第一图书网, tushu007.com

<<物业管理疑难法律问题研究>>

图书基本信息

书名：<<物业管理疑难法律问题研究>>

13位ISBN编号：9787562043188

10位ISBN编号：7562043183

出版时间：2012-7

出版时间：中国政法大学出版社

作者：陈广华、（艹内）志文、刘撰　著

页数：328

字数：270000

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

内容概要

近年来，房地产市场异常活跃。
随着房地产市场由“粗放型扩张”转为“集约型增长”，房产的保值、增值受到关注。
要使房产能够保值、增值，实现集约型增长，就离不开优质的物业管理。

物业管理是当今一个热门话题，我国物业管理立法不完善、制度建设不健全，导致了在现实生活中业主与开发商之间、业主与物业服务之间矛盾重重。
如何更好的解决当下的矛盾，是迫在眉睫需要研究的课题。
本书正是以此为立足点，展开研究。

虽然现实的问题很复杂，也很突出，学者对其的研究也不胜枚举，但是系统的对其进行论述并进而形成专著的并不多。
所以，本书的问世无疑填补了这一空缺，具有重要的指导意义和现实价值，值得学界和读者仔细研读。

作者简介

陈广华
(1969～)，男，江苏泰州人，博士，法学副教授，河海大学法学院副院长，硕士生导师，主要从事：民商法学和不动产法学研究。
独立主持或参与国家级、省部级课题多项，住CSSCI刊物发表论文20多篇。
担任中国物业管理协会“中国物业管理师”师资、江苏省民法学研究会理事、江苏省民事诉讼法学研究会理事和江苏省港澳台法律研究会常务理事等职。

芮志文
(1986～)，男，江苏常州人，硕士，江苏省南京市钟山公证处助理公证员，主要从事：民商法学、公正法律事务研究。

刘 撰 (1986～)，男，江西上饶，硕士研究生，主要从事：民商法学研究。

第一图书网, tushu007.com

<<物业管理疑难法律问题研究>>

书籍目录

第一章　物业管理法概述
　第一节　物业管理概述
　　一、物业的界定
　　二、物业管理的内涵
　　三、物业管理的类型及特征
　　四、物业管理的内容
　　五、物业管理与物业服务辨析
　第二节　物业管理区域划分研究
　　一、问题的提出
　　二、物业管理及物业管理区域划分概述
　　三、“物业管理区域”与“建筑区划”的厘清
　第三节　物业管理法概述
　　一、物业管理法的概念
　　二、物业管理立法的立法模式、现状分析
　　三、物业管理法调整的对象
　　四、物业管理法与相关法律部门的关系
　　五、物业管理法的基本原则
第二章　物业管理法律关系
　第一节　物业管理法律关系概述
　　一、物业管理法律关系释义
　　二、物业管理法律关系的特征
　　三、物业管理法律关系的分类
　第二节　物业管理法律关系的要素
　　一、物业管理法律关系的主体
　　二、物业管理法律关系的客体
　　三、物业管理法律关系的内容
　第三节　业主、业主大会、业主委员会以及业主团体
　　一、业主
　　二、业主大会
　　三、业主委员会
　　四、业主团体
第三章　物业服务合同
　第一节　物业服务合同概述
　　一、物业服务合同的概念
　　二、物业服务合同的性质
　　三、物业服务合同的分类
　第二节　前期物业服务合同
　　一、前期物业服务合同与普通物业服务合同之比较
　　二、房地产开发企业、物业服务企业以及业主三方关系之探讨
　第三节　物业费收费主体研究
　　一、物业费请求权主体现状及比较法分析
　　二、物业费请求权主体的重构
　　三、物业费请求权二元主体结构的合理性分析
　　四、结语
第四章　物业服务质量保障制度研究

第一图书网, tushu007.com

第一节　物业服务质量保障制度概述
一、物业服务质量保障的内涵
二、物业服务质量保障制度的构成要素
三、我国关于物业服务质量保障标准的规定
第二节　物业服务企业
一、物业服务企业的内涵
二、我国物业服务企业资质
三、物业服务企业的权利和义务
第三节　物业服务企业从业人员
一、我国物业从业人员的资格准入
二、国外及我国香港地区物业从业人员的资格准入
第四节　提升我国物业服务行业服务水平，保障物业服务质量的建议
一、我国物业服务行业存在的问题
二、关于物业服务行业的相关完善
第五章　物业服务企业法律责任研究
第一节　物业服务企业法律责任概述
一、物业服务企业法律责任内涵
二、物业管理法律责任的构成要件
三、我国物业服务企业法律责任的主要特征
四、我国物业服务企业法律责任的分类
第二节　我国法律法规中物业管理法律责任相关规定
一、建设单位违反招投标规定的行政责任
二、建设单位擅自处分的行政责任和民事责任
三、物业服务企业拒不移交资料的行政责任
四、无资格从事物业管理的行政责任、民事责任以及骗取管理资格的法律后果
五、物业服务企业聘用无从业资格的人员的法律责任
六、物业服务企业违反委托管理限制之法律责任
七、挪用专项维修资金的法律责任
八、建设单位（开发商）不配置物业管理用房的法律责任
九、物业管理企业擅自改变物业管理用房的用途之法律责任
十、业主、物业管理企业擅自作为行为的法律责任
十一、业主逾期不交纳物业服务费用的民事法律责任
十二、业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动的法律责任
十三、物业管理主管部门工作人员收受他人财物或其他好处的刑事和行政责任
第三节　第三人违法行为引起的物业服务企业的法律责任
一、第三人责任引发物业服务企业责任概述
二、物业服务企业如何防范来自于第三人的客观风险
第六章　住宅小区车位、车库权属研究
第一节　住宅小区车位、车库概述
一、住宅小区车位、车库的定义及分类
二、我国《物权法》对于住宅小区车位、车库权属规定的立法进程
第二节　国内外车位、车库权属的主要学说及法律规定的比较研究
一、国内住宅小区车位、车库权属的主要学说分析
二、国外及我国台湾地区对于车位、车库权属规定的比较分析

