

<<物业之争>>

图书基本信息

书名：<<物业之争>>

13位ISBN编号：9787503655111

10位ISBN编号：7503655119

出版时间：2005-4

出版时间：法律出版社

作者：何欣荣/申黎主编

页数：314

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>

<<物业之争>>

内容概要

物业管理是房地产市场发展到一定程度的必然产物。

随着住房制度改革的深入，住房私有化幅度加大，物业管理逐渐被社会所理解和接受，公众对房屋质量和综合服务的要求也越来越高。

同时，围绕住房的各种问题也越来越多起来，物业管理成为消费者投诉的热点问题，也是社会各界都比较关注的一个问题。

一个令人身心愉快的居住环境离不开良好的物业管理服务，因此，物业无小一。

作者根据多年的法律服务实践，认真拣选了64个实际案例，并对所选案例进行了分类、总结、梳理，客观地反映出物业管理服务中存在的法律问题。

为了增加本书的实用性，作者特意在每一章节后，请一些的业界较为知名的物业公司对每章节的内容发表观点或进行点评，读者从中可以了解到物业公司的实际想法、实际情况、希冀和建议。

<<物业之争>>

作者简介

申黎，北京大学民商法学硕士。

曾在中央电视台法制栏目《社会经纬》担任记者、编辑。

现为北京市泰泽律师事务所合伙人律师、北京市律师协会公司法专业委员会委员，从事房地产、公司法法律事务多年。

何欣荣，北京大学法律系毕业。

现为北京市泰泽律师事务所主任、合伙人律师，北京市律师协会房地产与建筑工程专业委员会委员。从事房地产、建筑工程法律事务多年。

<<物业之争>>

书籍目录

第一章 物业公司与开发商 案例1 老人从楼道坠亡 物业公司和开发商共同赔偿 案例2 天降暴雨渗水 开发商、物业公司均赔钱 案例3 楼顶平台搭建房屋 业主被判限期拆线 案例4 面积缩水 开发商将退房款交给物业公司 案例5 开发商与物业公司的管理承包合同纠纷案 物业公司点评

第二章 物业公司与业主

第一节 房屋设施管理与维修 案例6 可疑的霉点 案例7 装修擅自封水管 业主赔偿楼下住户损失 案例8 业主违约装修别墅被法院叫停 案例9 谁该负责管道渗漏的损失？

案例10 维修水管累老人 状告物业公司赔损失 案例11 流量变大了的水龙头 案例12 空置房屋漏水案 案例13 业主要求变更房屋产权案 物业公司点评

第二节 小区共用部位、共用设施设备日常维护 案例14 物业管理权之争 案例15 自封阳台引发的物业纠纷 案例16 儿童丧命玻璃鱼缸 物业公司及侵权人被判赔偿 案例17 未成年孩子闯祸 物业公司不作为也应赔偿 案例18 电缆抢修造成小区绿地被毁案 案例19 健身队扰民案 案例20 业主违约 物业公司可否断水、断电制裁 案例21 公用走廊变私宅 法庭判决恢复原状 案例22 业主自书保证书 物业公司左右为难 案例23 物业公司擅自处分小区共用部分构成侵权案 案例24 降低水泵噪声案 案例25 电梯噪声 由谁负责 物业公司点评

第三节 停车管理 案例26 车辆是否在小区丢失的认定 案例27 车辆是否在酒店丢失 酒店应否承担责任案 案例28 电动车被盗 车主、物业公司共担过错 案例29 “停车占地费”案 案例30 有停车场不用 业主丢车责任自负 案例31 奔驰轿车划痕案 案例32 停车场和茶楼谁该对车辆丢失负责 案例33 法律关系选择不当 车主起诉遭败诉.....

第三章 物业公司与业主委员会 第四章 物业管理相关法律法规 后记

<<物业之争>>

章节摘录

法院经审理认为，根据国家有关规定，标准高层民用建筑的地下室与地上层不宜共用楼梯间。必须使用共用楼梯间时，应在首层与地下层的入口处，设置隔离墙和防火门隔开，并有明显标志。本案的该楼楼梯存在的设计瑕疵与老人的摔伤致死存在因果关，开发商应当承担主要赔偿责任；该楼停电后，物业公司虽然采取了部分措施，但未完全尽到管理职责，仍应承担一定的赔偿责任；老人外出时已经明知停电的事实，本人亦应注意个人的人身安全，其摔伤与本人的疏忽大意有一定的关系。法院根据各自的过错程度判决：开发商赔偿64,800元，物业公司赔偿32,400元。

【案例分析】 通过本案，首先应引起物业公司注意的是：当开发商没有达到与业主的购房合同中所约定的交付条件时，或存在其他遗留问题时，物业公司应如何处理与开发商及业主的关系，以减少、避免承担损害赔偿责任。

我们认为，在开发商存在遗留问题的情况下，物业公司首先应把开发商的遗留问题对业主委员会或全体业主进行告知和提示，并应就这些问题将对物业管理服务工作造成的影响，如实地向业主委员会或全体业主进行汇报，听取他们的处理意见。

无论业主们决定采取单独与开发商进行谈判的方式，还是采取与物业公司联合与开发商谈判的方式，物业公司均应积极配合。

我们认为：物业公司虽没有督促开发商解决遗留问题的法定义务，但一个优秀的物业公司应该积极督促开发商解决遗留问题，这主要是基于以下三点理由：(1)基于物业管理服务工作本身应具有的、为业主的财产保值、增值考虑的原则，及应最大限度地维护业主利益的职责；(2)减少开发商遗留问题给物业公司管理工作及业主带来的不便和损失；(3)区分开发商和物业公司的责任。

<<物业之争>>

媒体关注与评论

"总体说来，本书对广大物业管理人士、法律人士，都有很积极的促进作用。
"--北京市建设委员会物业管理处处长刘刚

<<物业之争>>

编辑推荐

老人从楼道坠亡，物业公司和开发商谁来赔偿？
业主违约，物业公司可否断水、断电制裁？
“承诺书”上签字的效力如何？
本书精选了64个实际案例，并对所选案例进行了分类、总结、梳理，客观反映了物业公司、房产开发商与业主共同关注的法律问题。
你心里所困扰的问题，或许本书也能为你解答。

<<物业之争>>

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>