



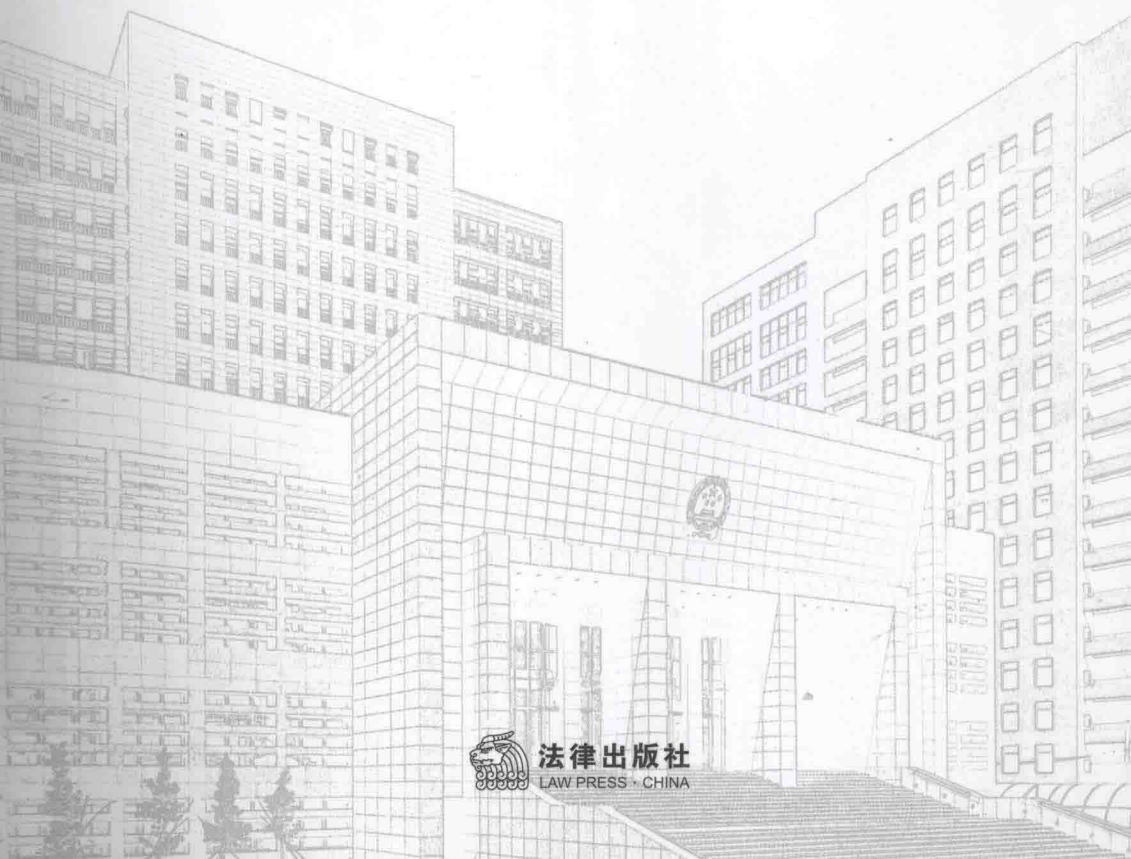
海淀法院文丛 | 总主编：鲁为

物业纠纷

诉讼指引与实务解答

主 编：范 君

副主编：马克力 李东民 杨德嘉 李文平



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



海淀法院文丛 | 总主编：鲁为

物业纠纷

诉讼指引与实务解答

主 编：范 君

副主编：马克力 李东民 杨德嘉 李文平



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业纠纷诉讼指引与实务解答 / 范君主编. —北京:
法律出版社, 2014. 1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5606 - 7

I. ①物… II. ①范… III. ①物业管理—法规—民事
诉讼—研究—中国 IV. ①D925. 104

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 262538 号

物业纠纷诉讼指引与实务解答
范 君 主编

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 韦钦平 蔡 吉
责任编辑 蔡 吉
装帧设计 郝 刚 贾丹丹

