

图书基本信息

书名：<<物业管理典型案例评析及实战指导>>

13位ISBN编号：9787111382560

10位ISBN编号：7111382560

出版时间：2012-6

出版时间：机械工业出版社

作者：王占强

页数：297

字数：275000

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

本书是物业服务企业管理人员不可多得的一本借鉴性极强的参考书。

本书共分为十章，选取了50个真实的物业管理案例，每个案例都是一大类案例的代表，极具典型性。

从框架结构来看，每个案例均包含案情简介、法院审判、案例评析、风险管理与规范化操作实战指导、相关法条五大部分。

其中案情简介用最精练的语言概括说明案件的来龙去脉，法院审判叙述法院判案的依据、理由和结果，案例评析重在系统和深入地评述案例所涉及的法律问题，企业在应对此类问题中的得与失，并对法院的裁判作出分析判断。

通过对每个成功或失败案例的剖析，作者梳理了物业服务企业在提供物业服务的过程中遇到的常见问题，总结出物业服务企业值得学习的经验和应避免进入的误区，并在此基础上提出了企业规避风险和规范化操作的实战指导。

部分案例后面还附有常用文书示范文本，可供物业服务企业直接引用。

本书面向广大的物业服务提供者，尤其是那些致力于提供最优质的服务同时希望实现最佳盈利的物业服务企业的管理人员；也会让专业律师、物业服务企业的法律顾问或物业管理专业的学者受益匪浅。

## 作者简介

王占强，毕业于清华大学法学院，获法律硕士学位，取得A类法律职业资格证书，中级经济师，物业管理师。

自2007年7月至今，就职于北京市住房和城乡建设委物业指导中心，一直活跃在物业管理实践第一线，曾参与物业管理相关法律文件的起草。

参与编写《教你如何做物业》、《教你如何当业主》，在《中国物业管理》、《城市开发》、《现代物业》、《住宅与房地产》等多本专业杂志累计发表文章70余篇，计22万多字，现为《城市开发》杂志“物业自由谈”专栏作者。

