

<<物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑>>

图书基本信息

书名：<<物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑>>

13位ISBN编号：9787509305867

10位ISBN编号：7509305861

出版时间：2008-7

出版时间：中国法制

作者：丁建华 编

页数：321

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

1981年3月，我国第一家物业服务公司——深圳物业服务公司成立，物业管理行业首先在深圳破土而出。二十多年来，伴随着住房制度改革和房地产业的发展，物业服务市场日益繁荣，物业管理迅速成长为具有庞大市场需求的新兴服务产业。但伴随着物业管理行业的蓬勃发展，近年来物业管理和服务中产生的纠纷也日益增多。

## <<物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑>>

### 内容概要

司法审判是高度专门化的学科，也是实践性的艺术，法官的司法智慧和审判经验，只能来源于深入的审判实践。

作为我国物业管理行业的发源地和先进城市，深圳的物业管理纠纷复杂多样，新类型案件层出不穷，为法官开展调查研究、总结审判经验提供了丰富的实践“土壤”。

罗湖区法院的法官在繁重的审判工作之余，潜心钻研撰写了这本《物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑》。

这本书以典型案例为引，针对当前物业管理纠纷案件的常见类型和难点问题，以“专家提示”、“实务释疑”等形式，归纳了每个案例的裁判要旨，既进行法律理论阐述，又给出了务实的解决思路，体现了法官们源于审判实践的深入思考，是审判经验的凝练与升华，必将对物业管理纠纷案件的审理起到积极作用。

在我看来，这本《物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑》，也许理论探讨不够深入，某些观点也尽可以做学术上的争论，但自有其可贵之处。

一是选题上，抓住了物业管理纠纷这一社会热点，体现了司法关注民生的价值取向，对社会司法需求予以回应；二是在风格上，选择了司法实务的视角，立足审判实践，贴近实际问题，着眼矛盾化解，审判工作与调研工作有机结合。

## 书籍目录

第一章 前期物业服务 1.建设单位与物业服务有限公司签订的《前期委托物业服务合同》对业主是否有约束力 2.开发商在售楼广告中作出“购房赠送前期物业服务费”的承诺的法律拘束力 3.建设单位在房地产买卖合同中约定赠送物业服务费的效力 4.业主或建设单位委托未取得资质证书的物业服务企业进行前期物业管理的合同是否有效 5.物业服务有限公司管理的物业与所持资质证书等级不相符,其与开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》的效力如何确定

第二章 物业服务合同 6.物业服务有限公司是否有权将小区物业服务转包给其他人经营 7.物业服务企业被解聘之后仍在住宅小区从事物业服务的,业主应否交纳物业服务费用 8.业主委员会与新的物业服务企业签订物业服务合同后,原物业服务企业拒绝移交,谁有权要求原物业服务企业移交 9.物业服务有限公司是否有权以业主欠缴物业管理费为由停止供水、供电 10.物业服务企业是否有权没收业主的装修押金 11.物业服务企业代收水、电费等相关费用的,其是否有权收取手续费 12.物业服务公司是否有权以原业主欠缴物业管理费为由拒绝新业主办入住手续 13.业主欠付水费,物业服务企业在根据自己与供水公司签订的《供水用水合同》为业主垫付水费之后,能否请求业主按该合同约定的标准支付违约金 14.抄表读数可作为物业服务有限公司计收业主用水费的依据 15.物业服务企业与业主之间签订的停车位转让协议的效力 16.物业服务企业对业主车辆被盗应否承担法律责任 17.进门发放出入证,车辆丢失,物业服务有限公司应否负责 18.业主家中被盗,物业服务企业是否应承担赔偿责任 19.业主家中被盗,可否因此拒绝交纳物业管理费 20.物业服务企业对其所聘的保安伤害业主所造成的损失是否应当承担赔偿责任 21.业主在住宅小区公共地方遭受人身损害,物业服务企业是否应当承担相应的赔偿责任 22.宠物于小区内丢失,物业服务企业是否应当承担赔偿责任 23.物业服务企业应提供何种证据证明物业服务费用的诉讼时效期间有中断的事由 24.物业服务有限公司单方面增加物业管理费的行为无效 25.业主与第三人约定,由第三人承担物业服务费等费用,其能否据此约定而免责

第三章 业主委员会 26.小区业主委员会未经业主大会授权是否有权提起民事诉讼 27.业主委员会的行为侵害物业服务企业利益时,物业服务企业是否可以起诉业主委员会 28.业主委员会未经业主大会表决同意与物业服务企业订立的《物业服务合同》的效力 29.当业主委员会作出损害业主利益的违法决定时,业主有何维权途径 30.业主委员会是否有权起诉要求解聘物业服务有限公司