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 永恒印刷有限公司
责任印制 沙 磊

开本 720 毫米 × 960 毫米 1/16
印张 24.25
字数 414 千
版本 2014 年 1 月第 1 版
印次 2014 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 5606 - 7

定价:53.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑委员会

总主编：鲁 为

主 编：范 君

副主编：马克力 李东民 杨德嘉 李文平

成 员：张 璇 廖 钰 杨炎辉 王家龙

唐 铸 宋纯峰 王媛媛 李东民

陈 平 吴扬传 杭欢欢 杨德嘉

韩 蕾

序

当前,加快推进法治国家建设成为全社会的共识。然而,法治建设是一项系统工程,其基本内涵包括科学立法、严格执法、公正司法和全民守法,只有把这些方面都做好了,才能保障公民的权利和自由,实现社会的和谐与进步。

立法方面,总的来说,改革开放以来取得了长足进步。我国法律体系的基本框架已经形成,特别是私权保护方面的法律法规越来越完善,比如《物权法》、《侵权责任法》等法律的制定和实施,为公民的财产权、人身权等私权提供了制度保障。

执法和司法方面,法律制定完善后必须付诸实施。再好的法律如果没有得到贯彻实施,也是纸面上的法律,不是现实的法律。更重要的是,执法和司法活动是社会公众直接与法律近距离的“遭遇”,与其日常生活息息相关,如实践中出现的民间借贷、医疗事故等民事纠纷,因而也更能引起社会公众的关注。所以从某种程度上说,执法和司法的任务要远远大于立法的任务,法律权威的树立往往更有赖于执法机关和司法机关的执法办案活动。

守法方面,全民守法是法治的基本要求,也是检验法治社会的标准之一。我们每一个普通公众都是法律共同体的成员,我们在监督国家机关依法执法、司法的同时,也要共同遵守法律。当前,我们的权利意识越来越强,大多数人都懂得拿起法律武器维护自身的合法权益,但由于地域差异、认识水平等原因,大家的法律意识和诉讼能力参差不齐;加上法律固有的专业化、抽象化的特点,不同的人对法律条文的理解可能会出现偏差,这就需要司法机关在一个个具体的案件中通过法律适用引导公众认识法律,建立起连接立法和守法的桥梁,间接地承担起一个普法者的角色。

海淀法院是全国司法能力和水平最好的基层法院之一,在特殊的区位优势下,各类疑难、复杂、新类型案件层出不穷,每年审理数以万计的诉讼案件,作出了一批又一批经典性、开创性和有影响力的裁判,积累了丰富的审判经验,在全国树立了公平正义的司法形象。同时,海淀法院有着浓厚的法律文化氛围,注重对审判业务、司法理论的钻研,锤炼了较高的应用法学研究水平,在审判管理、专业化审判等领域的司法改革走在全国前列。这套《诉讼指引与实务解答》系列丛书,凝聚着海淀法院法官的集体智慧,是海淀法院多年来审判实践和裁判经验的总结,我认为这

十本书的出版将产生两方面的重要价值和积极意义:

一是将对法官办案产生示范和引领作用。目前各地法院裁判尺度不统一的现象还比较突出,主要问题在于对法律适用的标准和自由裁量的幅度把握不一致,特别是在法律规定不完善的情况下,如何运用法律精神、原则作出公平公正的裁判,实践中存在的问题还很多。此外,不同地区、不同法官之间的司法水平差别还不小,全面提升司法能力和水平将是树立司法公信力的必经之路。该套系列丛书,通过对真实案例的阐述和解析,展现了海淀法院法官裁判案件的思路、方法和技巧,将为全国法院办理同类案件提供参考借鉴,促进审判质量和水平的不断提升。

