



家庭维权与司法

谭芳 施莉珏◎著



社区生活

家庭维权与司法

谭 芳 著
施莉珏

上海科学技术文献出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

家庭维权与司法 / 谭芳, 施莉珏著. —上海: 上海科学技术文献出版社, 2013.1

ISBN 978-7-5439-5633-9

I . ①家… II . ①谭…②施… III . ①法律—基本知识—中国 IV . ① D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 281269 号

责任编辑: 张 树

封面设计: 钱 楨

家庭维权与司法

谭 芳 施莉珏 著

*

上海科学技术文献出版社出版发行

(上海市长乐路 746 号 邮政编码 200040)

全国新华书店经销

常熟市文化印刷有限公司印刷

*

开本 650 × 900 1/16 印张 14.5 字数 179 000

2013 年 1 月第 1 版 2013 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5439-5633-9

定价: 20.00 元

<http://www.sstlp.com>

contents >>

目录

卷 一 社区物业篇 / 1

社区故事一:物业公司无法完成基本服务要求,业主能否将其更换?

/ 1

律师详解 / 2

法条导读 / 10

维权法宝 / 11

社区故事二:物业擅自利用业主的公用设施牟利,业主是否可以获得

赔偿? / 13

律师详解 / 14

法条导读 / 15

维权法宝 / 16

社区故事三:物业公司服务不符合要求,一直没有缴纳物业费是否有

法律责任? / 18

律师详解 / 19

法条导读 / 23

维权法宝 / 24

社区故事四:车子停在小区,物品被盗,物业是否应当承担责任? / 25

律师详解 / 27

法条导读 / 32

维权法宝 / 33

社区故事五: 物业合同到期, 物业公司拒绝交接该怎么办? / 35

律师详解 / 36

法条导读 / 40

维权法宝 / 40

卷 二 消费者权益保护篇 / 42

社区故事一: 网上买到山寨货, 该怎么办? / 42

律师详解 / 43

法条导读 / 48

维权法宝 / 49

社区故事二: 高价房产, 却天天漏水, 怎么向开发商维权? / 51

律师详解 / 53

法条导读 / 59

维权法宝 / 59

社区故事三: 餐厅中的烦恼 / 61

律师详解 / 62

法条导读 / 65

维权法宝 / 66

社区故事四: 美容院毁了我的容貌该怎么办? / 68

律师详解 / 69

法条导读 / 73

维权法宝 / 74

社区故事五: 谁弄丢了 my 的投资款? / 76

律师详解 / 77

法条导读 /80

维权法宝 /81

社区故事六:保险骗局 /83

律师详解 /84

法条导读 /88

维权法宝 /89

卷 三 房产纠纷篇 /91

社区故事一:付了房款,开发商却人去楼空怎么办? /91

律师详解 /92

法条导读 /99

维权法宝 /100

社区故事二:签订了合同,却无法申请银行贷款,我能退房吗? /101

律师详解 /101

法条导读 /103

维权法宝 /103

社区故事三:到手的房型与合同约定不一样,该怎么办? /105

律师详解 /106

法条导读 /109

维权法宝 /111

社区故事四:全额支付了房款,开发商却迟迟不交房,我能解除合同
吗? /113

律师详解 /115

法条导读 /118

维权法宝 /119

社区故事五：开发商给我的房屋比原来大，无力支付差价怎么办？

/ 121

律师详解 / 122

法条导读 / 125

维权法宝 / 125

社区故事六：二手房中介费应该怎么付？ / 127

律师详解 / 128

法条导读 / 129

维权法宝 / 130

