

<<物业纠纷新型案例教程>>

图书基本信息

书名：<<物业纠纷新型案例教程>>

13位ISBN编号：9787510900983

10位ISBN编号：7510900980

出版时间：2010-6

出版时间：刘长森 人民法院出版社 (2010-06出版)

作者：刘长森

页数：236

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>

## <<物业纠纷新型案例教程>>

### 前言

在我国，随着经济的发展，越来越多的城镇居民拥有了自己的私人住房，物业管理也从“旧时王榭堂前燕”，如今“飞入寻常百姓家”。

物业管理已经走入了我们的日常生活，成为我们日常生活不可或缺的一部分。

与此同时，业主们也从来没有像今天这样关心自己的物业权益。

于是，业主之间、业主与业主委员会之间、业主与开发商之间、业主与物业服务企业之间的矛盾便产生了。

为维护广大业主的合法权益，我国从2003年起相继出台了《物业管理条例》、《物权法》等多部法律、法规。

2009年5月，最高人民法院公布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》及《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》。

可见，解决物业纠纷，维护广大业主合法权益已提升为当前国家关心百姓生活的重点议题。

身为律师，我长期关注物业管理纠纷问题，几年来代理了大量物业管理纠纷的诉讼案件。

同时，我还为物业管理相关政府主管部门、物业管理行业协会及物业管理企业提供常年法律顾问服务。

通过实践，我发现，大量物业纠纷的产生源于当事人对物业管理相关法律、法规基本知识缺乏了解和掌握。

因此，有必要对当前物业纠纷的焦点问题进行归类，编写一部物业纠纷案例教程，以案说法供业主、开发商和物业服务企业人员学习参考。

本书共分六个部分。

第一部分是关于业主、业主委员会维权产生纠纷的案例；第二部分是关于业主的建筑物区分所有权，该部分基本涵盖了建筑物公共部分权益争议的主要类型。

## <<物业纠纷新型案例教程>>

### 内容概要

《物业纠纷新型案例教程》共分为六个部分。

第一部分是关于业主、业主委员会维权产生纠纷的案例；第二部分是关于业主的建筑物区分所有权，该部分基本涵盖了建筑物广告部分权益争议的主要类型；第三部分是物业服务纠纷，主要是物业服务企业常见服务侵权案例；第四部分是物业管理纠纷，涉及物业管理费得交纳主体、标准及拒交管理费的抗辩理由；第五部分是物业服务合同纠纷，主要是关于物业服务合同的效力及合同终止相关纠纷的案例。

第六部分是关于业主人身和财产安全保障纠纷的案例，该部分案例基本包括了国内今年来发生的业主人身和财产损害的典型案例。

## <<物业纠纷新型案例教程>>

### 作者简介

刘长森，男，1966年生，内蒙古人。

东北师范大学理学硕士，北京市京都律师事务所深圳分所律师，合伙人，中华律师协会会员。

深圳市物业管理协会常年法律顾问，多年从事物业管理法理研究与教学实践，培训学员累计近20000人，学员遍及全国31个省市自治区。

为30多家政府及物业管理企业提供常年法律顾问服务。

年均代理房地产及物业管理纠纷诉讼案件近百宗。

2002年出版《物业管理纠纷典型案例评析》（建筑工业出版社）。

2007年参与编写中国物业管理师执业资格考试教材《物业管理实务》。

1993年以来先后在国内主流报刊、杂志上发表论文五十多篇。

## &lt;&lt;物业纠纷新型案例教程&gt;&gt;

## 书籍目录

第一部分 业主与业主委员会1.业主状告业主委员会违法招租创收2.业主状告业主委员会违法招标侵权3.业主状告政府业主委员会备案无效4.业主状告政府未依法履行监督管理职责5.沉睡的业主委员会6.如何理解业主委员会选举与会人数和得票顺序7.代理人接受业主委托投票的人数应否受到限制8.业主拒交万元物业管理费被拘9.强行接管小区业委会主任被判刑

