管理有限责任公司诉裴某物业管理合同纠纷案

二十三、物业服务合同解除，业主委员会是否有权要求物业公司移交有关公共维修资金的明细账及相关财务凭证？

——厦门市某大厦业主委员会诉厦门某楼宇经营管理有限公司物业服务合同案
第三章 违约责任

二十四、欠交物业费的滞纳金：是否应付？
多少为宜？

——广西某物业管理有限责任公司与黄某物业管理合同纠纷案
二十五、约定违约金过高。

当事人有权请求调整

——玉林市某物业管理有限公司与苏某服务合同纠纷一案

二十六、前期物业合同未约定违约金，守约方是否有权主张？

——甲公司与黄某物业管理纠纷案

二十七、欠交垃圾处理费及水电费是否应付违约金？

——南宁某物业管理有限责任公司与韦某物业管理服务合同纠纷案

二十八、业主欠交物业费，物业公司能否拒绝移交维修资金

——某小区业主委员会与某物业南宁分公司物业服务合同纠纷案

二十九、新物业公司因前物业公司拒不交接，未能为小区提供全面服务，能否要求业主按约支付物业费及违约金？

——某公司与沈某物业服务合同纠纷案

三十、物业使用人不交纳物业管理费，业主承担连带责任

——北京甲物业管理有限公司与北京乙商业广场有服务公司等物业服务合同纠纷案

三十一、业主是否可以基于个人利益擅自破坏、改造与其房屋毗邻的庭院绿地

——青岛某物业管理有限公司南京分公司诉徐某、陆某物业管理合同纠纷案

第四章 物业管理与保管关系

三十二、松散型管理：保管关系还是车位租赁关系？

<<民商事疑难案件裁判标准与法律适用>>

——蔡某与南宁市某公司保管合同纠纷案

三十三、小区车辆丢失。

物业公司是否应该赔偿？

——原告钟某与某物业公司财产损害赔偿纠纷案

三十四、存车卡：保管凭证还是出入凭证？

——李某与广西某物业公司柳州分公司、柳州市某物业公司物业服务纠纷

三十五、保管合同成立的认定及责任承担

——孙某与某物管公司保管合同纠纷案

三十六、物业服务合同与小区车辆安全

——王某与某物业服务公司物业管理合同纠纷案

三十七、业主物品被盗，物业公司未尽合理注意义务应否担责？

——广州市甲仪器科技有限公司与广州市乙物业管理有，限公司物业管理纠纷案

三十八、业主汽车在小区被盗。

物业公司应否赔偿？

——凌某与某公司物业管理纠纷案

三十九、谁为丢失的电动车买单

——杨某与某物业公司保管合同纠纷案

四十、车辆被盗，能否成为拒交物业管理费的抗辩理由？

——某小区物业管理公司与张某物业管理费纠纷案

四十一、在收费车棚内丢失车辆，车棚管理者、物业管理企业是否承担赔偿责任？

——王某诉陈某等财产损害赔偿纠纷案

第五章 物业管理与损害赔偿

四十二、业主车辆失窃，物业公司是否赔偿？

——何某、刘某与南宁市某物业公司财产损害赔偿纠纷一案

四十三、业主房屋内物品被盗，物业公司是否担责？

——汪某与南宁市某房地产公司、南宁某物业公司财产损害赔偿纠纷案

四十四、物业管理者因第三人损害的赔偿责任

——南宁市某物业公司与熊甲物业管理纠纷案

四十五、物业管理者未尽安全保障义务的赔偿责任

——曹某与成都水某业管理有限公司物业管理纠纷案

四十六、小区内住户遇害。

物业公司是否承担赔偿责任？

——某物业管理有限公司诉胡某等人身损害赔偿纠纷案

四十七、房屋质保期内，未及时维修房屋。

导致业主自行修理时受伤，房屋开发商与物业公司应否担责？

——赵某与洛阳市甲物业管理有限公司等健康权纠纷案

<<民商事疑难案件裁判标准与法律适用>>

四十八、物业公司应就其职员职务侵权行为向被侵权人承担责任

——梁某与何某、某物业公司人身损害赔偿纠纷案

第六章 物业管理中的相邻权

四十九、公共平台被占，选择哪种法律关系起诉？

——蒙某与杨某相邻纠纷案

五十、经规划许可的建筑物影响通风采光，能否请求拆除？

——李某等与南宁某物业公司防城分公司、防城港市某房地产开发公司相邻纠纷案

第七章 物业管理与行政管理

五十一、物价局批准收费，不是物业合同价格变更的原因

——陈某与柳州市某物业管理有限公司物业管理合同纠纷案

五十二、物业行政处罚中对新物业合同效力的审查

——甲物业管理有限公司与某市某区房屋土地管理局案

第八章 诉讼程序及诉讼时效问题

