

<<区分所有建筑物管理的法律问题研究>>

图书基本信息

书名：<<区分所有建筑物管理的法律问题研究>>

13位ISBN编号：9787503690792

10位ISBN编号：7503690798

出版时间：2009-2

出版时间：法律出版社

作者：徐海燕

页数：270

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>

<<区分所有建筑物管理的法律问题研究>>

内容概要

本书从探讨建筑物区分所有权的基本理论入手，剖析了区分所有建筑物管理制度的理论基础，分析了区分所有建筑物管理的主要立法模式和区分建筑物管理的性质及政府的作用，研究了管理规约的内容和法律效力，指出了业主大会制度与业主委员会制度的现存问题和完善思路，并对物业服务合同、物业费以及区分所有建筑物管理中的特殊问题（包括小区停车位的归属问题）、公共维修资金问题和拆迁补偿问题进行了探讨。

<<区分所有建筑物管理的法律问题研究>>

作者简介

徐海燕，女，安徽省安庆市人，现为对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师。

1999年7月毕业于中国社会科学院研究生院，获民商法博士学位。

1998年8月至10月，赴荷兰阿姆斯特丹大学法学院进行短期访问研究。

2005年10月至12月，应邀赴香港城市大学用英语讲授中国民法。

2008年9月至2009年9月，赴美国威斯康辛大学法学院从事访问研究。

已出版《区分所有建筑物管理的法律问题研究》、《英美代理法研究》等个人专著3部，并在《法学评论》、《政法论坛》、《法学研究》和《法学》等法学专业核心期刊上发表学术论文30余篇。

参加《中国民法典草案学者建议稿》等国家社科基金项目和省部级科研项目5项。

书籍目录

第一章 建筑物区分所有权的基本理论 第一节 建筑物区分所有权概述 第二节 区分建筑物的基本构成 第三节 业主的权利 第二章 区分所有建筑物管理制度的理论基础 第一节 区分所有建筑物管理的必要性 第二节 区分所有建筑物管理的原则 第三节 区分所有建筑物管理的内容和方式 第四节 区分所有建筑物管理的法律关系 第五节 区分所有建筑物管理的立法模式——兼评《物权法》和《物业管理条例》 第六节 区分建筑物管理的性质及政府的作用 第三章 管理规约 第一节 概述 第二节 管理规约的设定、变更和废止 第三节 管理规约的内容 第四节 管理规约的法律效力 第四章 业主大会 第一节 业主大会的法律地位 第二节 业主大会的职权 第三节 业主大会的召集和决策程序 第四节 存在瑕疵的业主大会决议及其法律救济 第五节 我国当前业主大会制度存在的法律问题及对策 第五章 业主委员会 第一节 业主委员会概述 第二节 业主委员会的法律性质 第三节 业主委员会的职责 第四节 业主委员会成员的诚信义务 第五节 业主委员会和业主大会的法律关系 第六节 我国当前业主委员会存在的法律问题及对策 第六章 物业服务合同 第一节 物业服务合同的概念和特征 第二节 业主的权利义务及违约责任 第三节 物业服务公司的权利义务及其违约责任 第四节 物业服务合同的其他问题 第七章 物业费的法律问题 第一节 物业费法律问题概述 第二节 物业服务费的计算方法与消费者的公平交易权 第三节 物业服务费的交纳义务及业主可否以行使同时履行抗辩权的法理探讨 第四节 业主迟延交付物业费时，物业管理公司的救济措施 第八章 区分所有建筑物管理中的特殊问题探讨 第一节 小区停车位的归属问题 第二节 公共维修资金问题 第三节 拆迁补偿问题 参考文献

章节摘录

第二章 区分所有建筑物管理制度的理论基础 所谓区分所有建筑物的管理,是指为维持区分所有建筑物的物理机能,并为充分发挥其社会的、经济的机能,而对之所为的一切经营活动。区分所有建筑物已日益成为人类居住形态之主流,耸入高空的摩天大厦及延伸至地下的地下建筑已是再平常不过的事物,这在给人类拓展了居住空间、丰富和发展了人类的居住样式和形态的同时,也带来了管理的难题,因应其变化,原有的物权法等制度必须随之而变迁,原有的理念必须随之而更新,方能适应此世界之潮流。