书籍目录

絮叨物业管理的那些事儿（代序）

前言

第一章 物业管理区域内相关秩序维护

1?业主违反管理规约，物业公司是否有义务制止？

2?业主私搭乱建，物业公司应当采取什么措施？

3?物业公司在群租中的权利义务如何？

4?业主在家中安放大浴缸，物业公司有权阻止吗？

5?业主遭入室盗窃，物业公司有无治安责任？

第二章 物业管理活动中的侵权

6?小区内保护绿化带的铁丝网扎伤他人，物业公司应否承担赔偿责任？

7?利用未清理的装修木板伤人，物业公司要负赔偿责任吗？

8?水泵房噪声污染，物业公司是否承担侵权责任？

9?楼上跑水楼下被淹，物业公司应否赔偿？

10?业主装修中损坏消防喷淋水管造成邻居损失，物业公司未能及时关闭消防水管阀门，物业公司应否负赔偿责任？

11?业主拖欠电费，物业公司有权停电吗？

12?高空坠物致人死亡，物业公司应负赔偿责任吗？

13?物业公司的法人名誉权如何保护？

14?物业公司监控人员检查、浏览、评论“电子眼”摄录的视频，是否构成侵犯他人隐私权？

第三章 选聘和解聘物业服务企业

15?前期物业服务合同期满后，开发商是否有权再行选聘物业服务企业？

16?前期物业管理服务何时终止？

17?业主大会会议程序存在瑕疵，解聘物业服务企业的决议是否有效？

18? 94%的业主对物业服务不满意的测评结果是否形成解聘物业服务企业的效力？

19?业主委员会与物业公司之间解除物业服务合同的协议有效吗？

20?业主委员会任期届满后可否起诉终止物业服务关系？

21?房屋行政主管部门指定物业公司提供物业服务合法吗？

#### 第四章 物业管理中的收费

22?物业管理服务不到位，费用如何收取？

23?底商物业服务费应由谁承担？

24?物业公司是否有权收取业主拖欠前任物业公司的物业服务费？

25?物业服务合同到期后的物业服务如何收取物业服务费？

26?临时建筑应否交纳物业服务费？

27?自管小区由业主委员会收取物业服务费合法吗？

28?物业公司应否向一层业主收取电梯费？

29?开发商自留“独立”商场应否交纳物业服务费？

#### 第五章 停车管理和服务

30?谁拥有小区停车位的经营管理权？

31?业主车辆被划，物业公司承担什么责任？

32?停车费等于停车收益吗？

33?升降车位损坏业主汽车，物业服务企业应否承担赔偿责任？

#### 第六章 物业共有（共用）部分公共收益

34?物业公司应否公布收支账目？

35?小区物业闲置房及地下室的收益归谁所有？

36?公共收益分成如何约定才有效？

#### 第七章 物业管理项目交接

37?撤出小区后，物业公司是否仍有义务移交物业管理相关资料？

38?物业交接时应当如何处理老物业公司预收的物业服务费？

39?物业项目交接内容如何确定？

40?物业服务合同终止，物业公司可否抗辩业主委员会的请求而不撤出物业服务区域？

#### 第八章 住宅专项维修资金

41?如何申请划转住宅专项维修资金？

## <<物业管理典型案例评析及实战指导>>

42?物业公司之间能否通过转让住宅专项维修资金实现债务抵销?

### 第九章 物业共有(共用)部分管理

43?物业管理用房的位置和面积如何确定?

44?登记在开发商名下的物业管理用房,业主和物业公司对其是否拥有使用权?

45?底商是否有权利用物业外墙设立广告牌?

46?墙体脱落砸坏汽车,物业公司应负担全部维修费吗?

### 第十章 其他

47?装修押金、装修管理费应怎样返还?

48?分期开发的小区如何划分物业管理区域?

49?物业公司与其分支机构应如何履行合同义务?

50?物业公司维修工作人员为业主专有部分进行维修时摔伤,是否属于工伤?

### 附录

附录A 中华人民共和国物权法(节选)

附录B 物业管理条例

附录C 中华人民共和国民法通则(节选)

附录D 中华人民共和国合同法(节选)

附录E 中华人民共和国侵权责任法(节选)

附录F 北京市物业管理办法

附录G 天津市物业管理条例(节选)

附录H 上海市住宅物业管理规定(节选)

附录I 深圳经济特区物业管理条例(节选)

附录J 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

附录K 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

### 参考文献

章节摘录

案例评析 本案的焦点问题在于物业公司应否承担损害赔偿责任，如果承担，责任多大？涉及的法律问题包括相邻关系、物业服务合同义务、侵权责任等。

按照《物权法》，不动产权利人利用相邻不动产时，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

按照《侵权责任法》，侵害民事权益，应当依法承担侵权责任。

行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。

二人以上实施危及他人人身、财产安全的行为，其中一人或者数人的行为造成他人损害，能够确定具体侵权人的，由侵权人承担责任。

二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担赔偿责任。

从《侵权责任法》角度，对陈文龙财产的侵权，属于一般侵权行为，适用过错责任原则。

本案中，茜丽公司对营业场地进行装修时，装修工将公用的消防喷淋水管碰裂导致水管喷水，水流入茜丽公司的营业用房内并渗漏流入到一楼原告的营业厅内，导致一楼陈文龙的营业用房的天花板、壁纸及地板被水浸泡，电源关闭，造成营业场地财产损失并影响正常营业。

毫无疑问，茜丽公司存在过错，是侵权行为人。

此外，国忆物业公司作为物业服务单位，应当按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序。

消防设施的管理责任也在物业公司，因此，消防水管碰裂后，物业公司当然有义务及时关闭阀门。

因物业公司未及时关闭阀门而造成的陈文龙财产损失部分应由物业公司承担，即“无法停水一个多小时”所造成的损失部分应由物业公司承担。

因此，从法理上讲，茜丽公司与国忆物业公司是本案的共同侵权行为人，应共同承担侵权责任。

但该案茜丽公司未能提供证据证明国忆物业公司具有过错。

因此，最终的侵权责任只能由茜丽公司承担。

.....

媒体关注与评论

物业管理实践中，鲜活的案例比抽象的理论更具说服力，本书的出版，希望能够帮助物业服务企业规避部分经营风险。

——北京市住建委物业管理处处长 郭彦利 作者以法律硕士的功底和一线执法的历练，剖析典型案例，厘清法律关系，为读者提供了一本理论性和实践性兼具的参考手册。

——北京市住建委物业指导中心主任 王颖 本书精选了极具参考价值的物业管理案例，加上作者的系统分析和总结，对物业服务企业的经营、管理和服务都有很好的借鉴意义。

——北京市住建委物业指导中心书记 赵春凯

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>