

生活法理

小区业主自行封阳台,物业能不能拆?

《温州都市报》郑荣

温州市两个楼盘出现相同的现象——业主自行封闭自家阳台。拆还是不拆?两家物业公司给出了不同的答案。

翡翠天地:
业主擅自封阳台,物业上门拆除

日前,翡翠天地一业主擅自封闭阳台,物业请来“蜘蛛人”强拆玻璃一事引发关注。

对于事件经过,该小区物业公司的回复函显示:2022年1月,小区19幢某业主将房屋原设计栏杆拆除,拟封闭阳台。小区物业发现后予以制止。后双方报警,在警方调解下,双方签署承诺书。业主方承诺遵守《临时管理规约》,不得以任何形式封闭阳台、拆掉阳台栏杆,等小区业主大会表决后,根据表决结果确定封还是不封。

3月18日,该业主擅自对阳台进一步封闭。其间该小区物业依据《临时管理规约》多次督促整改,并将相关情况上报政府相关部门,但该业主始终未整改。小区其他业主多次提出当事业主拆除栏杆的封窗行为存在极大安全隐患,损害全体业主的公共利益,要求物业依据前期合同及规约对该业主违规封窗行为代为恢复原状。在多次和该业主沟通无果后,小区物业请来外墙“蜘蛛人”,将该业主私自封闭的阳台违约部分予以拆除恢复。

翡翠天地物业公司认为,温州市多台风,私自封窗导致的破窗、落窗引起的安全事故不少。原交付的栏杆与幕墙一体化设计,为外挂式玻璃栏杆,属于项目外立面,并在设计过程中充分考虑风荷载和水平推力,业主私自拆除原设计栏杆进行封窗,无充分的受力计算及物业报备,损坏

公有财产,存在较大的安全隐患,且私自提前封窗会破坏住宅统一的外立面效果,严重降低小区的品质,不符合广大业主的切身利益。

留香园:
部分业主封阳台,物业遭质疑不作为

与此同时,“绿城·留香园”因为业主封阳台一事也闹得沸沸扬扬。

去年10月底,有留香园业主发现,有两户业主签署了物业前期管理规定后,擅自拆除了阳台栏杆,准备封窗。

小区共有7幢,其中1至4幢靠近机场大道,当初地块出让时,在设计上就曾明确要求封闭阳台,而其他3幢不做要求,因此交付时5、6、7幢的阳台为半开放式。小区物业曾组织这几幢楼的业主就阳台封闭投票,7幢首次投票时有超三分之二业主同意,但因封闭方案一直未达成一致而没有实施。此后,小区有几户人家私自封了阳台,业主们为此吵得不可开交。

有业主把封窗时的阳台实景图发到了业主群中,引发部分业主不满,每天针对“封窗”的聊天记录一度达到上千条。为此,有业主质疑小区物业不作为。于是,该小区物业再度组织部分楼栋就阳台封窗事宜投票。此时,原先不少同意封窗的业主投了反对票。

但此后,跟风封窗的业主也逐渐出现。已经有多户业主开始拆除栏杆,准备封窗。“目前已经有20多户业主将自家阳台拆除栏杆,准备封窗。”绿城物业相关人士说。

绿城物业公司相关负责人认为,针对部分留香园业主擅自封窗的行为,物业公司已经履行应尽的服务义务和协调责任。首先,派物业人员上门劝阻、制止并及时上报当地社区和行政执法部门;其次,物业公司邀请相关部门召开现场协调会,希望相关职能部门介入处理;第三,向擅自

封窗的业主发送律师函,要求他们自行拆除。

“希望相关执法部门或属地社区、街道等基层政府部门能够介入妥善处理。”物业公司相关负责人说。

住建部门:
如购房时双方签订相关条款,
物业可视情执行

业主是否可以自行封闭阳台?物业是否有处置权?对此,温州市住建局房管处负责人说,他们曾跟市规划部门、市综合行政执法部门开会研究过,目前的法律没有明确私自封闭阳台的行为是否属于违法行为。如果居民在购买房屋时和物业签订了相关的管理条款,物业可根据相关条款视实际情况执行。如果双方发生纠纷,建议走法律途径。

律师说法:
业主擅自将阳台加窗封闭,
属于改变原规划

北京德恒(温州)律师事务所合伙人李轶成律师说,业主擅自将阳台加窗封闭,其性质上属于改变原规划的行为,涉嫌违反《中华人民共和国城乡规划法》相关规定。行政执法部门有权责令业主自行拆除或强制拆除。而物业公司与业主签署的物业管理规约,双方应恪守履行各自义务。物业公司虽然没有行政执法权,但在业主违约将阳台加窗封闭时,也可以根据与业主签订的物业管理规约,依据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条的规定,向法院起诉,诉请将业主自行封闭的部分拆除、恢复原状。