社区故事七：房价跌了，我能向开发商主张退房吗？ / 135

律师详解 / 136

维权法宝 / 136

卷 四 婚姻家庭篇 / 137

社区故事一：结婚前买了房子，对方悔婚怎么办？ / 137

律师详解 / 138

法条导读 / 142

维权法宝 / 143

社区故事二：要离婚了，对方却玩失踪 / 145

律师详解 / 146

法条导读 / 148

维权法宝 / 148

社区故事三：遭遇这样的老公，我是否能请求对方赔偿？ / 150

律师详解 / 150

法条导读 / 157

维权法宝 / 157

社区故事四:离婚了,婚前婚后的房产到底应该怎么分? / 159

律师详解 / 161

法条导读 / 167

维权法宝 / 168

社区故事五:协议离婚的烦恼 / 170

律师详解 / 171

法条导读 / 181

维权法宝 / 182

卷 五 继承纠纷篇 / 185

社区故事一:母亲的动迁款项,我能继承吗? / 185

律师详解 / 186

法条导读 / 189

维权法宝 / 190

社区故事二:收养子女,我能继承养父母的遗产吗? / 192

律师详解 / 194

法条导读 / 198

维权法宝 / 198

社区故事三:父亲早逝,祖父的遗产该如何继承? / 200

律师详解 / 200

法条导读 / 204

维权法宝 / 204

社区故事四:孤老的遗产谁来继承? / 206

律师详解 / 208

法条导读 / 211

维权法宝 / 212

社区故事五:遗产可以留给保姆吗? / 213

律师详解 / 215

法条导读 / 219

维权法宝 / 221

后记 / 223

卷一 社区物业篇

■ 社区故事一：物业公司无法完成基本服务要求，业主能否将其更换？

老李和妻子居住在一个 20 世纪 90 年代初建成的小区内，由于建成时间较长，小区的物业管理水平不高，平时根本不能为业主提供很好的服务，但是由于物业费低廉，业主们也都睁一只眼闭一只眼，只要物业能保证基本的物业管理服务，也就不再计较。

今年年初，由于物业费用较低，物业公司聘请的保洁人员，在过了春节之后就不到物业公司上班了，小区的物业管理顿时乱了套。小区的道路没有人清理，绿化也无人修剪，更让人失望的是，小区的保安也经常离岗，安全隐患丛生。物业公司的管理人员更是三天打鱼两天晒网，报修的时候，基本无人为业主提供水电维修服务，导致业主怨声载道。

老李与妻子两人独居六楼，生活非常不便，子女不在身边，物业服务的不到位使得老李非常恼火，于是，老李在业主大会上表达了更换物业公司的意见。提出后得到了所有业主的一致认同。由于公司小区有自己的业主大会和业主委员会，业主委员会便召集所有业主召开了一次业主大会，商议是否要解除与现在物业公司的合同，并重新聘请一家更好的物

业公司为自己服务。业主大会召开之后,所有的业主都同意老李的想法,并且通过遴选,初步选定了几个新物业公司作为候选对象,最后选定新公司的物业配备和人员都让业主非常满意,之后,通过业主大会的表决,业主决定与原来的物业管理公司解除还未到期的合同,由新的物业公司进驻小区服务。

本以为是顺理成章的事,谁知原物业公司拒绝接受解除合同,老李和邻居们经过多次与原物业公司协商和沟通,但原物业公司执意不予同意。无奈之下,小区业委会一纸诉状便将原来的物业公司告上了法庭,要求更换新的物业公司。

律师详解

一、业主、业主大会和业主委员会简述

(一) 定义

根据《物业管理条例》和相关规定,业主和物业公司之间的权利义务有着较为详细和完备的规范。那么行使业主权利的人员包括哪些呢?通过对相关法律法规的分析,我们可以进行如下归纳:

业主,是指房屋的所有权人。

物业的使用人,是指房屋的承租人和实际居住人,一般来说,房屋的所有权人很有可能将房屋出租或者给其他人居住,这个时候,物业的使用人和业主就分离了。

业主大会,是在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下、由同一物业管理区域内所有业主组成,通过选举建立业主委员会。可以对关系到整体业主利益的事务进行决议。