五十三、要求业主拆除搭建、改建物等民事诉讼的原告资格

——某物业公司诉董某相邻纠纷案

五十四、物业侵权纠纷，业主委员会能否作为原告起诉？

——某小区业主委员会与沈某侵权纠纷案

五十五、业主委员会选聘物业企业，业主有无撤销权？

——徐某与北京市海淀区某家园小区业主委员会业主撤销权纠纷案

五十六、公用部分被侵权，业委会能否起诉？

——南宁某大厦业主委员会与某房地产公司、黄某财产侵权纠纷案

五十七、无自有资金的居民委员会是否具有民事诉讼主体资格？

——吴某与某物业管理有限责任公司物业管理纠纷案

五十八、物业服务合同纠纷中的举证责任

——某物业管理公司与杨某物业管理纠纷案

五十九、业主仅提交书面答辩而不出庭应诉能否胜诉

——某物业公司与何某物业管理纠纷案

六十、高度盖然性证明标准在物业管理证据认定上的运用

——李某与某物业管理有限公司物业管理纠纷案

六十一、物业管理费过诉讼时效不受法律保护

——某物业有限公司与王某物业服务合同纠纷案

六十二、当事人在一审期间未提出诉讼时效抗辩，二审法院不再支持

——罗某、吴某某与某物业管理公司物业管理纠纷案

章节摘录

版权页：如何正确适用法律，维护物业管理的健康发展，保障具体当事人的合法权益，已经成为新时期人民法院民事审判工作的重大任务之一。

在这样的背景下，基于对生活的关注，为使人们直观地理解、掌握处理物业管理纠纷相应的理论、法律法规、方法，提高物业管理纠纷实际解决能力，广西壮族自治区高级人民法院的诸同志在实务经验长期积累的基础上，通过不断深入思考，运用基本法学理论和法律方法论，通过案例分析的形式，撰写了本书，希望能通过一个个真实的案例，为法律实务工作者和物业管理服务从业者及理论研究者提供有针对性的案例参考，形成了这本带有很鲜明的实务特色的作品。

具体地讲，本书主要有三大特点：一是注重审判实践的经验总结，注重理论与实践的有机结合。

在体例上，全书以各类纠纷的审判要点与相关典型案例的评析相配套为基本框架。

应当说，目前这种体例的书并不少见，但这本书与市面上众多案例评析类书籍最大的区别就是，书中的案例大都深深植根于人民法院生动的司法实践，以真实的案件为依托，不为进行评说而加以虚构，解析也尽量贴近实际，具有鲜活的色彩。

这是因为本书的各位作者都是具备长期一线民事审判实践经验的法官，参与了大量的活生生的、真实的法律运作过程，具备司法活动的实践理性。

他们在法律思维方式与处理问题的技术上，与一般的纯理论学者有一定的差异。

审判是一种权衡的艺术。

作为司法实务工作者，法官一方面要准确理解法律的具体规定和具体精神，另一方面要在现实的具体的个案中，适当平衡各种冲突性的现实利益，需要注意判决结果可能对社会生活的现实影响。

相对纯粹的理论研究而言，具有一种司法实务上的务实态度，一种深刻的现实的人文关怀。

当然，本书在具备浓厚实务特色的同时，也具备扎实法学理论色彩。

本书虽然主要是写给法律实务工作者看的，但是，就其理论论证和法理分析，对理论研究者也不失为参考。

二是内容丰富，覆盖面广。

法院在长期审判工作中积累了数量巨大的案件库，各位编者充分利用这一优势资源，本书几乎涉及与物业管理有关的各类纠纷案件，既有非常典型和传统的物业管理纠纷，也有经济社会发展所不断催生的新类型案件。

本书基本上对各类新情况、新问题、新纠纷都做了研究，进行了比较深入的分析和讨论，提出类案的法律解决方案或思路。

同时，所列案例基本上涵盖了物业管理运作中的全部环节，既有原因分析、处理方式，又有预防措施，可使读者全面了解整个事件发生、处理的过程。

编辑推荐

《民商事疑难案件裁判标准与法律适用:物业管理卷》：前期物业服务合同对业主有约束力，前期物业管理，业主能否以与其无关为由拒绝交费，业主大会选定新的物业公司后，前期物业服务合同如何处理，已取得房产证但尚未接收房屋，能否成为拒绝交纳物业管理费的抗辩理由，物业公司是否有义务公布出租经营公共区域的收支账目，福利性质住房的物业收费，业主是否有权封闭阳台，欠交垃圾处理费及水电费是否应付违约金，小区车辆丢失，物业公司是否应该赔偿，物业管理者因第三人损害的赔偿责任。

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>