

<<物业纠纷案例答疑>>

图书基本信息

书名：<<物业纠纷案例答疑>>

13位ISBN编号：9787509307700

10位ISBN编号：7509307708

出版时间：1970-1

出版时间：左锋 中国法制出版社 (2008-11出版)

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>

## <<物业纠纷案例答疑>>

### 前言

随着住房制度改革的深入发展、住房私有化幅度的持续加大，随着我国有关物权方面的法律法规日益完善，随着人们通过法律维权意识的不断增强，物业管理这种社会现象和法律关系也逐渐被人们认识和接受。

公众对住房的质量、环境以及物业服务的要求也越来越高，由此物业纠纷亦呈上升趋势，成为新的社会热点和矛盾。

如何更好地解决物业服务企业和业主之间不断出现的纠纷和矛盾，使物业服务企业能更好地规范服务于业主，同时业主也能依法维护自己的物业权利，使双方的关系能融洽相处，和谐发展，已成为社会各界都比较关注的焦点问题。

“物业从来无小事”。

正因如此，笔者根据自己多年的从业经验并结合当前社会上有关物业纠纷中的热点问题，编写了本书。

笔者将该书定位为实务性法律书籍。

为此，本书特别挑选了五十四个实际案例，这些案例主要来源于笔者工作实践中发现和经历的物业服务中存在的典型案例，以及法律界公认的物业纠纷中的疑难问题，并按照《物业管理条例》的有关逻辑结构，将本书分为四章，分别是物业纠纷概述、物业纠纷主体、物业纠纷内容、物业纠纷的法律责任及处理方式，其中涉及了物业纠纷的概念、业主和物业服务企业的权利义务关系、前期物业服务、物业服务合同、物业的使用和维护、业主及物业服务企业的法律责任等十四个方面的物业纠纷的重点问题。

## <<物业纠纷案例答疑>>

### 内容概要

《物业纠纷案例答疑》从基本法理着手，结合简单易懂的小案例来解释和说明物业服务中的相关法律法规，精选了近年来在全国各地发生的物业纠纷案例，结合已经实施的《中华人民共和国物权法》及新修订的《物业管理条例》，对案例进行了详细的法理分析，同时也对相关关联或相似的物业服务问题进行比较甄别，有些典型和疑难的案件，还做了法律条文欠缺的说明和法理的深度探讨。

另外，在法理解析了每个案例后，还有“律师提示”的部分，主要是总结和归纳每个案例的法律实体的重点问题。

在案例的最后部分，则有“胜败关键”，这部分主要从法律程序或办案技巧上去说明案件的胜败理由，使读者能在看完每个案例后，不仅能从法律实体上知道案件涉及的具体法律法规的内容，而且也能从法律程序上掌握怎样具体解决物业纠纷，从而更好地维护自己在物业服务关系中的合法权益。

## <<物业纠纷案例答疑>>

### 作者简介

左锋，男，江苏省淮安市人，南京师范大学法律硕士。

现为江苏洪武律师事务所副主任，合伙人律师，南京市律师协会法律顧問专业委员会委员，从事律师职业十一年，擅长房地产、合同、刑事案件。

曾多次为江苏电视台、江苏教育电视台、江苏人民广播电台等新闻媒体的法制节目做案件点评特邀嘉宾和栏目的法律顧問。

## &lt;&lt;物业纠纷案例答疑&gt;&gt;

## 书籍目录

- 第一章 物业纠纷概述 / 1
- 第一节 物业 / 4
1. 业主是否有权改变住房的用途？
2. 物业服务企业能否自行出租共用部位？
3. 地下停车场的所有权归开发商吗？
- 第二节 物业管理 / 16
1. 房地产行政主管部门是否有权撤销业主委员会的决定？
2. 物业服务企业有权单方面提高物业服务费的标准吗？
3. 物业服务企业能否对业主采取罚款、停水及停电等处罚措施？
4. 业主能否以物业服务合同无效为由拒绝支付物业服务费？
5. 第三节 物业纠纷 / 37
1. 开发商是否有权要求更换物业服务企业？
2. 业主委员会可以解聘物业服务企业吗？
3. 物业服务企业对业主擅自乱搭建的建筑有权强行拆除吗？
- 送奶工的货车在小区的非停车区丢失，能否要求物业服务企业赔偿？
4. 承租人拖欠物业服务费，物业服务企业是否有权追索？
5. 第二章 物业纠纷的主体 / 67
- 第一节 业主 / 70
1. 已实际居住但还没取得房屋产权证的购房人是业主吗？
2. 开发商有权参与业主大会行使表决权吗？
3. 第二节 业主大会及业主委员会 / 82
1. 拖欠物业管理费的业主能当业主委员会的委员吗？
2. 业主大会的职责以及会议制度体现在哪些方面？
3. 第三节 物业服务企业 / 93
1. 物业服务企业是否有权许可他人利用小区的公共部位和公共设施？
2. 保安致人伤害，物业服务企业是否赔偿？
3. 物业服务企业是否应当为业主违法装修承担责任？
4. 业主在自己住宅被害，物业服务企业是否应负民事赔偿责任？
5. 第四节 建设单位 / 114
1. 建设单位是否有义务在销售房产前就将临时管理规约明示并说明给购房人？
2. 建设单位在业主购房后，是否不再承担物业的保修义务？
3. 第三章 物业纠纷的内容 / 124
- 第一节 前期物业服务 / 127
1. 业主能否拒绝前期物业服务合同的内容？
2. 在前期物业服务阶段，提前预收物业服务费是否合法？
3. 业主委员会是否应承担新物业服务企业不能进驻小区的违约责任？
4. 前期物业服务合同到期后，物业服务企业能否再收物业服务费？
5. 开发商作出的“赠送物业服务费用”承诺是否有效？
6. 前期物业服务阶段，物业服务企业是否对有关物业的质量承担责任？
7. 第二节 物业服务合同 / 157
1. 物业服务企业代收水、电、煤气等费用时，有权收取手续费吗？
2. 物业服务企业擅自将部分物业服务委托给其他公司是否合法？
3. 物业服务企业将物业资料丢失应承担什么责任？
4. 物业服务企业撤出后，能否继续占用物业管理用房？
5. 非业主人员在小区被打伤，物业服务企业需要赔偿吗？
6. 第三节 物业的使用和维护 / 182
1. 业主对物业维修资金是否有知情权和监督权？
2. 专项维修资金是否可以用于小区业主委员会的办公经费与日常开支？
3. 物业服务企业有权处分和管理专项维修资金吗？
4. 业主不履行维修义务的，物业服务企业有义务维修吗？
5. 物业服务企业是否有权改变公共建筑和共用设施的用途？
6. 第四章 物业纠纷的法律责任及处理方式 / 208
- 第一节 业主和业主委员会的法律责任 / 210
1. 业主以物业服务企业服务质量不好而拒交物业服务费，应承担什么法律责任？
2. 业主委员会挪用专项维修资金，应承担什么法律责任？
3. 业主委员会擅自改变公共建筑和共用设施用途的，应负什么法律责任？