业主委员会,是指由物业管理区域内业主代表组成,代表业主的利益,向社会各方反映业主意愿和要求,并监督物业管理公司管理运作的一

个民间性组织。

在物业纠纷中,业主、业主大会、业主委员会充当着重要的角色,而选聘物业公司或者更换原来的物业公司,都只能由业主大会最终决定。

(二) 业主大会及其委员会的权利和义务

根据国家建设部第 33 号令《城市新建住宅小区管理办法》第六条的规定:“住宅小区应当成立住宅小区管理委员会(以下简称‘管委会’)。管委会是在房地产行政主管部门指导下,由住宅小区内房地产产权人和使用人选举的代表组成,代表和维护住宅小区内房地产产权人和使用人的合法权益。”管委会由业主和使用人共同选举产生,代表业主和使用人的合法权益。管委会是参与物业管理的常设机构。业主和使用人的权利主要通过管委会来实现。一般情况下,物业已交付使用的建筑面积达到 50%以上,或者已交付使用的建筑面积达到 30%以上、不足 50%且使用已超过一年的,应召开首次业主大会,选举产生管委会。其后业主大会由管委会负责召集。通常情况下,业主大会每年召开一次,特殊情况下可随时召开。业主大会的决定须投票人过半数通过,因故不能参加投票的可委托使用人或其他代理人代为投票。

业主大会的主要任务是:①选举管委会;②监督管委会的工作;③听取和审查管委会的工作报告;④听取业主的意见和建议;⑤研究解决管委会不适当的决定;⑥讨论其他需要研究的问题。

业主大会闭会期间,由选举产生的管委会执行大会决定和负责日常工作。管委会的权利包括:①制定管委会章程,代表业主和使用人维护他们的合法权利;②决定选聘或续聘物业管理公司;③审议物业管理公司制定的年度管理计划和小区管理服务的重大措施;④检查、监督各项管理工作的实施及规章制度的执行情况。

管委会的义务包括:①根据业主和使用人的意见和要求,对物业管理公司的管理工作进行检查和监督;②协助物业管理公司落实各项管理工

作;③接受业主和使用人的监督;④接受房地产行政主管部门、各有关行政主管部门及物业所在地人民政府的监督和指导。

如果物业管理公司不能满足业主的基本要求或者未按照合同履行合同义务,业主大会有权决定选聘、解聘物业管理企业。在业主、业主大会选聘物业管理企业之前,建设单位选聘物业管理企业的,应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同可以约定期限,但是,期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同应予终止。因此,如果老李所在的小区已经成立了业主大会,则可以通过业主大会选聘新的物业公司接管原物业公司,向小区业主提供物业管理服务。如老李所在的小区尚未成立业主大会,则无法直接聘用物业管理公司。

二、合格的物业管理公司

物业管理公司简称物业公司,是专门从事永久性建筑物、附属设备、各项设施及相关场地和周围环境的专业化管理的,为业主和非业主使用人提供良好的生活或工作环境的,具有独立法人资格的经济实体。作为独立的企业法人,物业管理公司必须有明确的经营宗旨和经行业主管部门认可的管理章程,能够独立承担民事和经济法律责任。物业公司须按照自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的机制运行。物业管理公司受产权人和使用人的委托,对其物业实施管理与维修,对产权人和使用人提供各种服务。物业管理公司与产权人、使用人的关系是委托与受托、服务与被服务的关系。

(一) 物业公司的资质等级

物业服务企业资质等级分为一、二、三级。

1. 一级资质:

注册资本人民币 500 万元以上;物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。其中,具有中级以上职称的人员不少于 20 人,工程、财务等业务负责人具有相应专业中

级以上职称;物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书;管理两种类型以上物业,并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%:

- (1) 多层住宅 200 万平方米;
- (2) 高层住宅 100 万平方米;
- (3) 独立式住宅(别墅)15 万平方米;
- (4) 办公楼、工业厂房及其他物业 50 万平方米。

建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准,建立企业信用档案系统,有优良的经营管理业绩。

2. 二级资质:

注册资本人民币 300 万元以上;物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 20 人。其中,具有中级以上职称的人员不少于 10 人,工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称;物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书;管理两种类型以上物业,并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%:

- (1) 多层住宅 100 万平方米;
- (2) 高层住宅 50 万平方米;
- (3) 独立式住宅(别墅)8 万平方米;
- (4) 办公楼、工业厂房及其他物业 20 万平方米。

