

图文解析 物业纠纷90例

TUWEN JIE XI
WUYE JIUFEN 90 LI

杨国华 焦广利 | 主编

装修走错门 责任有几人
杂物占楼道 邻居惹烦恼
老房新主人 法律大于情
楼顶好平台 谁有所属权

石油工业出版社

图文解析物业纠纷90例

杨国华 焦广利 主编

石油工业出版社



内 容 提 要

本书从现实出发,编选了90篇日常发生的物业纠纷典型案例,一改以往法律图书严谨有余、通俗不足的通病,将原本枯燥难懂的法律知识用短而精悍的案例,通过图文解析的方式进行叙述。案情介绍简洁流畅,贴近百姓生活;解析切中要害,避免使用专业的法律术语;大量辅助理解的场景照片和漫画,能够让读者轻轻松松看懂法律。

图书在版编目(CIP)数据

图文解析物业纠纷90例/杨国华,焦广利主编.
北京:石油工业出版社,2010.12
ISBN 978-7-5021-8085-0

I. 图…

II. ①杨…②焦…

III. 物业管理-民事纠纷-案例-分析-中国-图解

IV. D922.181.5-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第203718号

出版发行:石油工业出版社

(北京安定门外安华里2区1号 100011)

网 址:www.petropub.com.cn

编辑部:(010)64523544 发行部:(010)64523620

经 销:全国新华书店

印 刷:石油工业出版社印刷厂

2010年12月第1版 2010年12月第1次印刷

889×1194毫米 开本:1/32 印张:9

字数:125千字 印数:1—3000册

定价:50.00元

(如出现印装质量问题,我社发行部负责调换)

版权所有,翻印必究



《图文解析物业纠纷90例》编委会

主 任：马卫东

副主任：宋继昌 史殿华

主 编：杨国华 焦广利

编写人员：(按姓氏笔画为序)

王庆岩 王 枫 司云平

孙鹏艳 刘 峰 李艳伟

张 鹏 张大平 赵 宇

袁立国 徐龙玺 徐洪成



前言

多年以来，由于物业管理立法严重滞后，制约了物业管理服务行业的进一步发展。2007年3月《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）的出台，使我国物业管理工作进一步走上了法制化建设的轨道，尤其对改善人民群众的居住条件，提高居住质量和社区精神文明建设，都起到了较好的推动作用。在现实生活中，我们都会不可避免地遇到许多法律问题，特别是对《物权法》等一些关系自己利益的法律知识一无所知或者一知半解，被告上法庭还不知道自己错在哪，吃了亏却不知道如何维护权益。

对于法律知识的淡薄，很大程度上是因为法律条文和法律图书很难看懂。该书从现实出发，编选了90篇日常发生的物业纠纷典型案例，并且一改以往法律图书严谨有余、通俗不足的通病，将原本枯燥难懂的法律知识用短而精悍的案例，通过图文解析的方式进行叙述。为增加可读性和趣味性，本书打破了《物权法》章节限制，案情介绍尽量做到简洁流畅，解析切中要害；法律知识的解说尽量做到深入浅出，避免使用艰深的法律术语；行文尽量做到通俗，贴近百姓生活。尤其大量辅助理解的场景照片和漫画，能够让读者轻轻松松看懂法律。

目录

CONTENTS

装修走错门 责任有几人	001
天花板漏水 物业如何管	004
杂物占楼道 邻居惹烦恼	006
扩建卫生间 渗漏惹祸端	008
车位外出租 车辆无法停	011
处理停车位 考虑共有权	014
享用停车场 莫要走极端	017
小区停车费 谁有权分配	019
小区停车位 应业主优先	021
有权租房屋 无权来扰民	023
房屋要改建 不能留隐患	025
装修设计好 免除祸根源	027



装修不守规 物业就制止	029
装修碍业主 物业要拆除	031
非违章建筑 拆除是违法	033
建筑不违章 没有权利拆	035
伤害有责任 赔偿理应当	037
邻居好好处 事事好商量	039
阳光照蜗居 法律有依据	041
法院来做主 支持采光权	043
影响采光权 闹心又犯难	046
担保有合同 何时才生效	048
婚前房地产 分割没有权	051
共赚钱你花 我就追偿你	053
买房七十年 到期睡街边	055
忽悠出高招 买楼赠花园	057



目录

CONTENTS

天上掉馅饼 地下出银子	059
租来你的地 做主我受益	061
挖山挖我家 法院讲理去	063
捡到小猫咪 养死无归期	065
水源归国家 不可来侵占	067
姘居吃苦头 鸡飞惹官司	069
同一物产权 两项做抵押	071
卖房想周全 照顾租赁人	073
鸡飞蛋也打 赔夫又折房	075
一女要二嫁 争夺房产权	079
依法讨公道 行使居住权	081
购房已登记 还我所有权	083
老房新主人 法律大于情	086
租赁又买卖 谁有优先权	088



买房不过户 自己找苦头	090
房子卖给你 罚款谁来交	092
五人共房产 房子真难分	094
本是我房屋 凭啥你出租	096
买房过了户 谁也别来夺	098
出租人违约 法理两不清	100
债权归债权 没有所有权	102
两个人购房 凭啥你登记	104
谁是权利人 房屋就归谁	106
儿子的房产 妈妈不能动	109
卖楼出奇招 风险暗中藏	111
虽有多套房 表决只一人	113
不通知开会 依法不生效	115
首次业主会 凭啥不让开	117