第一节 区分所有建筑物管理的必要性 一、加强区分建筑物管理是提升人类居住品质的内在要求 当今之社会,住房问题,早已成为全球性的话题。

联合国依据第32届联大通过的第162号决议,于1977年10月1日正式成立了联合国人居委员会,以专门负责推动全球人类居住发展。

又于1978年成立了作为联合国人居委员会执行机构的联合国人居中心,该中心的工作重心之一便是鼓励全面和逐步实现住房权。

2002年1月1日,联合国人居署宣告成立,联合国人居委员会及其执行机构联合国人居中心的职能转由联合国人居署来行使。

相对于联合国人居中心而言,联合国人居署不仅地位得到提高,而且职能也更为广泛。

1985年12月17日,第40届联大一致通过决议,确定每年10月的第一个星期一为世界住房日,并每年确定一个主题。

联合国相关机构的设立及其活动充分展现了国际社会对解决人类住房问题的关切和努力,也充分表明了住房问题的重要性和紧迫性。

而住房问题,又不仅仅是“人人享有适当住房”的问题,更是提高居住品质的问题,不仅要实现安居的目标,还要实现安全、安宁、健康等目标。

我国台湾地区的“公寓大厦管理条例”第1条开明宗义地规定“为加强公寓大厦之管理维护,提升居住品质,特制定本条例”,将“提升居住品质”定位为立法的一个重要目的,着实令人赞赏。

《人居议程》的缔约方也充分肯认了提升居住品质的重要性,认为“获得安全而有益于健康的住所和基本服务,对一个人的身心健康,社会和经济福利都是不可或缺的”,并于第3章“承诺”部分,议程的缔造者们庄严承诺:“每个人将会获得健康、安全、可靠、便利且又能承受得起的适当住房,其中还应包括基本服务、设施和舒适的环境。”

上述原则和目标在法律层面上的重要表现之一就是区分所有建筑物管理的法律法规得以相继制定和实施。

而区分所有建筑物管理的法律法规也由民法典的零星规定到专门的成文法规定,而专门的成文法亦由简略到日渐丰富。

如法国建筑物区分所有的法律规定最早见于1804年法国《民法典》第664条,“一建筑物的各楼层属于不同所有人而其所有证书未订定修缮及改建的方法时,依下列方法为之……”至1938年6月28日,规范区分所有建筑物的特别单行法《有关区分各阶层不动产共有之法律》通过,条文增加至14个,该法律经1935年7月10日、1966年12月8日的两度修正及1967年3月17日的行政命令的增补,条文增加至113条,名称也变更为《住宅分层所有权法》。

在条文篇幅增加的背后,法律的精神也随之演进,如1938年的法律仍然秉持强烈的个人主义立场,对团体关系的必要性与适用的弹性很少顾及,关于区分所有权的改良需经全体区分所有权人同意,而1967年修正后的法律则明显加强了区分所有权人集会的功能,并由通常多数决管理普通事务,以2/3多数决决定特别重要的共同事务。

大陆法系的德国、日本的情形也大抵如此。

作为英美法系主要国家之一的美国,其建筑物区分所有权的确立要晚于大陆法系的法、德等国,1958年美属波多黎各地区正式颁行《楼层所有权法》,4年后的1962年美国联邦住宅局制定了《公寓大厦所有权创设示范法》,供各州立法时参考。

迄今,所有50个州连同波多黎各、弗吉尼亚诸岛与哥伦比亚特区等都有了自己的建筑物(公寓)区分

<<区分所有建筑物管理的法律问题研究>>

所有权法。

上述建筑物区分所有权法，通过厘定建筑物的专有部分与共用部分，以确立区分所有权人行使权利的界限和范围；通过创设区分建筑物管理组织，以发挥业主自治和社区共同体的功能；通过设置公共管理基金等，以维持区分建筑物的物理功能并发挥其应有的经济和社会功能；这势必影响人类的居住生态，提升居住文化；能够定纷止争，营造睦邻关系；利于实现公共安居、公共安宁、公共安全的目标，人人不仅应当享有适当住房，还应当也更应当居住得安全、安宁和健康等，全面提升居住品质。