第四章 业主权益 31.物业管理用房的归属 32.房屋因质量问题未交付使用,业主也尚未入伙,物业管理费用如何承担 33.房屋空置期间物业管理费的承担 34.业主将房屋出租的,应当由业主还是由物业使用人缴纳物业服务费用 35.业主是否有权拒付物业服务有限公司未取得物业管理资质期间的物业管理费 36.业主能否以开发商违约作为拒交前期物业服务费的抗辩理由 37.业主能否以物业服务企业服务不到位作为拒交物业管理费的抗辩理由 38.业主能否以自聘保安员和清洁工提供服务为由拒交物业服务费 39.业主搬家时未按时结清物业服务费用,物业服务企业是否有权拒绝放行 40.业主选聘新的物业服务企业应当具备的条件 41.业主个人能否单独对物业服务企业侵犯全体业主共同权利的行为提起侵权之诉 42.建筑区划内停车位的权属 43.小区停车场是否能由经营单位自行进行物业管理 44.建筑区划内公用设施变更使用功能应当经过怎样的法律程序 45.物业服务有限公司是否有权对违章搭建的业主提起诉讼 46.小区老年健身队扰民,业主能否要求物业服务有限公司制止这种行为?

47.人民法院拍卖的房产,在拍卖成交确认书中明确原业主拖欠的物业服务费用、水电费由竞得人自理,竞得人是否应承担原业主拖欠的物业服务费用、水电费

第五章 物业维修基金 48.物业服务企业对物业维修基金的使用不符合法定使用范围,是否应当返还,应当返还给谁 49.业主是否有权追缴房屋公用设施专用基金 50.物业服务权限移交时,本体维修基金是否应当向新的物业服务企业一并移交

第六章 其他问题 51.业主在楼顶平台搭建房屋的行为是否侵害其他业主的权利 52.因楼上房屋漏水引发楼下业主损失的,物业服务企业是否应当与楼上业主共同承担损害赔偿责任 53.小区电梯广告收入的归属 54.物业服务企业是否有权将小区内公用面积出租收取租金 55.业主违反安全规范装修,物业服务企业能否以自己的名义提起诉讼,要求法院判决予以制止 56.业主未按物业服务企业要求安装塑钢窗封闭阳台,物业服务企业是否有权拆除 57.物业服务有限公司张贴通告点名批评业主是否构成侵权 58.管理规约中仲裁条款的效力

相关法律法规 《中华人民共和国物权法》(节录) (2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 《物业管理条例》 (2003年6月8日公布)

<<物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑>>

, 2007年8月26日修订) 《物业管理企业资质管理办法》 (2004年3月17日建设部令第125号)  
《物业服务收费管理办法》 (2003年11月13日国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2003]1864  
号) 《物业服务收费明码标价规定》 (2004年7月19日发改价检[2004]1428号) 主要参考文献后  
记

章节摘录

18. 业主家中被盗，物业服务企业是否应承担赔偿责任【专家提示】物业服务企业已经对小区实施了社区保安措施，履行了安全保障义务，业主未能提供有效证据证明物业服务企业在履行物业管理职责过程中存在过错，业主要求物业服务企业赔偿被盗财物经济损失的诉讼请求不应予以支持。

【审判实例】原告：某小区业主李某被告：某物业服务服务有限公司2004年原告购买了某小区房产，并于同年5月办理了入伙手续。

2006年9月8日，该市公安局某派出所收到报案，称涉案房屋于当晚被盗。

派出所为原告出具了报警回执。

同年10月24日，派出所出具证明：2006年9月8日23时许，我所接报称原告所居住的某小区房产于2006年9月8日17时至23时之间被盗一部联想牌手提电脑、一块男式卡迪亚牌手表、一部索尼牌数码相机、一块肖邦牌手表和一只卡迪亚牌手镯。

被告系涉案房屋所在小区的物业服务服务有限公司，在《小区住户手册》中注明对社区实行24小时全封闭式管理，小区出入口和公共部位全天候安排人员进行管理巡视；为住户在管理处登记建卡，办理住户证。

## 后记

文章合为时而著，歌诗合为事而作。

根据当前物业服务纠纷常见、高发，但审判实践中处理起来却比较棘手的现实，本着“鉴于往事，有资于治道”的原则，我们编撰而成《物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑》一书，既是对过去审判工作经验的总结、研究，也旨在为今后更有效地化解物业服务矛盾、建设和谐的物业服务关系提供借鉴。

物业管理区是公民工作、生活的主要、直接场所，关系到业主的生存环境。

在构建和谐社会的背景下，建设和谐的物业服务关系，建设和谐小区，是不可或缺的重要因素。

编辑推荐

《物业管理纠纷审判实务与典型案例释疑》是房地产高级法律顾问丛书中一本！  
本系列丛书涵盖了房地产领域的各个方面，邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作，不仅详尽地阐述了专业的分析与对策，而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策，并附有大量真实的典型案例及评析，帮您化解风险、解决难题！



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>