

图书基本信息

书名：<<最高人民法院建筑物区分所有权.物业服务司法解释理解与适用>>

13位ISBN编号：9787802178069

10位ISBN编号：7802178061

出版时间：2009-6

出版时间：人民法院

作者：奚晓明,奚晓明 编,最高人民法院民事审判第一庭

页数：685

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

2009年5月25日，最高人民法院公布了《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》和《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》，并将于2009年10月1日起施行。

这两部司法解释在《物权法》等法律规定框架内，立足审判实践需求，着力于增强法律规定的可操作性，是最高人民法院积极履行法律赋予的职责，关注民生案件审判工作，切实加强审判指导的最新举措，必将对正确适用法律和统一相关案件的裁判尺度起到重要的规范和指导意义。

随着我国住房制度改革不断深化，近年来，特别是《物权法》施行以来，涉及物业权益的纠纷案件数量不断增加，加之其涉及面广、社会关注度高，新问题、新情况不断涌现，审判实践面临的压力与日俱增。

在社会各界的高度关注和期盼下，为切实贯彻落实《物权法》等相关法律规定精神，填充法律条文与实践需求之间天然存在的真空，整个起草制定工作严循立法目的和宗旨，力求每一个条文都具有较强的针对性和较强的可操作性。

这两部司法解释的出台，体现了司法解释在增强法律规定实践运用价值方面的独特作用，从而大大裨益于法律规范作为社会生活调谐器功能的充分发挥。

内容概要

为了配合《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》、《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》的实施，加强司法解释在审判实践中的正确理解与适用，最高人民法院民一庭组织相关法官撰写了《最高人民法院建筑物区分所有权物业服务司法解释理解与适用》。

全书以司法解释的条文为顺序，每条分【条文主旨】、【背景依据】、【条文理解】和【审判实务】四部分进行说明。

其中，既包括如何界定业主、专有部分、共有部分以及建筑物面积、业主人数等事关《物权法》相关规定正确实施的基础性问题，也包括如何处理车位车库、住改商、物业费纠纷案件等社会普遍关注的热点、难点问题。

适合法官、检察官、律师等法律工作者及法学院校师生等法学研究人员和广大百姓研究、解决建筑物区分所有权及物业服务纠纷时使用。

书籍目录

第一部分 司法解释条文及答记者问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》答记者问第二部分 司法解释理解与适用一、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》理解与适用第一条第二条第三条第四条第五条第六条第七条第八条第九条第十条第十一条第十二条第十三条第十四条第十五条第十六条第十七条第十八条第十九条二、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》理解与适用第一条第二条第三条第四条第五条第六条第七条第八条第九条第十条第十一条第十二条第十三条第三部分 相关法律法规及参考立法例一、相关法律、行政法规中华人民共和国物权法(节选)(2007年3月16日)中华人民共和国民法通则(节选)(1986年4月12日)中华人民共和国立法法(节选)(2000年3月15日)物业管理条例(2003年6月8日公布,2007年8月26日修订)二、部门规章、地方性法规及其他规范性文件土地登记办法(2007年12月30日)房屋登记办法(2008年1月22日)物业服务企业资质管理办法(2004年3月17日公布,2007年11月26日修订)建设部关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》的通知(2004年9月6日)物业服务收费管理办法(2003年11月13日)国家发展和改革委员会建设部关于印发《物业服务定价成本监审办法(试行)》的通知(2007年9月10日)北京市贯彻《物业管理条例》的若干意见(2004年3月30日)上海市住宅物业管理规定(2004年8月19日)天津市物业管理条例(2002年10月24日发布,2008年9月10日修订)广东省物业管理条例(1998年7月29日发布,2008年11月28日修订)山东省物业管理条例(2009年1月8日)陕西省物业管理条例(2000年9月23日发布,2008年12月12日修订)辽宁省物业管理条例(2008年11月28日)云南省物业管理规定(2005年8月10日发布,2008年11月22日修订)福建省物业管理条例(2006年9月28日)浙江省物业管理条例(2006年5月24日)江苏省物业管理条例(2000年12月24日发布,2003年10月25日修订)湖南省城市住宅区物业管理条例(2002年1月24日)河南省物业管理条例(2001年1月13日)深圳经济特区物业管理行业管理办法(1998年7月20日发布,2004年8月26日修订)三、国外或其他地区相关立法例我国台湾地区“公寓大厦管理条例”我国台湾地区“公寓大厦管理条例施行细则”香港特别行政区《建筑物管理条例》日本《有关建筑物区分所有等之法律》德国《住宅所有权暨永久居住权法》中的《住宅所有权法》(第1~30条)奥地利《有关住宅和店铺(营业场所)所有权之联邦法》瑞士民法典第712条之一至二十有关“分层建筑物所有权”(建筑物区分所有权)的规定美国各州区分所有权法一览表

章节摘录

与此同理，在“住改商”行为害及非业主的物业使用人的情况下，亦应做同等理解。理由在于：没有对物业使用人在建筑物区分所有权法律制度中的权利义务作出规定是《物权法》第6章的缺憾之一。

在通篇未提及物业使用人的情况下，《物权法》第77条当然不可能规定物业使用人是否享有对“住改商”行为表达异议的权利。

但如前述，尽管该条文规定的义务主体只是“业主”，但非业主的物业使用人亦应承担相同义务，否则，业主假借非业主的物业使用人之名行“住改商”之实将构成对《物权法》第77条立法目的的恶意规避。

在此情况下，如果对该条权利主体（有利害关系的业主）做单方的片面解释，将对非业主的物业使用人产生不公平的结果，即对“住改商”承担了与业主相同的法定义务，却无缘行使与“有利害关系的业主”相同的权利。

同时，这种理解还将抽空实施“住改商”行为应负的法定义务及于非业主的物业使用人的逻辑前提和证成基础。

最后，《物权法》第77条的立法目的应当是对建筑物区分所有权法律制度项下“共同关系”的和谐有序的关注与关怀。

该立法目的之实现有赖于建筑区划内所有业主以及非业主的物业使用人的共同努力。

从该立法目的出发，在发生“住改商”情形的时候，可以肯定的一点是，立法者一定不会对现实居住在住宅物业的合法使用人的切身利益漠视不见。

从“住改商”行为危害性的角度考察，其绝不仅仅止于“业主”权益维护的必要性。

在存在非业主的物业使用人的情形中，饱受“住改商”煎熬的恰恰已经不是将住宅物业出租、出借的业主本人了。

藉此，应当赋予非业主的物业使用人以相同的异议权利。

五、住宅业主利用其住宅开办小卖部、早点铺、理发店的，也应当适用《物权法》第77条和司法解释本条规定不得随意改变住宅的居住用途，是区分所有权人（业主）应当恪守的最基本的准则，是其必须承担的一项基本法定义务。

实践中，有些业主确实因生活需要，比如下岗无收入来源、生活困难，利用其住宅开办小卖部、早点铺、理发店。

尽管此类行为较用于经营生产企业、规模较大的餐饮、娱乐、洗浴或者作为公司办公用房等情形程度为轻，但在性质上，仍然属于将住宅改变为经营性用房。

《物权法》第77条并没有此类行为可不予适用的本意。

所以，也应当满足《物权法》第77条规定的条件，即不得违反法律、法规以及管理规约，并应当经有利害关系的业主同意。

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理解与适用》为人民法院出版社出版发行。

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>