二是将对社会公众起到诉讼指引和普法教育作用。我认为,普法教育可以分为以下三个层次:初级层次的“知法”,也就是通过日常的电视、报刊、网络等媒体报道,普通公众大体上知道法律是什么,权利义务是什么,哪些可以做,哪些不能做,做了会有什么样的后果;中级层次的“学法”,是当遇到法律纠纷时,通过学习法律文本、典型案件,逐渐形成一定的规则意识、证据意识;高级层次的“用法”,是能主动、自觉地运用法治思维和法治方法规范自身的行为、进行社会交往,从而在市场经济条件下获得最大的合法效益,同时也有利于促进全社会法治氛围的形成。这套既有诉讼程序指引,又有具体案件法律适用解读的丛书,对劳动争议、物业管理、民间借贷、交通事故等不同的诉讼纠纷进行了分门别类的系统解读,深入浅出、通俗易懂,不仅对具体案件具有诉讼指引的作用,而且也完全具有上述不同层面的普法价值,是普法教育不可多得的新颖形式和生动教材。

可以想见,等到全国法院司法水平全面提升,普通公众真正掌握了法治的制度、方法和理念,中国离法治社会的建成也就不远了。

是为序。

师
2013年10月

前 言

近年来,随着房地产市场的逐渐完善和公民法律意识的日益提高,物业纠纷案件数量逐年增多,致诉原因也日趋复杂。为此,北京市海淀区人民法院组织若干审理物业纠纷案件的资深法官编写《物业纠纷诉讼指引与实务解答》一书,结合最新颁布实行的相关法律法规和司法解释,较为系统地介绍了物业纠纷诉讼过程中常见的程序和实体问题。本书内容详实全面,分析透彻简明,既可供普通读者了解物业纠纷、进行物业纠纷诉讼,又可供法律专业人士进行法律适用和研究。

全书分为上篇物业纠纷诉讼指引和下篇实务问题解答两个部分。上篇诉讼指引从当事人的视角出发,简要介绍了物业纠纷案件的类型、特点和解决途径,并紧密围绕物业诉讼的特点和近年来出现的新型物业纠纷,突出实用性和技巧性,对当事人进行物业诉讼应注意的相关流程和程序问题展开介绍,有效帮助当事人完成诉前准备、立案、举证、一审、二审、再审、执行等诉讼过程,具有很强的针对性和实战意义。下篇实务问题解答中,问题选择上兼顾常见性和全面性,将最常见的前期物业管理、物业管理费和其他费用纠纷,新近出现的并受公众广泛关注的小区车位管理、业主委员会的权利义务等新问题也囊括入本书;问题解答部分则做到语言通俗易懂,解释法律问题深入浅出;案例选取上全部采用真实的典型案例来说明问题,以便读者了解法官审理物业纠纷的思路,做好充分的诉讼准备;案例评析部分兼顾理论性和实用性,层次分明,逻辑清晰。本书附录部分还收录了相关法律、法规和司法解释,方便读者查找使用。

本书的写作中,每个法官都贡献了自己的聪明才智,撰写了相关问题解答和案例分析,分享了各自的办案心得。分工方面,上篇第一章、第二章由张璇撰写,第三章、第七章、第八章由廖钰撰写,第四章、第五章、第六章由杨炎辉撰写;下篇第一章由王家龙撰写,第二章由唐铸撰写,第三章、第七章由宋纯峰撰写,第四章、第五章由王媛媛撰写,第六章由李东民、陈平撰写,第八章由吴扬传撰写,第九章、第十章由杭欢欢撰写,第十一章由杨德嘉撰写,第十二章由韩蕾撰写。全书由海淀法院研究室进行最后的统稿校核。期间,纪检组长范君、政治处主任贾柏岩亲自督促本书的编写、统稿工作,鲁为院长更是亲自指导并给予各项支持,提出了诸多

