

2021 年普法学习宣传案例三：

业主、物业、开发商开始“踢皮球”了！ 这些纠纷到底该找谁？

楼道堆满垃圾？

楼上太吵影响睡眠？

房屋买卖合同有问题？

.....

发生纠纷时，

到底要找谁？

物业、业主还是开发商？



物业服务合同纠纷





到底谁才是责任方???

答案来了，
应该找**物业**!

若物业服务企业或其他管理人违反有关物业合同的约定，或业主与物业服务企业或其他管理人就小区建筑物及其**附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等发生争议的**，其争议解决对象为物业服务企业或其他管理人。

01

什么是物业服务合同纠纷?

物业服务合同纠纷即当事人就达成的物业服务企业向业主提供管理建筑物及其附属设施服务的合同产生的权利义务纠纷。

02

什么是物业服务合同?

物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

法官提醒

物业服务概括来说就是**安全保卫，公告设施、设备的维修与保养，小区环境卫生保洁，公共区域绿化，防水工程等**。如因物业公司未尽到维修养护义务导致他人房屋财物受损，则物业公司应承担相应的赔偿责任。

— 2 —
相邻权纠纷



没错，
这次的责任方在
楼上业主！

当业主之间因相邻用水、排水，通行，土地、建筑物利用，通风，采光、日照，污染侵害，损害防免等情况发生争议的，其纠纷解决对象应为**作出相应损害行为的业主**。

01

什么是相邻关系？

相邻关系，指相互毗邻的不动产所有人、用益物权人或占有人之间在行使该不动产的所有权或使用权时，因用水、排水、通行、通风和采光等行为而相互间给予便利或接受限制所发生的权利义务关系。

法官提醒

根据法律规定，各业主之间负有互相给予对方相应生活便利或为方便对方而接受一定限制的义务。相邻关系要求各业主在方便自己的同时也要考虑到他人，不能因此作出损害其他业主利益的行为。

房屋买卖合同纠纷



没错!

责任方就是**开发商!**

涉及房屋质量或房屋买卖合同所约定的事项违约的，应当与合同相对方（一般为开发商）协商解决，协商不成的，可向人民法院提起诉讼。房屋买卖合同纠纷即当事人之间因订立、履行、变更、终止商品房买卖合同发生的权利义务纠纷。

01

商品房买卖合同中应约定哪些责任？

在商品房买卖合同中，买受人与出卖人（一般为开发商）会就房屋的坐落、位置、交付标准等作出约定，且合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式及双方的违约责任。

法官提醒

根据《城市房地产开发经营管理条例》第三十一条规定，商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

注：本资料仅作公益普法学习资料