

法官说法

自家阳台能不能封
业主物业各不相让

法官实地调查后下判:能封!

通讯员 金娜

案情回顾:

前不久,嘉兴南湖的胡女士购买了一套房子,房子入住时,考虑到安全问题,胡女士对自家阳台进行了封闭处理。但物业公司认为,胡女士的封闭装置为违章设施,便将胡女士起诉至当地法院。

庭审时,物业公司认为,胡女士在购房时曾与其签订《前期物业服务管理协议》,该协议要求业主不得安装雨棚防盗窗、封闭阳台、露台以及搭建其他建筑物及构筑物,胡女士违反了当初的约定,要求其拆除阳台封闭物、恢复原状。

但胡女士说,她在装修过程中发现,阳台系通往设备间和保姆间的必经之路,若不封闭阳台,既影响通行安全又不方便,所以才在装修时封闭了阳台。

对于双方的说法,法官到胡女士家中进行了实地调查,到达现场后发现,业主改装的范围未超越阳台的专属区域。

事后,法院驳回了物业公司的诉求。

法官说法:

首先,该案中,《前期物业服务管理协议》里的关于禁止封闭阳台的条款属于格式条款,该格式条款排除了业主的主要权利,应属无效。

其次,涉案阳台作为附属房屋主体的特定部分,在构造和使用上均具有独立性,应确定为房屋的专有部分,作为业主依法享有专有所有权,有权对阳台进行合法的支配、使用,因居住安全之需封闭阳台,其采用方法未损害其他建筑物区分所有人的合法权益,也不属于法律法规禁止业主从事的行为。

再次,胡女士对阳台加以封闭,不可避免地改变了房屋部分外观,对建筑物和小区的整体美观造成一定的影响,但在建筑物和小区的整体美观和业主的居住利益发生冲突时,业主基于专有所有权而享有的居住利益,比建筑物和小区的整体美观这样的表层利益等次更高,也更为重大,应得到优先保护。



你问我答

员工上班打牌偷懒
想辞退又苦无依据

律师:完善规章制度,收集违规证据

通讯员 虞毓涵

问:

公司有一名员工,不好好工作,公司想辞退却不知该怎么办?
这名员工叫李某,今年27岁,是一个有着十几年工龄的技工。2015年12月,李某应聘到我们公司,刚开始工作挺勤快的,很快就转正并和公司签了劳动合同。不久,公司发现,李某的牌瘾很大,经常在上班时间打牌。公司想辞退他,可翻遍了规章制度,才发现对李某的行为公司并没有明确的规定。公司该怎么办呢?

东阳某公司老板

东阳市法律援助中心马律师答:

如果公司想以违纪为由解雇李某,需要满足三方面的条件。
首先,公司要有合法合理的规章制度。合法不仅指内容要合法,而且程序也要合法。内容合法,指的是公司的规章制度或者《员工手册》的规定必须符合法律规定;程序合法,指的是制定规章制度需要有相关的民主、公示程序,即企业在制定制度时应提交职工代表大会或者全体员工讨论,由职工提出意见和方案。制度经过讨论后,用人单位需要与工会或者职工代表经过平等协商确定。在确定了规章制度后,还需要向全体员工进行公示。

其次,公司要有员工违纪的确凿证据。因为对于劳动者是否存在严重违纪的事实行为,这方面的举证责任主要在用人单位,如果员工确实存在严重违纪的行为,且公司有相关书面证明,公司才可以单方面解除。

最后,要有合法的解除程序。根据法律规定,用人单位解除劳动合同应当事先通知工会以及书面送达劳动者本人。如果劳动者拒签解除通知,用人单位可以通过快递或者挂号信的方式将《解除劳动合同书通知书》送达员工的居住地。



需要注意的是,应当在快递单或者挂号信上注明,内中文件为《解除劳动合同书》。

因此,你们公司如果想辞退李某,应先完善公司的规章制度,并注意在日常工作中收集李某违反规定的相关证据等。总之,辞退员工,用人单位应该依法有据,慎之又慎。

“牛脚汤”成“天价煲”?
索赔后被驳回

有读者问:

前不久,我和3名好友郊游时,来到一家农家菜餐馆吃饭。见其菜单上推出的特色美食“煲牛脚汤”只需80元一份,我当即点了一份。谁知,老板结账时却称价格为320元,理由是,“煲牛脚汤”为每人80元,吃饭的一共有4人,所以收了320元。而当我要求老板出示菜单时,却发现菜单已被掉包。

考虑自己是外来游客,我只好“乖乖”结账,也未向老板索取发票。事后,因为咽不下这口气,我以老板的行为构成欺诈为由,诉请法院判令老板给予三倍赔偿。不料,老板却拒不承认我曾在其餐馆就餐,更不用说拿菜单忽悠一事。

而法院也以我无法提供证据为由,于近日判决驳回了我的诉讼请求。请问:法院的判决对吗?

本报回答:

法院的判决并无不当。
根据《消费者权益保护法》规定,对于经营者的欺诈行为,消费者确实有权索要三倍赔偿。

但在此过程中,消费者必须提供证据,证明欺诈属实,因为《民事诉讼法》第六十四条规定:当事人对自己提出的主张,有责任提供证据。除此之外,《最高人民法院关于适用〈民事诉讼法〉的解释》也指出:当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。

也就是说,如果你认为自己被“宰”,在老板矢口否认时,应提供证据证明彼此存在消费关系、对方确实存在欺诈行为。正因为你没有被欺诈的证据,甚至无法证明自己曾经在所涉农家餐馆就餐,决定了你的委屈只能“打落门牙往肚里吞”。

本案也提醒消费者,在外旅游品尝农家菜时,为维护自身权益,避免口说无凭,应当树立证据意识,诸如消费前对价格表、价目表、宣传单、广告拍照留存,就餐时进行必要的录音、录像,买单时要求商家提供发票等等。

(廖春梅)



法治漫画



实名“遇冷”

贾强 图 吕岩 文

据调查,“快递实名制”实施一年多来,并未严格执行。一些快递公司在揽件时,并不要求寄件人出示有效证件,对所寄的物品也不加验视,有的甚至在快递单上提前印好“已验视”字样。而有的寄件人出于隐私考虑,拒绝提供相关信息,这也导致快递实名制未能有效执行。这正是:快递有标准,执行遇了冷。破除中梗阻,才能行得稳。