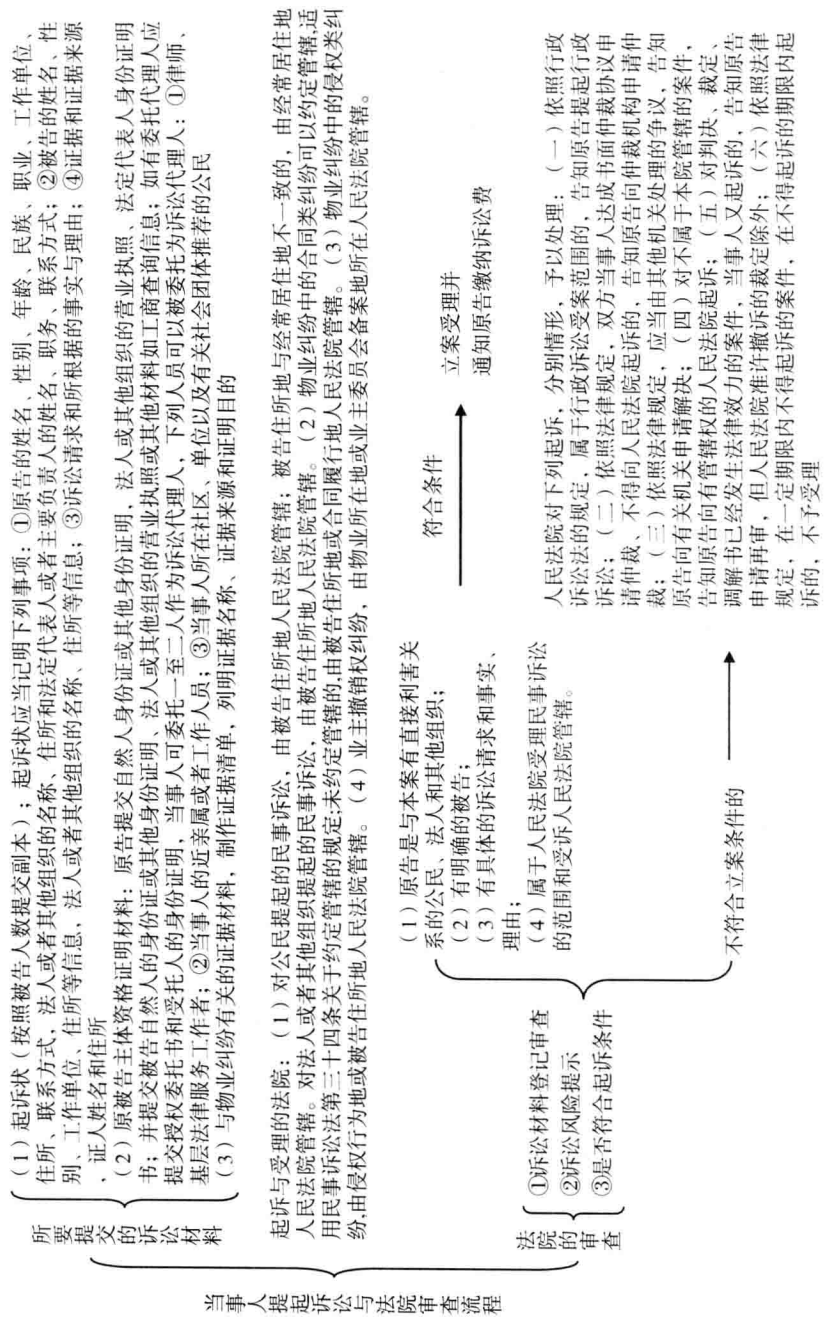
宝贵的修改意见。法律出版社的编辑对此书的最终完成亦多有贡献,在此表示由衷的感谢。

