

图书基本信息

书名：<<最高人民法院审理物业服务纠纷案件司法解释理解与运用>>

13位ISBN编号：9787503695544

10位ISBN编号：7503695544

出版时间：2009-5

出版时间：法律出版社

作者：杨立新

页数：432

字数：375000

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

为了准确适用《中华人民共和国物权法》关于业主的建筑物区分所有权规定中关于物业服务的具体规定，正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，最高人民法院审判委员会于2009年4月20日第1466次会议讨论通过了《关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》，予以颁布，并于2009年10月1日正式实施。

这部司法解释是最高人民法院关于贯彻执行《物权法》的第二部司法解释，与《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》相互配合，构成了业主的建筑物区分所有权法律规定适用的完整的司法解释体系，在理论上和实践上都具有重要意义。

物业服务，也叫做物业管理，是建筑物区分所有权所附带的一个合同关系。

尽管它是一个合同关系，应当适用《合同法》的规定基本规则，但是由于它只能依附于建筑物区分所有权。

因此，它是建筑物区分所有权的附属法律关系，存在于建筑物区分所有权的领域，存在于物权法的领域。

当然，由于它是合同法律。

关系，处理这种纠纷案件的基本法律规则必须适用合同法的规则。

因此，这也是最高人民法院为什么不把物业服务纠纷案件的司法解释放在建筑物区分所有权司法解释中一起规定的理由。

## <<最高人民法院审理物业服务纠纷案件>>

### 内容概要

《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》是最高人民法院颁布的第二部涉及《物权法》的司法解释。

本司法解释从维护广大业主合法权益的角度出发，对物业服务合同的效益、违约责任、物业费纠纷处理、物业服务合同的解除等问题作出了规定。

本司法解释体现了《物权法》和《合同法》的内在联系，便于法官理解和操作，也便于人民群众掌握法律规定，维护自身合法权益。

书籍目录

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(法释[2009]18号) 最高人民法院民一庭负责人就《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》、《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》答记者问第一部分 物业服务基本原理 第一节 物业与物业服务概述 一、什么叫物业 二、物业服务 第二节 加强物业管理法律规制可以借鉴的域外经验 一、大陆法系主要国家的物业管理立法 二、英美法系主要国家的物业管理立法 三、我国港澳台地区的物业管理立法 四、域外国家和地区物业管理立法经验的借鉴意义 第三节 我国物业管理法律规制的历程 一、我国物业管理法律规制的基本概况 二、一部影响我国物业生态的行政法规——《物业管理条例》 三、我国《物权法》对物业管理的关注、支持与规范 四、我国物业管理法治问题及改进思路 第四节 我国物业管理发展的社会基础 一、房地产的发展与住宅的商品化 二、“风能进、雨能进，国王不能进”——私有财产权的勃兴 三、“地产海洋中的五月花号”——形成中的新型利益群体 四、“选票与钞票之战”——业主维权运动 五、“楼道里的民主”——业主自治与社区建设 第五节 物业管理法律制度的基本内容 一、物业管理在建筑物区分所有权中的地位 二、物业管理的双重法律属性 三、物业管理法律制度的基本原则 四、物业管理中的法律关系 五、物业管理常见纠纷及对策第二部分 物业服务纠纷司法解释条文释义 第一条 [物业服务合同对业主的效力] 第二条 [物业服务合同的效力] 第三条 [物业服务企业的违约责任] 第四条 [业主的责任承担] 第五条 [不当收费纠纷的处理] 第六条 [业主欠费纠纷的处理] 第七条 [业主的连带责任] 第八条 [物业服务合同的解除] 第九条 [物业服务合同解除后物业费纠纷的处理] 第十条 [物业服务企业退出服务区域纠纷的处理] 第十一条 [其他管理人] 第十二条 [物业使用人] 第十三条 [施行时间和效力]第三部分 物业服务纠纷法律适用典型案例 1.业主安装热水器纠纷案 ..... 第四部分 物业服务纠纷法律法规、司法解释

章节摘录

第一部分 物业服务基本原理第一节 物业与物业服务概述一、什么叫物业（一）“物业”概念“物业”一词，在我国内地出现和使用的历史不长。

一般认为，它来自我国香港地区地方习惯用语，意为个人或团体所拥有的单元性房地产产业，相对应的英文是real estate或real property（土地及其附属固定物、不动产资产、房地产）。

该词作为香港当地房地产领域中一个普遍使用并具有较确切定义的重要称谓，在大部分的场合，其用法大致等同于我国内地通常理解的房地产或不动产，但又不完全一致。

香港李宗镔法官在《香港房地产法》中为“物业”所做的解释是：“所谓物业，是单元性地产，一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。

故一物业可大可小，大物业可分割为小物业。

”这个解释比较清晰地表达了“物业”一词在我国香港当地使用时的意义、内涵和属性。

《香港法律大全》也采此解释。

编辑推荐

《最高人民法院审理物业服务纠纷案件司法解释理解与运用》为司法解释名家解读丛之一。

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>