第二部分 业主的建筑物区分所有权1.小区业主索要防空地下室案2.业委会状告开发商返还门卫地下室使用权3.出租住宅区架空层引发的纠纷4.业主擅自改建庭院绿地物业公司起诉遭质疑5.业主擅自拆改一楼住宅外墙开店案6.业主要求物业公司拆除楼宇外墙广告牌案7.建筑物外墙面的所有权属于谁8.物业公司是否有权收取外墙广告收益9.业主委员会状告开发商索要小区停车位

第三部分 物业服务纠纷1.公用雨水管堵塞引起雨水倒灌造成损害应否赔偿案2.室内空调水管爆裂致邻居财产损害赔偿案3.楼上装修污水反灌楼下状告物业公司4.物业公司停电纠正业主违章装修被诉5.业主不在家物业公司能否破门检修6.物业管理放行条制度是否违法7.承租人状告业主及物业公司非法变卖物品8.保安员致人轻伤被判故意伤害罪9.履行校园物业服务合同引发的纠纷

第四部分 物业管理费纠纷1.原业主拖欠管理费新业主能否办理入住手续2.代偿管理费引发的纠纷3.承租人是否有交纳物业管理费的义务4.如何认定前期物业服务合同对业主的效力5.物业服务合同终止后的管理费应否支付6.如何认定委托抄表读数及滞纳金的法律效力7.物业服务存在瑕疵业主可否拒交管理费

第五部分 物业服务合同纠纷1.履行债权转让协议引发的纠纷2.履行移交供电过户协议引发的纠纷案3.物业公司代付公用电费后能否追偿4.一个小区两家物管谁之过5.维修资金档案是否属于物业公司所有6.物业公司状告业主委员会招标无效

第六部分 物业服务的安全保障义务1.车辆在消防通道上丢失物业公司应否赔偿2.车位使用证随车丢失物业公司拒赔偿3.被盗车辆冲卡驶出小区物业公司应否赔偿4.车辆丢失车主未交停车费物业公司应否赔偿5.电动三轮车被盗物业公司应否赔偿6.幼童坠楼诉物业公司人身损害赔偿案7.烟花引发火灾物业公司应否承担赔偿责任8.歹徒入室抢劫业主状告物业公司9.业主家中被害物业公司应否承担赔偿责任10.高空坠物致人死亡物业公司应否承担赔偿责任

第七部分 相关法律法规中华人民共和国物权法（节选）（2007年3月16日）最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2009年5月14日）最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2009年5月25日）物业管理条例（2003年6月8日）保安服务管理条例（2009年10月13日）住宅室内装饰装修管理办法（2002年3月5日）

## <<物业纠纷新型案例教程>>

### 章节摘录

即全体业主在取得住宅所有权的同时，也取得了防空地下室的所有权。

如果防空地下室属于独立物，则该防空地下室的所有权是否转让，应当依据开发商与业主是否发生转让行为来作出判断。

笔者认为，防空地下室并非住宅物业发挥其使用功能的必备之物，不属于住宅物业的从物。

因其具有独立的使用功能，应当为独立物。

对于独立物，当事人可以采用约定的方式转让所有权。

《物权法》第15条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

”从该法律规定可知，当事人可以通过订立合同的方式转让不动产物权。

本案防空地下室的所有权是否属于全体业主所有，关键在于开发商与业主之间是否发生了事实上的转让行为。

对此，我们可以从两个方面进行判断，一是购房合同是否有约定；二是房价中是否包含了防空地下室的建造成本。

在本案中，业主与开发商的购房合同并无关于防空地下室转让的约定。

现在，唯一争议的焦点问题是，房价中是否已经包括了防空地下室的建造成本。

按照谁主张谁举证的原则，本案业主有举证的义务。

但房价是否包括了防空地下室的建造成本，业主是很难举证的。

本案被告是人防办而非开发商，其不持有开发商建造成本的证据，因而不能要求本案的被告举证。

业主将最终承担举证不能的不利法律后果。

如果本案的被告是开发商，则开发商有义务举证，否则其将承担举证不能的法律后果。

三、提示法院认定：当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。

没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。

## <<物业纠纷新型案例教程>>

### 编辑推荐

《物业纠纷新型案例教程》是由人民法院出版社出版的。

<<物业纠纷新型案例教程>>

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>