由于时间仓促、水平有限,错漏之处在所难免,还请各位读者不吝批评指正。

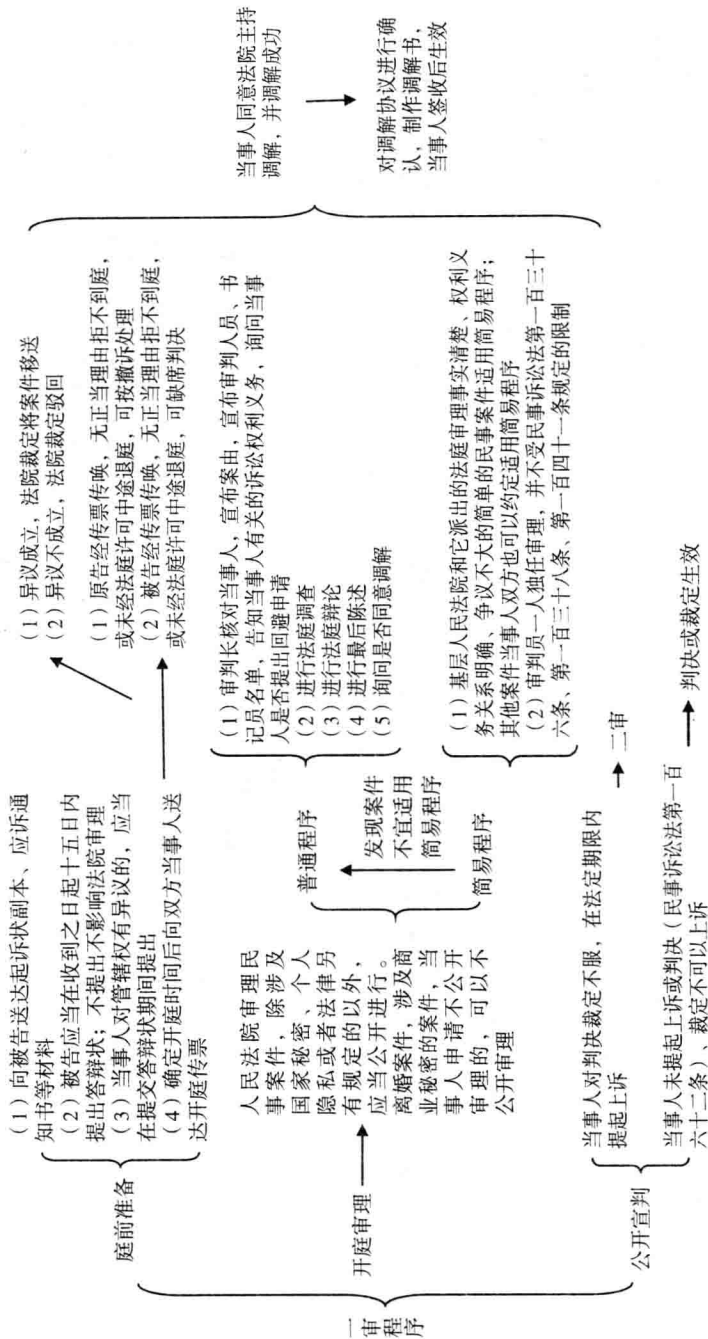
编 者

2013 年 12 月

1. 物业纠纷诉讼指引流程图



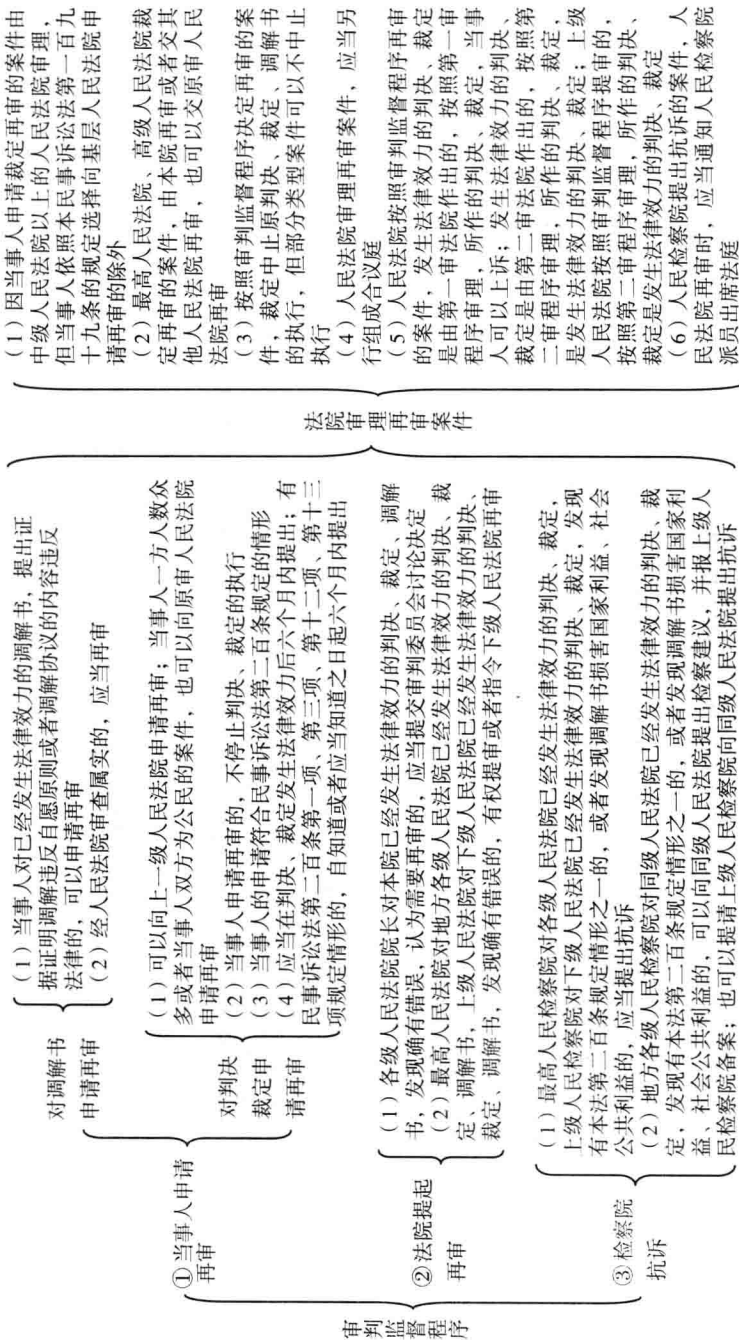
2. 物业纠纷诉讼指引流程图



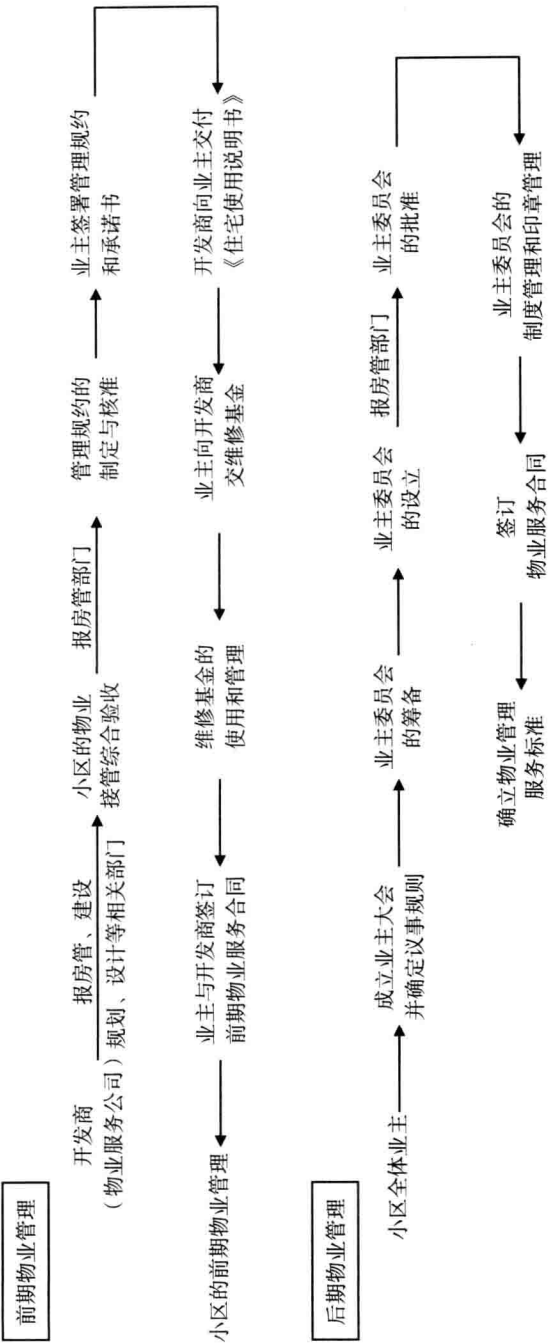
3. 物业纠纷诉讼指引流程图



4. 物业纠纷诉讼指引流程图



5. 常见物业管理流程



法律法规简称一览表

全称	简称
中华人民共和国民法通则	民法通则
中华人民共和国合同法	合同法
中华人民共和国物权法	物权法
中华人民共和国担保法	担保法
中华人民共和国企业破产法	企业破产法
中华人民共和国民事诉讼法	民事诉讼法
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)	最高院贯彻执行《民法通则》意见
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见	最高院适用《民事诉讼法》意见
最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定	最高院民事诉讼证据规定
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	最高院适用《担保法》解释