未能参加会	无法否决议	.....	119
业委会决议	违法该撤销	.....	121
业委会办公	经费谁买单	.....	123
业委会公告	做法欠妥当	.....	125
前期有合同	就有约束力	.....	128
私自建鸽笼	侵犯所有权	.....	130
权利共拥有	没有侵犯权	.....	132
对管理规范	有时可说不	.....	136
草坪变车位	业委会无权	.....	138
一直未居住	服务费照交	.....	140
不使用电梯	也交服务费	.....	142
电梯养护费	一楼照例交	.....	144
质量有问题	照交服务费	.....	146
追讨服务费	没有时效期	.....	148

收取滞纳金 行使抗辩权	150
装修抵押金 不能强行收	152
出租物管房 坚决要叫停	154
维修管理好 设施不咬人	157
小区出命案 物业担何责	160
坠落物伤人 是否脱干系	163
广告有收入 业主共分享	166
楼顶好平台 谁有所属权	168
物管用房产 谁有支配权	171
小偷成原告 物业变被告	173
查验身份证 保安是越权	175
物业两公司 同吃一锅饭	177
健身队扰民 物业难解决	179
车辆被盗偷 找谁来负责	182



目录

CONTENTS

本属业主权 不能私自改	184
产权要转移 不能忘登记	186
家中丢财物 到底谁的错	188
开发商合同 合法性多少	191
人身遭伤害 赔偿找依据	193
为紧急避险 擅入业主家	195
物业管理权 业主可行使	198
业主聘物业 应该是自愿	200
 附录1 《中华人民共和国物权法》.....	203
 附录2 《物业管理条例》.....	253
 后记.....	274



装修走错门 责任有几人



在某外企打工的赵小姐收入颇丰。每当想到为了供自己上大学、至今仍在农村居住的父母所付出的艰辛，便有了接父母进城享福的想法。于是生活上省吃俭用，几年后终于在市郊 A 小区买了一套 85 平方米的楼房。兴奋不已的赵小姐亲自设计装修，经过近两个月的紧张劳碌，花了 4 万元钱装修好了房子。这天，她正在新装修的家里欣赏着自己的设计，突然听到钥匙捅门的声音，随后一个陌生男子走了进来。赵小姐很是奇怪，为什么这个陌生男子会有自己家新房的钥匙？

原来赵小姐买的是门牌号为 E 座的房子，而陌生男子钱先生买的是门牌号为 F 座的房子。当赵小

姐发现自己装修的居然是 F 座钱先生的房子时，顿时傻了眼。冷静之后，赵小姐提出和钱先生换房，但是钱先生拒绝换房。此时的赵小姐真是欲哭无泪，好朋友提醒她，既然不是你的房，为啥能打开房门呢？一句话惊醒梦中人。后经调查，赵小姐得知，这个楼盘安装的门锁存在质量问题，开锁的重复率高到了令人难以置信的程度。赵小姐认为这是由于该楼盘的门锁有严重的问题，才导致自己装修错了房子，白白损失了 4 万多元，因此要求开发商赔偿自己的损失。而开发商则认为走错房门是赵小姐自己的疏忽，而且赵小姐走错房门在先，所以拒绝赔偿赵小姐的损失。无奈，赵小姐到法院起诉。法院按照过错责任原则，认为赵小姐认错房门，负担主要过错责任；开发商提供的防盗门存在质量瑕疵，承担次要责任，最终判决开发商赔偿赵小姐装修损失 8000 元。



解析：

赵小姐误把钱先生的房子当作自己的房子而进行装修，对钱先生来说，他并没有因此获得利益。恰

恰相反，钱先生原本拥有的对自己的房子按照自己想法进行装修的权利因此受到了侵害，钱先生如果再想装修房子，就必须先拆除赵小姐所做的装修，他将因此付出一笔额外的费用。对钱先生来说，赵小姐误装修房子的行为是侵权行为。钱先生可以请求赵小姐将他的房子恢复原状，或者折价赔偿；如果因为赵小姐的装修而给钱先生造成了其他重大损失的话，钱先生还可以请求赵小姐赔偿损失。当然，如果钱先生愿意使用装修，可以基于不当得利而支付一定的装修款给赵小姐。

赵小姐粗心大意，认错房间，是发生这起纠纷的主要原因，其负有主要责任；房地产开发商提供的防盗门有质量瑕疵，是发生这起纠纷的次要原因，负有次要责任。本案的损失一共包括赵小姐已花费的装修费的损失，以及因钱先生要求恢复原状、赔偿损失而支出的费用。这些损失应由赵小姐和房地产开发商根据各自应负的责任分别承担。



天花板漏水 物业如何管

B小区业主孙女士住在5楼，楼下住户李先生向物业服务公司反映卫生间的天花板渗水，要求物业服务公司维修。物业服务公司派人将孙女士家的浴缸撬开查找原因并进行了维修。维修后李先生家的天花板不再渗水，但以前渗过水的天花板需要重新装修。李先生认为这笔费用需要物业服务公司来承担，物业服务公司则认为应该由业主自己承担，那么维修天花板的费用究竟应该由谁支付呢？





根据《物业管理条例》及相关规定，业主作为物业的所有权人，应对其所有的物业承担维修养护责任。因此，房屋的室内部分，即房屋以内的部分和设备，由业主负责维修。房屋的共有部分和共用设施设备，由物业服务公司组织定期养护和维修。《物业管理条例》第四十四条规定，物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。所以，维修费用应该由业主支付。

