

<<最高人民法院建筑物区分所有权、物业>>

图书基本信息

书名：<<最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释原理精解、案例与适用>>

13位ISBN编号：9787509316870

10位ISBN编号：7509316871

出版时间：2010-1

出版时间：王利明 中国法制出版社 (2010-01出版)

作者：王利明 编

页数：342

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>

前言

《物权法》历经13年起草，8次审议，开创了我国法律审议次数之最。

该法的颁行可谓来之不易。

尤其需要特别指出的是，我国《物权法》设立专章（第六章）具体规定了业主的建筑物区分所有权，这对于保护公民的基本财产权、维护公民的基本人权、构建法治国家和和谐社会具有重要意义。

一方面，对大多数城市居民来说，不动产是最重要的财产，因为城市大多数居民一生的积蓄就是购买一套商品房，所以保护以建筑物区分所有权为表现形式的房屋，也就是保护公民的基本财产；另一方面，区分所有财产是公民基本生存条件的保障，保护区分所有的财产也是为了保障公民个人的基本生活条件，保障人们安居乐业。

此外，《物权法》第一次在法律上确认业主享有的各项权能，进一步扩大了业主的意思自治，特别是对小区公共事务的管理，确认了业主自治的权利。

这对减少政府的干预，培养公民的自治能力，增强民主意识都具有重要意义。

法谚有云：“法律非经解释不得适用。”

德国民法解释学的创始人萨维尼也曾言：“解释法律，系法律学之开端，并为其基础，系一项科学性之工作，但又为一种艺术。”

在《物权法》制订之后，加强对《物权法》的解释，十分重要。

在《物权法》颁行以后的相当长一段时间内，我们研究的重心已经主要不是“应然”的问题，而是“实然”的问题，也就是说，要研究《物权法》在实践中如何运用，如何解决现实中存在的各种物权的争议以及保护问题。

这就需要我们采用正确的方法来解释《物权法》，使“纸面上的法律（：lawinpaper）”变为“行动中的法律（lawinaction）”。

内容概要

《物权法》历经13年起草，8次审议，开创了我国法律审议次数之最。该法的颁行可谓来之不易。尤其需要特别指出的是，我国《物权法》设立专章（第六章）具体规定了业主的建筑物区分所有权，这对于保护公民的基本财产权、维护公民的基本人权、构建法治国家和和谐社会具有重要意义。

<<最高人民法院建筑物区分所有权、物业>>

书籍目录

上篇最高人民法院《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》原理精解案例与适用第一条 [业主身份的界定]第二条 [建筑物专有部分的认定和范围]第三条 [建筑物共有部分的认定]第四条 [业主对共有部分的合理利用]第五条 [“首先满足业主的需要”的认定]第六条 [物权法第74条 第3款所称的车位的范围]第七条 [有关共有和共同管理权利的其他重大事项]第八条 [面积计算方法]第九条 [业主人数计算方法]第十条 [住宅商用的民事法律责任]第十一条 [有利害关系的业主的认定]第十二条 [业主撤销权的行使]第十三条 [业主的知情权]第十四条 [侵害业主共有权的救济]第十五条 [损害他人合法权益的行为]第十六条 [物业使用人]第十七条 [建设单位]第十八条 [解决有关建筑物区分所有权案件物权归属争议的法律依据]第十九条 [时间效力]下篇最高人民法院《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》原理精解、案例与适用第一条 [物业服务合同的效力]第二条 [物业服务合同及其相关条款的无效]第三条 [物业服务企业的违约责任]第四条 [业主妨害物业服务与管理行为的责任]第五条 [物业服务企业违规收费的处理]第六条 [业主拖欠物业费的处理]第七条 [业主和物业使用人对物业费的支付承担连带责任]第八条 [业主委员会解除物业服务合同的规定]第九条 [物业服务合同权利义务终止后物业费的结算]第十条 [物业服务合同终止后物业服务企业的义务]第十一条 [本司法解释对其他管理人的效力]第十二条 [物业服务合同对物业使用人的效力]第十三条 [时间效力]附录 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15日)

章节摘录

（四）整栋建筑物《物权法》第70条规定：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

”就文义而言，该条所称业主享有所有权的专有部分似乎并不包括整栋建筑物。

亦即，专有部分仅仅是指建筑物内的房屋及特定空间。

现实生活中同一物业小区同时存在可区分所有的建筑物与独栋别墅的情况不在少数。

一个业主独自购买小区内的一栋可区分所有的建筑物的情况也是存在的。

因此，有必要对《物权法》第六章所称专有部分作扩大解释，以涵盖整栋建筑物的情形，以便于相关业主行使业主权利。

因此，本条第3款规定：“本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

”参适用难点在审判实务中对本条的把握，有以下八个方面的问题需要注意：一、对法律和司法解释没有明确规定的建筑物经区分而形成的特定部分性质的认定对于《物权法》和本解释已明确属于专有部分或共有部分的，司法实践中只需把握相关规定中的构成要件即可认定。

但对于建筑物经区分而形成的其他特定部分是否构成专有部分，除了需要满足专有部分的一般构成要件外，还应注意以下问题：1.需结合《物权法》和本解释关于业主共有的有关规定综合判断。

编辑推荐

《最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释:原理精解·案例与适用》:司法解释名家解读丛书

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>