最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)	最高院执行工作规定

目 录

上篇 诉讼指引

第一章 概述	003
1. 物业纠纷的类型和案由	003
2. 物业纠纷的特点	004
3. 物业纠纷的解决途径	005
4. 物业纠纷的当事人	006
第二章 起诉和受理	008
第一节 管辖	008
1. 管辖法院的确定	008
2. 管辖权异议	009
第二节 起诉	009
1. 起诉条件	009
2. 起诉书的书写注意事项和样式	011
3. 起诉时需提交的主要材料	013
4. 诉讼代理人的委托	014
5. 被告提起反诉	015
6. 诉讼时效	016
第三节 受理	017
1. 案件受理	017
2. 受理费	018
第三章 证据	020
1. 常见证据类型	020
2. 举证责任	021

3. 证据收集	022
4. 证据提交	022
5. 举证期限	023
6. 证据保全	025
第四章 一审开庭程序	026
第一节 庭前准备阶段	026
1. 开庭审理前的准备工作	026
2. 送达方式及其法律后果	027
3. 被告应诉答辩的法律后果	028
4. 审理前发现遗漏当事人的处理	029
第二节 审理方式和期限	029
1. 适用程序及其审理方式	029
2. 回避的申请及处理	030
3. 一审程序的审理期限	030
4. 延期审理的情形	031
5. 诉讼中止和诉讼终结的情形	031
第三节 开庭审理程序	032
1. 开庭审理的主要步骤	032
2. 法庭调查阶段	033