<<物业纠纷案例答疑>>

- / 221第二节 物业服务企业的法律责任 / 226未取得资质证书从事物业管理的单位, 应承担什么法律责任?
- / 226物业服务企业聘用人员没有物业管理职业资格, 该公司要承担什么法律责任?
- / 231物业服务企业将一个管理区域内的全部物业一并委托给他人的, 要承担什么法律后果?
- / 236物业服务企业擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地, 损害业主共同利益的, 应负什么法律责任?
- / 241保安半夜闯民宅, 物业服务企业承担什么法律后果?
- / 246第三节 建设单位的法律责任 / 251建设单位没有通过招投标的方式选聘物业服务企业, 应承担什么法律责任?
- / 251建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位, 应负什么法律责任?
- / 256建设单位不移交物业有关资料, 应承担什么法律责任?
- / 261建设单位不按规定配置物业管理用房的, 应承担什么法律责任?
- / 266第四节 物业纠纷的处理方式 / 271业主与物业服务企业发生纠纷的, 可以通过业主委员会进行调解吗?
- / 271业主委员会与物业服务企业发生纠纷, 能申请仲裁机构处理吗?
- / 276业主可以单独作为提起物业纠纷案件的诉讼主体吗?
- / 281出现物业纠纷, 业主可以向有关行政机关投诉吗?
- / 287附录物业管理条例 / 291(2007年8月26日)物业服务企业资质管理办法 / 304(2007年11月26日)前期物业管理招标投标管理暂行办法 / 310(2003年6月26日)物业服务收费管理办法 / 319(2003年11月13日)物业服务收费明码标价规定 / 323(2004年7月19日)前期物业服务合同(示范文本) / 325

## <<物业纠纷案例答疑>>

### 章节摘录

2. 张某也不能以物业公司存在安全防范方面的过错要求赔偿。

物业服务企业提供的服务具有空间范围的广泛性和时间范围的长期性，物业服务企业要和业主及非业主使用人朝夕相伴，这些特点决定了物业服务企业面临业主和非业主使用人人身、财产安全受到侵害的可能是无时无处不在的。

《物业管理条例》第46条规定：“对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应该制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或依法处理。

”这条规定了物业服务企业对物业管理区域违反治安等行为有制止的义务，并应当及时向有关行政管理部门报告。

《物业管理条例》第47条第1款规定：“物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

”从上述两条可以确立物业服务企业在物业管理中的公共服务性防范义务。

笔者认为，《物业管理条例》中所确立的安全防范义务规定太抽象、笼统，应该对此有个底线的具体规定，比如说要求物业服务企业建立完善的门卫值勤制度，非业主进出人员、大件物品出入登记制度等。

一般情况下，在小区的公共部位发生的伤害、盗抢等事件，都是由于侵权人实施的侵权行为直接导致业主的人身或财产受损，在物业小区发生治安、犯罪案件中，侵权人实施侵权行为是受其意愿控制的行为，是其真实意思表示，而物业服务企业往往是基于疏忽大意的过失导致部分损害结果的发生。

所以，物业服务企业仅应承担与其过错相适应的补充赔偿责任。

这里的补充赔偿责任，不是连带赔偿责任，而且是在不能确定直接侵权的第三人或者直接侵权的第三人没有能力承担赔偿责任的，物业服务企业承担赔偿责任，并在赔偿后有权向直接实施侵权的第三人追偿。

## <<物业纠纷案例答疑>>

### 编辑推荐

浩如烟海的案例库，搜索太难？

找不到相似案例？

长篇累牍的判决书，看着太累？

找不到胜败关键？

审判一线的法官，以清晰简洁的逻辑体例，为您揭示真实案例背后的法律。

《物业纠纷案例答疑》“案例”精心选择审判实践中的典型案例。

“结果”简要梳理法院审理过程和裁判结果。

“分析”结合法条和法理全面分析法律焦点问题。

“提示”提醒读者在纠纷处理中应注意的问题。

“胜败关键”高度概括胜诉或败诉的关键点，让读者最快抓住问题的核心。



<<物业纠纷案例答疑>>

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>