第三节　住宅小区车位、车库权属的理论分析
一、从建筑物区分所有角度的考察
二、从主物与从物的角度考察
三、从添附制度的角度考察
四、从空间权理论角度考察
五、从经济效益的角度考察
第四节　对《物权法》第74条的评析及完善建议
一、对于现行《物权法》车位、车库权属规定的评析
二、当前《物权法》中“首先满足业主需要”引发的争议分析
三、对《物权法》第74条的完善建议
四、对历史遗留问题分析
第五节　住宅小区车位、车库权属的相关配套制度的建立与完善
一、国家加强鼓励车位、车库建设的宏观调控
二、建立规划车位、车库补偿机制
三、设立与完善业主共有的车位、车库的专有使用权
第七章　住宅小区业主共有财产信托法律制度研究
第一节　信托物业概述
一、信托物业管理的实例及困惑
二、信托概述
第二节　住宅小区业主共有财产管理现状及比较分析
一、住宅小区业主共有财产管理现状
二、业主共有财产管理的比较分析
第三节　住宅小区业主共有财产信托的设立
一、业主共有财产信托的法律基础
二、业主共有财产信托给物业服务企业管理的可行性分析
第四节　住宅小区业主财产设立信托管理的现实问题及完善建议
一、业主大会作为委托人的资格问题
二、业主共有财产信托管理中信托财产分析

参考文献
附录
住宅小区车位、车库权属研究
——以法经济学为视角
业主团体诉讼主体地位研究
——兼评《建筑物区分所有权司法解释》第10条
“物业管理区域”划分研究
——从“物业管理区域”划分的行政案件入手
小区车位和车库权属研究
前期物业服务合同刍议
论建筑物区分所有权
——兼谈物业管理法律体系的完善
后记

章节摘录

版权页： 插图： （二）物业管理法律关系的产生、变更、终止有严格的程序性和要式性 因为房产（物业的一种）是国民最重要的财产，物业管理亦涉及所有业主的公共利益，因此物业管理法律关系就需要有严格的程序性和要式性，使业主能知悉程序，参与到物业管理中，维护自身的合法权益。
物业管理法律关系的要式性主要表现在业主团体的组建，业主公约的订立，物业管理企业的选聘、续聘、改聘，物业管理权的行使，国家在物业管理活动中行政管理权的行使等都要按照法律规定的程序和具体的规则进行。
（三）物业管理法律关系的国家干预程度比较大 国家为保护业主的权利，维护国有土地的收益，促进人居环境和城市工作、投资环境的改善，通过法律法规以及政策对物业管理市场和物业管理企业的资质进行管理，对某些物业管理运作环节和行为关系施以必要的干预。
这种干预也是国家对物业管理行业的管理，干预的目的在于引导物业管理行业的健康发展。
三、物业管理法律关系的分类 （一）平等性的物业管理法律关系与不平等性的物业管理法律关系 按照物业管理法律关系主体在物业管理法律关系中的地位不同，可以分为平等的物业管理法律关系与不平等的物业管理法律关系。
平等性的物业管理法律关系是指平等主体之间所形成的权利义务关系。
这种平等的权利义务关系往往是通过主体之间在平等自愿的基础上，协商达成合同的形式来实现的。
如业主和物业公司所签订的物业服务合同关系、特约服务关系等。
不平等性的物业管理法律关系是指在不平等的物业法律关系主体之间形成的权力服从关系。
这种法律关系以服从、命令为原则，法律主体之间存在隶属关系，一方服从另一方，充分体现国家意志。
如国家行政管理部门与业主、物业服务企业之间的关系。
不平等性的法律关系还可以分为行政法性质的物业管理法律关系与经济法性质的物业管理法律关系。
（二）抽象（一般）物业管理法律关系和具体（个别）物业管理法律关系 按照法律关系存在的形态所进行的分类。
抽象（一般）物业管理法律关系是以物业管理法设定、宣告的模式存在的法律关系，其中主体是法律角色，权利义务也没有人格化，没有具体的享有者和承担者。
具体（个别）物业管理法律关系是社会中客观存在的主体根据法定的法律关系模式建立起来的法律关系，其权利和义务具体明确落实到社会中存在的主体，即人格化。
抽象的物业管理法律关系具有共同性、普遍性的特征，具体的物业管理法律关系具有差别性、丰富性和特殊性的特征。
（三）实体法性质的物业管理法律关系与程序法性质的物业管理法律关系 按照调整物业管理行为的法律规范的性质所进行的分类。
实体性质的物业管理法律关系是指由实体法所调整的物业管理法律关系，如物业的权属由物权法所调整，房屋登记由行政法所调整等；程序法性质的物业管理法律关系是指由程序法调整的物业管理法律关系，如因物业管理纠纷所引起的民事诉讼、行政诉讼等。

编辑推荐

《物业管理疑难法律问题研究》由中国政法大学出版社出版。

第一图书网, tushu007.com

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