因此，笔者认为，加强区分建筑物管理是提升人类居住品质的内在要求。

二、加强区分所有建筑物管理是当代居住生态的客观需要 诚如有学者所云，自人类伊始迄至人类能够建造称得上真正住宅的房屋漫长原始社会中，是绝对不可能有建筑物区分所有权制度及其观念的。

因此，也自然就没有所谓的区分所有建筑物的管理问题。

不仅如此，即便在区分建筑物早已成为既成事实后，据学者研究，在公元前约2000年的巴比伦，就产生了与今日的区分所有权相当的建筑物形态，但区分建筑物的管理亦未提上日程而成为必要，作为其极端的事例，作为法国大革命之重要成果的1804年法国《民法典》竟不承认建筑物区分所有权。

该法典抱着对封建主义复辟的警惕和对自由观念的珍视，回避对建筑物区分所有权制度的规定，而是作出了这样的安排，即将其规定于第2卷“财产及对于所有权的各种变更”之第4编“役权或地役权”的第2章“法律规定的役权”中，即将建筑物区分所有权认为是“法律规定的役权”——地役权

(servitude) 之一种，并认为区分所有建筑物是很快就会消亡的暂时的法律现象。

因此，笔者认为，区分所有建筑物的管理是区分所有建筑物业已成为人类居住生态之主流的条件下的必然产物，人类居住生态的改变是区分所有建筑物管理的事实基础。

构成这一事实基础的当代居住形态具体体现出如下特点： (一) 土地利用呈立体化趋势 自20

世纪50年代以来，人类面临着人口城市化加剧、人口向大都市集中的严峻挑战。

据联合国统计的数据，1950年世界人口城市化率为29.0%，到2005年则上升为48.7%，另据预测到2030年世界人口城市化率将高达59.9%；同期，中国人口城市化率分别为13.0%、40.4%和60.3%。

1950年，纽约是世界上唯一一个人口超过1000万的都市。

到了2000年，全球则已拥有了19个这样的人口众多的。

“特大都市”。

城市化加剧、人口向大都市集中的人类历史进程中的新形势给有限的土地资源带来极大挑战，土地的供求关系愈加紧张，而现代建筑技术的突飞猛进则使得土地利用向高空和地下发展成为可能，地上数百米的建筑物已不鲜见，地下成为闹市亦早属现实，土地利用因而出现立体化、集约化的态势。

土地利用的这种变化以19世纪工业革命为分水岭，之前对土地利用，一般以地表平面利用为主。

“土地所有权，上达天空，下达地心”，土地所有权人对土地享有以土地为中心的上下垂直的支配力

。19世纪工业革命以前这种关于土地的上下垂直的所有和利用的法律制度和法理，学说上称为“土地法

”。与此相对应，工业革命完成后，城市高架铁路、地下铁道、空中走廊、地下停车场、高压线等，如雨后春笋般的兴起，学说上形成了“空间权”的概念。

空间权法理的产生，反映了现代社会对土地利用的新概念和新要求，可以说是人类社会的法律文明尤其是不动产法的发展史上一个极其重大的事件。

空间法的形成，传统的土地法、不动产物权法、相邻关系法等，均必须随之调整，从而整个不动产法体系，为因应空间权法理之生成与展开，亦须重新予以检讨。

(二) 邻里之间空间距离的拉近与情感关系的疏远 在当代，一栋大楼为众多业主区分所有并比邻而居，邻里之间或仅隔一墙，或隔一层地板，或共居于一栋大楼，或者即便居住于不同的大楼，楼与楼之间的距离亦通常在咫尺之内，这与以四合院等为代表的传统居住方式相比，当代社会邻里之间的空间距离更加紧凑。

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>