

<<业主物权与物业管理法务全解>>

图书基本信息

书名：<<业主物权与物业管理法务全解>>

13位ISBN编号：9787503682124

10位ISBN编号：7503682124

出版时间：2008-4

出版时间：法律出版社

作者：黄乐平 编

页数：366

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>

## <<业主物权与物业管理法务全解>>

### 内容概要

本书根据《物权法》和2007年修订的《物业管理条例》编写，以若干个专题的形式，对业主物权与物业管理中的常见法律问题进行了阐释。

并结合相关典型案例，对如何处理这些法律问题作出详尽的指引。

本书特别制作了物业管理相关文件的示范文本，并收录常用法律法规文件，兼具实务性，指导性和查询性。

## <<业主物权与物业管理法务全解>>

### 作者简介

黄乐平，北京义社劳动咨询中心主任，北京市国联律师事务所执业律师，中国工伤损害赔偿网（[www.gongshang120.com](http://www.gongshang120.com)）、中国劳动法网（[www.chinahrlaw.com](http://www.chinahrlaw.com)）首席顾问，北京市劳动和社会保障法学会理事。

曾在某中央企业集团担任过专职法律顾问，因自己遭受工伤的亲身经历，深感普通职工劳动维权之艰难，自从事律师工作以来就一直致力于帮助职工劳动维权，免费为数千人次提供过劳动维权法律帮助，为数十起影响较大的劳动争议案件提供过法律服务或代理诉讼。

曾多次受邀在司法部法律援助中心及地方司法行政机关举办的职工权益保障培训班上授课。

著有《最新工伤处理操作实务》、《工伤事故疑难案例解析（2卷）》、《员工维权实战兵法》、《工伤维权法律通》等著作，另在《半月谈》等报刊杂志发表劳动法论文多篇。

多次接受过中央电视台等国内外知名媒体的采访，新华社半月谈、工人日报、中国青年报、法制日报、检察日报、人民政协报、中国劳动保障报、华夏时报、新京报、京华时报、北京晚报、新华网、人民网、新浪网、搜狐网等媒体对其观点与事迹有广泛报道。

## &lt;&lt;业主物权与物业管理法务全解&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 建筑物区分所有权与物业管理 第一节 区分建筑物专有权的界定 一、专有权的界定 二、专有权人的权利 三、专有权人的义务 四、物权法规定及风险提示 五、典型案例评析 案例：区分所有人对专有部分的使用不得侵害其他区分所有人的共同利益 ——原告钟宝强等诉被告盛名公司下挖地基侵权案 第二节 区分建筑物共有权的界定 一、共有部分的界定 二、区分建筑物共有权的界定 三、共有权人的权利和义务 四、建筑物区分所有与按份(共同)共有的区别 五、物权法规定及风险提示 六、典型案例评析 案例：专用使用权应受到相邻权的限制 第三节 建筑物区分所有人的成员权 一、成员权人的权利 二、成员权人的义务 三、物权法规定及风险提示 四、典型案例评析 案例：专有权人对他人侵占共有部分的行为是否有权提起诉讼 ——季某诉朱某侵犯居住安全及休息权案 第四节 建筑物区分所有人的相邻关系 一、相邻关系的界定 二、相邻关系与地役权的区别 三、相邻关系的内容 四、物权法规定及风险提示 五、典型案例评析 案例一：行使通行权是有条件的 ——某公司与沈某、钱某通行权纠纷 案例二：非业主能否成为相邻权纠纷诉讼的主体 ——马某与徐某相邻关系纠纷案 第五节 物业管理的概述 一、物业管理的由来与发展 二、物业管理的特点 三、物业管理的内容 第二章 业主与业主自治 第一节 物业业主 一、业主的权利 二、业主的义务 三、物权法规定及风险提示 四、典型案例评析 案例：业主擅自开启通道，侵害其他业主权利，法院判决恢复原状 ——刘少平与佛山市三水区西南街道办事处雅豪居花园业主委员会侵权纠纷案 第二节 业主的自治管理规约 一、管理规约的性质 二、管理规约的订立、修改与效力 三、管理规约的内容 四、物权法规定及风险提示 五、典型案例评析 案例：业主违反管理规约应承担的责任 ——某物业管理公司诉李某违反管理规约纠纷案 第三节 业主大会 一、业主大会的成立与职责 二、业主大会的召集及决议 三、业主大会的议事规则 四、物权法规定及风险提示 第四节 业主委员会 ..... 第三章 物业服务企业与物业服务 第四章 物业服务企业的选聘方式 第五章 前期物业管理 第六章 住宅小区的物业管理 第七章 物业服务企业的人力资源管理 第八章 物业管理中的相关费用 附录一 物业管理中相关文件的示范文本

章节摘录

第一章 建筑物区分所有权与物业管理：建筑物区分所有权制度是房地产制度的重要组成部分，随着城市居民房屋制度的不断变革，这一制度越来越重要。

建筑物区分所有权是一个重要的物权，世界上大多数国家都对其加以明确的法律规定，《物权法》也首次以立法的方式肯定了建筑物区分所有权在我国的法律地位。

所谓建筑物区分所有权，是指建筑物的共同所有人依其应有部分对独自占有、使用的部分享有专有权，对共同部分享有互有权，以及相互之间对建筑物的整体享有成员权，而构成的建筑物区分所有权的复合共有。

对于建筑物区分所有权的组成，民法理论与立法上有一元论说、二元论说和三元论说，我国《物权法》第70条采用的三元论说，业主对区分所有建筑物的专有部分所有权、共有所有权以及因共同关系所产生的成员权所组成的特别所有权。

建筑物区分所有权是现代物业管理的理论体系和法律基础，所以在阐述物业管理的相关内容之前，有必要先了解一下建筑物区分所有权。

第一节 区分建筑物专有权的界定一、专有权的界定：建筑物区分所有权的专有权是指，建筑物区分所有人对以区分所有建筑物的独立建筑空间为标的，享有的专有所有权，对其专有部分享有占有、收益、使用、处分。

建筑物区分所有权的专有权与一般所有权相比，具有很明显的区别。

第一，按照传统的民法理论，在一物之上只能设置一个而不能设置两个或两个以上的所有权，即所谓所有权的排他性原则。

但普通所有权之物是物理空间上的孤立之物，而专有所有权之物则是物理空间上的毗连之物。

由于专有所有权之物物理空间上的毗连性，使其在排他性上较普通所有权为弱。

普通所有权的占有、使用、收益与处分权能的行使，非依法律不受干涉。

建筑物区分所有权的专有权虽然所含权能与普通所有权一致，但其行使则受到毗连的其他专有所有权的限制。

第二，建筑物区分所有权不是孤立存在的，建筑物区分所有权的专有权作为建筑物区分所有权内容之一，与建筑物区分所有权中的管理权、成员权紧密相连。

从一定意义上看，专有权是相对于管理权、成员权而存在，并构成管理权与成员权的基础。

## <<业主物权与物业管理法务全解>>

### 编辑推荐

精心制作物业管理相关文件示范文本，特别收录物业管理常用法律法规文件。深度解析《物权法》和新《物业管理条例》给物业管理带来的机遇和挑战，本书主要内容包括：建筑物区分所有权与物业管理、业主与业主自治、物业服务企业与物业服务、前期物业管理、物业服务企业的人力资源管理等。

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>