3. 法庭辩论阶段	034
4. 庭审笔录	034
第四节 保全和鉴定	035
1. 财产保全的种类及适用条件	035
2. 行为保全	037
3. 鉴定程序	037
第五章 法院裁判	039
第一节 调解	039
1. 调解的适用阶段	039
2. 调解书的生效时间和效力	039
3. 调解后反悔的处理	039
第二节 判决和裁定	040

1. 判决和裁定的内容	040
2. 原告撤诉的条件及处理	040
3. 当事人缺席的后果	040
4. 诉讼费用的负担	041
第六章 二审程序	042
第一节 上诉	042
1. 上诉需提交的材料及上诉状格式	042
2. 上诉费的预交和负担	043
3. 当事人撤回上诉的处理	043
第二节 二审程序	044
1. 二审程序的审理方式	044
2. 新证据的提交与认定	044
3. 二审程序的审理期限和审理结果	044
第七章 再审程序	046
第一节 再审案件的申请和受理	046
1. 当事人申请再审的条件	046
2. 当事人申请再审的方式	048
3. 法院对当事人再审申请的受理	049
4. 再审期间不影响生效法律文书的执行	049
第二节 再审案件的审理	049
1. 再审案件的审理方式	049
2. 再审案件的审理结果	050
第八章 执行程序	051
第一节 执行案件的申请和受理	051
1. 申请法院强制执行的条件	051
2. 申请强制执行的受理法院	052
3. 法院受理执行案件的条件	052
第二节 案件的执行	053
1. 案件执行期限	053
2. 强制执行措施	053