法治漫画



休渔

自5月1日12时起,东海全面进入伏季休渔期,最长休渔时间为4个半月。5月8日后,浙江省将禁止销售带鱼、大黄鱼、小黄鱼、银鲳、鲈鱼(青占鱼)、三疣梭子蟹、虾蛄、龙头鱼8种海洋捕捞冰鲜或活体水产品。

新华社 王鹏 作

以案说法

收货单上
只签名不签姓
还作不作数?

通讯员 慕煊

本报讯 收货单上签名不完整,买家因此主张签名并非自己所写,能否得到法律支持?近日,平阳法院水头法庭审理了这样一起买卖合同纠纷案件。

黄某因经营需要多次向吴某购买货物,经统计总货款为141711元。后经吴某催讨,黄某支付了部分货款,并向吴某出具8份收货单。因黄某迟迟未支付剩余款项,吴某向法院提起诉讼,要求黄某支付货款。

庭审中,黄某辩称,自己对收货单有异议,对收货单中有“黄某”的签名予以认可,该欠款已经全部支付完毕;而签名只有名字没有姓的收货单,黄某认为不是自己书写的,不予认可。

吴某表示,黄某已在微信聊天中承认该笔债务,聊天中记载有:“2月6日,老板你好,共欠51711元”“2月11日,吴某接收黄某微信转账10000元”“9月27日,老板你好,共欠41711元”。聊天记录与未支付的收货单金额完全对应。

法院经审理认为,吴某提供有“黄某”签名的收货单,黄某无异议,证明原被告之间确实存在买卖合同关系。结合二人的微信聊天记录,双方存在买卖关系以及交易习惯,根据日常生活常理可以认定黄某尚欠吴某货款41711元。被告辩称已全部支付货款,但未提供相应的证据予以证实,法院不予采信。据此,法院判决黄某支付吴某货款41711元及利息损失。

法官提醒

“小聪明”要到法官面前,“罚单”吃进

通讯员 海薇

本报讯 “人无信不立”,打官司也是如此。当事人理应诚信诉讼、依法维权,而海宁的杨某却在诉讼过程中耍起了“小聪明”,为贪小利对法官说谎,最终得不偿失,收到了法院的“罚单”。

事情还要从去年12月说起,当时杨某借给溪某5.5万元,双方约定于今年1月归还,并由溪某的父亲提供担保。因期限届满后,未收回借款,杨某于今年3月向海宁法院提起了民事诉讼,要求溪某父子归还借款5.5万元。

承办法官在审理过程中发现,溪某因犯罪已被判刑入狱,其父亲到庭后表示儿子暂无能力还款,同意履行担保义务,归还借款。

在协商过程中,经承办法官询问,杨某信誓旦旦表示溪某借款后没有还过一分钱,溪某父亲一时也无法跟儿子核实,便答应了杨某的诉求,同意分期归还5.5万元。于是,双方先行签署了和解协议,欲提交法院进行司法确认。

为核实借款的真实性,法官向杨某提出,要求其提供借款交付的材料,杨某却各种托词,不愿配合。在法官一再追问下,杨某才承认,资金是从他自己的卡上取现交给溪某,但溪某随即就还了1万元,他想着既然溪某父亲

同意再归还5.5万元,而这1万元就当利息了,所以就没有对法官如实陈述。

法官向杨某释明,利息必须以双方合意来支付,本案中借款合同中并无利息记载,且1个月的借款期,利息高达1万元,本身就是不合法的,所以在法庭询问时,应如实陈述已收到归还1万元的事实,否则就是刻意隐瞒事实,故意作出虚假陈述。最终,在法官的主持下,当事双方另行签订了协议,由溪某父亲分期归还4.5万元借款。

鉴于杨某在向法庭陈述时隐瞒了重要事实,意图获取不当利益,同时考虑到杨某主动交代虚假陈述,客观上尚未造成严重后果,海宁法院对杨某作出了罚款2000元的处罚。杨某表示受到深刻教训,认错认罚,主动缴纳了罚款。

法官提醒:

无论是开庭时的陈述,还是调解中的询问,当事人均应如实对事实作出陈述。依据《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定,故意隐瞒案件重要事实,属于干扰诉讼的违法行为,均应根据情节承担相应责任,构成犯罪的,还将依法追究刑事责任。

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办