

<<物业管理法原理与案例教程>>

图书基本信息

书名：<<物业管理法原理与案例教程>>

13位ISBN编号：9787811349061

10位ISBN编号：781134906X

出版时间：2010-11

出版时间：安静、李中平 对外经济贸易大学出版社 (2010-11出版)

作者：安静，李中平 编

页数：228

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>

## <<物业管理法原理与案例教程>>

### 前言

近年来,我国陆续施行了许多对物业管理具有影响的新的法律条例,如《物权法》、《物业管理条例》及《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》。

这些法律条例的实施,对规范物业管理活动,理顺物业管理法律关系,明确物业管理法律主体的权利和义务起到巨大的推动作用。

编者在总结多年高职高专教学改革成功经验的基础上,根据我国物业管理行业和物业管理法制建设的实际,在认真学习调研的基础上,充分考虑物业管理人才的培养规格和教学特点,以专业技术能力培养为主线、以应用为主旨设计课程的框架结构,突出以案说法,重在物业管理法律规范的理解和应用,使学生掌握物业管理法规的基本知识和基本技能,以适应社会的需要。

本书具有以下特点:第一,体现最新物业管理法律规范的要求。

在本教材的编写过程中,我们以国家最新颁布的物业管理法律、法规为依据,采用实际工作中的大量案例对有关法律、法规进行较为详细的解释。

第二,通过案例说明实务的具体操作。

案例的选材是物业管理工作中经常发生或典型的事件,结合物业管理实际工作中所出现的问题以案例的形式加以说明,反映了物业管理发展的动向,体现了教材的先进性和务实性。

第三,体例新颖,注重学生技能的培养。

本书对教学内容作了精心梳理,采用案例引入、案例分析、相关知识、处理方式、法条链接并配以同步训练题的形式,循循善诱、循序渐进,突出对学生分析问题、解决问题能力的培养,增强了教材的针对性和可操作性。

本书由两部分构成:第一部分为物业管理法规基础知识;第二部分为物业服务具体工作中的法律依据和案例分析。

由北京电子科技职业学院安静、北京现代律师事务所李中平任主编,拟定编写提纲并对全书进行修改和审定。

中华女子学院邢国威、北京农业职业学院佟晓晨任副主编,另外参加编写人员有中信房地产集团公司徐丹。

## <<物业管理法原理与案例教程>>

### 内容概要

《高职高专“十二五”应用型法律规划教材：物业管理法原理与案例教程》的编者在总结多年高职高专教学改革成功经验的基础上，根据我国物业管理行业和物业管理法制建设的实际，在认真学习调研的基础上，充分考虑物业管理人才的培养规格和教学特点，以专业技术能力培养为主线、以应用为主旨设计课程的框架结构，突出以案说法，重在物业管理法律规范的理解和应用，使学生掌握物业管理法规的基本知识和基本技能，以适应社会的需要。

## <<物业管理法原理与案例教程>>

### 书籍目录

第一部分 物业管理法规基础知识第一章 物业管理法规概述第一节 物业管理法律规范的沿革第二节 物业管理法律关系第三节 物业管理法律责任第二章 物业管理常用法律规范第一节 《民法通则》常用法律规范第二节 《合同法》常用法律规范第三节 《物权法》常用法律规范第四节 《物业管理条例》常用法律规范第二部分 物业服务具体工作中的法律依据和案例分析第三章 物业服务企业与业主自治的法律依据和案例分析第一节 物业服务企业的设立与资质第二节 物业服务企业的选聘第三节 物业服务企业的投标第四节 业主的权利和义务第五节 业主大会的产生与职责第六节 业主委员会的性质和职责第四章 日常综合服务中的法律依据和案例分析第一节 测算物业服务费第二节 安保管理第三节 消防管理第四节 车辆管理第五节 环境管理第六节 绿化管理第五章 日常技术服务中的法律依据和案例分析第一节 物业接管验收第二节 房屋装修管理第三节 电梯设备管理第四节 房屋维修管理第五节 住宅专项维修资金第六章 物业经营管理中的法律依据及案例分析第一节 物业综合经营管理第二节 物业租赁第三节 物业转让第四节 《劳动法》在物业经营中的应用附录 相关法律与规范主要参考文献教学协助说明

## &lt;&lt;物业管理法原理与案例教程&gt;&gt;

## 章节摘录

过错是主观上的，可以分为故意和过失两种。

过错责任的构成要件有四个方面：（1）损害事实的客观存在；（2）行为的违法性；（3）违法行为与损害结果之间存在因果关系；（4）行为人有过错。

过错推定是指在某些侵权行为的构成中，法律推定实施该行为时具有过错。

这些侵权行为的归责原则仍属于过错责任原则，即构成要件中要求行为人有过错。

行为人可以通过自己没有过错来获得免责的效果，在这个意义上，也将过错推定为过错举证责任的倒置。

因为在一般过错责任原则下，是要由受害人来证明行为人存在过错；而在过错推定的情况下，受害人不需要对行为人的过错举证证明，法律推定行为人存在过错，除非行为人能够证明自己没有过错。

适用过错推定的情况，需要有法律的明确规定。

我国《民法通则》第126条规定，建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的，它的所有人或者管理人应当承担民事责任，但能够证明自己没有过错的除外。

此条是典型的过错推定。

2.无过错责任原则无过错责任原则也称之为“严格责任原则”，是指没有过错造成他人损害的，依法律规定应由与造成损害原因有关的人承担民事责任的原则。

《民法通则》第106条第3款规定：“没有过错，但法律规定应当承担民事责任的，应当承担民事责任”

依据该条及民法通则其他相关条款之规定，无过错责任原则是指损害的发生既不是加害人的故意也不是受害人的故意和第三人的故意造成的，但法律规定由加害人承担民事责任的一种特殊归责原则。它是一种基于法定特殊侵权行为的归责原则，其目的在于保护受害人合法权益，有效弥补受害人因特殊侵权行为所造成的损失。

它与过错责任原则、公平责任原则共同构成现代司法制度中侵权民事责任的三大归责原则。

无过错责任的构成要件包括：（1）损害事实的客观存在。

（2）特殊侵权行为的法定性，包括侵权行为的法定性和免责事由的法定性。

没有法律条款的明文规定，不能构成无过错责任；同时，没有法定的免责事由不能免责（3）特殊侵权行为与损害事实之间存在因果关系。

（4）行为人不必有过错，即指责任的承担不考虑行为人是否具有过错，在认定责任时无需受害人对行为人具有过错提供证据，行为人也无需对自己没有过错提供证据，即使提供出自己没有过错的证据也应承担责任。

民法通则规定的典型的适用无过错责任的案件有：产品缺陷致人损害、高度危险作业致人损害、环境污染致人损害、地面施工致人损害、饲养的动物致人损害等损害赔偿案件。

3.公平责任原则公平责任原则，又称衡平责任原则，指在当事人双方对损害的发生均无过错，法律又无特别规定适用无过错责任时，由法院根据公平观念，在考虑当事人的财产状况及其他情况的基础上，责令加害人对受害人的财产损失给予适当的补偿，由当事人合理地分担损失的一种归责原则。

民法通则第132条对这一归责原则加以确认。

## <<物业管理法原理与案例教程>>

### 编辑推荐

《物业管理法原理与案例教程》是高职高专“十二五”应用型法律规划教材之一。

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>