

# 《民法典》背景下对物业企业员工个人的保护 全面解读

## 课程背景：

2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过的《中华人民共和国民法典》受到广泛关注。被称为“社会百科全书”的民法典，将会对我们生活的方方面面产生影响。此次表决通过的民法典，将对物业管理行业现行的法律法规进行了一次大梳理，那么对于物业服务企业的员工而言，《民法典》不仅增设《物业服务合同》专章，明确物业服务企业权利义务与责任，还在《物权》篇与《侵权责任》篇中规定了物业服务企业的责任。

那么物业管理企业的员工个人要如何规避法律风险，该如何应对和调整法律带来的变化呢？本课程以最新《民法典》为切入点，通过情景化案例讲解，深入浅出，讲解物业民事法律的重要核心内容，帮助物业企业的管理者破解物业管理难题，提升管理水平，规避风险，创新管理模式。

## 课程收益：

1. 通过案例情景等，深入学习《民法典》中有关物业管理的重要内容
2. 了解物业管理法律制定的背景和重要意义
3. 学习物业管理中有关物权、合同、侵权责任等相关新规定
4. 规避物业管理企业法律风险，应对法律变化
5. 提高运用法治思维和法治方式分析和解决问题的能力

**课程时间：**0.5-1天，3-6小时（或线上录播/直播授课）

**课程对象：**物业服务企业管理人员、职工人员等；

社区管理人员、对物业管理感兴趣的个人等。

**授课方式：**讲授法+案例教学+情景模拟+现场答疑互动

(现场解决学员问题，往期给物业公司上课效果非常好)

## 课程大纲

(仅供参考，会根据最新法律政策和新闻更新)

### 第一讲 民法典与物业管理员工

- 一、民法典出台的背景解读
- 二、民法典对公民个人的重要影响
- 三、民法典出台后，物业管理相关热议问题
- 四、员工常见法律纠纷的解决方法
- 五、物业常见法律纠纷类型

### 第二讲 物权篇中的员工保护建议

引言：典型案例探讨

- 一、业主的建筑物区分所有权
  1. 建筑物区分所有权
  2. 业主对专有部分的权利和义务
  3. 业主对共有部分的权利和义务
  4. 建筑区划内道路、绿地等的权利归属
  5. 车位、车库的归属
  6. 车位、车库的首要用途
- 二、物业服务企业的选聘、维修基金的筹集与使用等重大事项新规定
  1. 业主大会、业主委员会成立的条件和程序
  2. 业主共同决定事项及表决程序最新规定
  3. 建筑物维修资金如何管理？

4. 维修基金的筹集与使用等最新规定
- 三、建筑物及其附属设施的维修资金
  1. 维修资金的使用范围最新变化
  2. 定期公布资金使用情况
  3. 使用维修资金的特别程序
- 四、共有部分产生的收入归属
  1. 新增条款的最新要求
  2. 扣除合理成本的标准
- 五、物业服务企业和业主的相关责任和义务
  1. 防控疫情，物业和业主如何“并肩作战”？
  2. 物业服务企业的行政报告与投诉

### 第三讲 合同篇中的员工保护建议

引言：物业服务合同纠纷典型案例探讨

- 一、新增“物业服务合同”专章
- 二、物业服务合同的内容要求
- 三、委托专项服务事项的规定
- 四、物业服务人的一般义务
- 五、物业服务人的定期信息公开和报告义务
- 六、业主需要事前告知物业服务方的事项要求
- 七、对欠缴物业费的业主的处理
- 八、业主合同任意解除权
- 九、续订物业服务合同
- 十、不定期物业服务合同

### 第四讲 侵权责任篇中的员工保护建议

引言：典型案例探讨

- 一、建筑物和物件损害责任
- 二、高空抛物中物业服务企业的安全保障

- 三、高空抛物治理规则
- 四、物业的公共道路管理的职责
- 五、物业服务企业的其他侵权责任

## 第五讲 物业管理其他法律风险

引言：典型案例探讨

### 一、住宅物业、商业物业等区别联系

- 1. 商业物业的管理内容
- 2. 商业地产的物业主要运作模式
- 3. 商业物业的其他民事责任规定

### 二、物业企业员工的其他法律责任

- 1. 物业企业员工的行政责任
- 2. 物业企业员工的刑事责任
- 3. 个人信息与隐私权保护责任
- 4. 其他

结语 回顾总结、答疑

## 【主讲专家】

### 唐树源老师 商事法律学者 干部教育专家

高校法学教师，商学法律学者，专注民商法、民法典、公司治理法律研究。经济师、管理会计师、中国注册会计师协会会员，拥有国家法律职业资格，10 年余法学研究和从业经历，参与多项民商法相关课题研究，发表论文十余篇。

同济大学、武汉大学、上海财经大学、上海交通大学管理培训特邀专家，曾任：上海财经大学高层管理培训中心主任，国内首家国企创新创业教育学院项目主任，大型教育集团高层管理培训中心项目总监，国有大型保险总公司储备干部，曾获得省部级、国家级荣誉奖项 20 余次；

**最近 2 个月主讲单位：**国家电网、中国电信、中国联通、中国移动、中建三局、武汉大学总裁同学会、国联集团、融创物业、绿都物业、中国物业管理培训、中国银行、宁波银行、长春电力、郑汴建投、社区医院等。