建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准,建立企业信用档案系统,有良好的经营管理业绩。

3. 三级资质:

注册资本人民币 50 万元以上;物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 10 人。其中,具有中级以

上职称的人员不少于5人,工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称;物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书;有委托的物业管理项目;建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准,建立企业信用档案系统。

(二) 不同类型的物业公司

1. 按存在形式划分

物业管理公司按存在形式划分,有独立的物业管理公司和附属于房地产开发企业的物业管理公司两类。这两类公司目前都比较普遍。前者的独立性和专业化程度一般都比较高;而后者的发展程度则明显参差不齐,有的只是管理上属公司开发的特定项目,有的已发展成独立化、专业化和社會化的物业管理企业。

2. 按服务范围划分

物业管理公司按服务范围划分,有综合性物业管理公司和专门性物业管理公司两类。前者提供全方位、综合性的管理与服务,包括对物业产权产籍管理、维修与养护以及为住户提供各种服务;后者就物业管理的某一部分内容实行专业化管理,如专门的装修公司、维修公司、清洗公司、保安公司等等。

3. 按企业所有制性质划分

物业管理公司按企业所有制性质划分,可分为全民所有制的物业管理公司以及集团所有、外商独资、合资或股份制性质、私营性质的物业管理公司。目前,全民所有和集体所有的物业管理公司占大部分,私营性质的物业公司正在崛起。

4. 按管理层次划分

物业管理公司按管理层次,可分为单层物业管理公司、双层物业管理公司和多层物业管理公司。单层物业管理公司纯粹由管理人员组成,人员精干,不带作业工人,而是通过承包方式把具体的作业任务交给专门性

的物业管理公司或其他作业队伍;双层物业管理公司包括行政管理层和作业层,作业层实施具体的业务管理,比如房屋维修、清洁、装修、服务性活动等;多层物业管理公司一般规模较大,管理范围较广,或者有自己的分公司,或者有自己下属的专门作业公司,如清洗公司、园林公司等等。

三、物业管理的基本内容

(一) 物业管理服务

物业管理服务,是指业主与物业管理企业通过物业服务合同约定的公共性服务,我们日常所称的物业管理指的是住宅物业管理,是指住宅区内的业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,或者通过其他形式,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

(二) 物业管理基本服务

物业管理公司的服务范围很广泛,其服务的内容是与小区业主共同约定的。但是,一般来说,物业管理公司的服务必须有以下两方面的内容:一是对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理;二是维护相关区域内的环境卫生和秩序。如果缺乏这些内容,这样的物业公司就是不合格的。

具体地说,物业管理服务主要包括以下内容:

- (1) 房屋共用部位的维修、养护与管理;
- (2) 房屋共用设施设备的维修、养护与管理;
- (3) 物业管理区域内共用设施设备的维修、养护与管理;
- (4) 物业管理区域内的环境卫生与绿化管理服务;
- (5) 物业区域内公共秩序、消防、交通等协管事项服务;
- (6) 物业装饰装修管理服务;
- (7) 物业档案资料的管理;

(8) 专项维修资金的代管服务。

社区故事中,老李家的小区物业无法保证小区的基本安保和基本绿化养护,甚至保洁服务都无法到位,这样的物业公司已经无法达到一个合格的物业公司的资格,业主当然可以要求更换物业管理公司。

(三) 业主在物业管理中的权利及义务概述

根据《物业管理条例》第六条规定,房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中享有下列权利:

1. 按照物业服务合同的约定,接受物业管理企业提供的服务;
2. 提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
3. 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议;
4. 参加业主大会会议,行使投票权;
5. 选举业主委员会委员,并享有被选举权;
6. 监督业主委员会的工作;
7. 监督物业管理企业履行物业服务合同;
8. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;
9. 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用;
10. 法律、法规规定的其他权利。

业主在物业管理活动中应履行下列义务:

1. 遵守业主公约、业主大会议事规则;
2. 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;
3. 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;
4. 按照国家有关规定交纳专项维修资金;
5. 按时交纳物业服务费用;