

物业占用架空层,业主可以少交物业费吗?

法院:并非减免事由

本报记者 陈贞妃 通讯员 齐媛媛 朱丽红

售房时说好的架空层,怎么就成了物业员工宿舍?物业占用架空层期间,业主可以不交或少交物业费吗?近日,湖州市德清县人民法院判决了这样一起物业服务合同纠纷案。

2016年,小朱夫妻二人搬进了新买的房子,开启了幸福的新婚生活。新房地处小区中央,位于五楼,而一楼是架空层,不仅方便住户停放电瓶车,还布置了两张乒乓球桌和几样健身器材,可供小区业主休闲锻炼使用。小朱夫妻俩吃完晚饭,时常会下楼打打乒乓球,对小区的整体环境都比较满意。

2019年的一天,小朱突然发现,一楼的架空层被隔出一块区域,改建成了物业员工宿舍,原本的休闲活动区域因此缩小了一

半。小朱与邻居一起去物业处反映情况、讨要说法,甚至以不交物业费来表达抗议。

直到2023年,物业才进行整改,将架空层清理干净并恢复原状。小朱气不过,仍然不愿意交物业费。

谁知,物业一纸诉状将小朱和其他不交物业费的业主诉至法院,要求他们补交2019年至今的物业费并支付逾期付款违约金。

而小朱坚持认为,物业占用架空层期间,自己可以不交或少交物业费。那么,这物业费到底该不该交?

德清法院经审理认为,物业服务主要是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。物业公司和业主均须遵守《物业服务合同》约定,物业服务人有按照合同约定提供服务的义务,也有取得约定报酬的权利。

在物业服务合同纠纷中,常有业主对物业服务不满意,如卫生服务不到位、损坏维修不及时等。但此类问题属于局部、轻微瑕疵,在物业管理服务整体到位的情况下,轻微瑕疵不能成为业主拒绝交物业费的依据。

在本案中,小朱等业主因架空层被占用而拒交物业费,而架空层的使用涉及建筑物公共通道设施的管理,属于物权法律规范和行政法律规范调整范畴,并非物业费的减免事由,故对小朱等业主的减免物业费抗辩意见不予采信。

法官说法:

小区架空层与业主居住体验、生活品质息息相关,直接关系到业主的居住幸福感。

《中华人民共和国民法典》第二百七十四条规定,建筑区划内的绿地,属于业主共

有,但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。还规定,建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

因此,开发商、物业公司等擅自占用、处分业主共有部分,改变其使用功能或者进行其他经营活动,权利人有权请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失。但双方签订的《物业服务合同》,已明确约定了物业服务内容、物业服务质

量以及物业费收费标准等,即使存在架空层改建的问题,只要物业公司按照合同约

定提供了相应的服务,业主就不能无故拒交物业费。

从根本上讲,物业公司和业主是共生共存的关系。双方在履行合同的过程中,均应审慎、主动履行自身义务,以便维系小区物业功能的正常运转。

为打工,六旬老人办假证改年龄 检方决定不起诉

通讯员 华萱 本报记者 马丽红

为顺利进入某建筑工地打工,已经年过六旬的陈某某、王某某竟铤而走险,通过办理假身份证,将年龄改小了六七岁。没想到,一个多月后,就被当地民警发现。考虑到二人的出发点,结合现实情况,近日,平阳县人民检察院依法决定对涉嫌买卖身份证件罪的陈某某、王某某作出不起诉决定。

今年2月,陈某某、王某某因超过法定退休年龄,在求职过程中“屡屡碰壁”。于是,他们联系了违法办证公司,花200元办理了两张假身份证,试图通过非法途径让自己变“年轻”。今年4月,二人靠“小聪明”如愿以偿,顺利被某公司录用,在建筑工地从事喷浆工作。

5月30日,公安机关在办理暂住证的过程中发现,陈某某、王某某使用的是伪造的居民身份证。事情败露后,陈某某、王某某于当日主动到公安机关投案,到案后如实供述了犯罪事实。今年7月,该案被移送至平阳县人民检察院审查起诉。

经查,陈某某、王某某因超过60周岁,在招工面试时屡次被拒,便想伪造身份证件,方便打工赚钱、补贴家用。他们向违法办证公司提供了自己的身份信息,其中,姓名、住址等个人信息均真实,唯有年龄造假。检察官发现,二人仅在招工时使用了假身份证,其主观恶性及社会危害性较小,犯罪情节轻微,且到案后认罪悔罪态度恳切,具有坦白、自愿认罪认罚等从宽处理情节。检察官又从建筑工地现场了解到,陈某某、王某某从事喷浆工作多年,具有一定的技巧与经验,身体素质良好,

能够很好地胜任该岗位,且该岗位在招聘时未设置年龄限制。

办案检察官说:“找工作不是办理假身份证的理由,陈某某、王某某的行为无疑已构成买卖身份证件罪。然而,在人口老龄化的社会背景下,我们也要适当照顾到有就业诉求、能力的高龄老人的就业权利。”

近日,平阳县人民检察院综合全案事实、证据与情节后,对陈某某、王某某依法作出不起诉决定,建议没收陈某某、王某某的虚假身份证件,并在宣告不起诉决定的同时,对其进行了训诫教育,使其认识到自己的错误并对日后的学习、生活充满信心。陈某某、王某某也深刻检讨了自己的行为,并承诺一定会在今后的工作、生活中遵纪守法。

为解除陈某某、王某某的后顾之忧,让他们日后能安心工作,检察官通过走访,深入了解了其所在企业的生产情况及法律需求,呼吁企业理性看待高龄老人就业遭歧视问题,创造良好的就业环境,让更多“银发老人”灵活就业。最终,该企业决定,继续录用陈某某、王某某。

检察官提醒:

居民身份证是我国公民的法定身份证件,应当依法申请领取、换领、补领,并依法使用、妥善保管。冒用他人身份证件,或者非法购买使用伪造的身份证件,都是法律所不允许的。大家切不可图一时便利或存侥幸心理,而因小失大。

中消协10月16日发布消费提示,“第三方测评”可以提供参考,也可能因“跑偏”“变味”而误导消费者,应理性看待互联网促销活动和商品测评类营销信息。

新华社 徐骏 作



理性辨识

减资公告

本公司于2024年10月8日作出减资决议,公司注册资本由1000万元人民币减至130万元人民币,请公司债权人自本公告发布之日起四十五日内与本公司联系要求清偿债务或者提供相应担保。

浙江安吉红庙供销社有限公司 2024年10月18日

义乌福斯特工艺品有限公司预重整债权申报公告

浙江省义乌市人民法院于2024年10月9日对义乌福斯特工艺品有限公司预重整工作进行诉讼纠纷多元化解登记,并于2024年10月10日作出(2024)浙0782民诉前调31476号之一通知书,确定浙江京衡(义乌)律师事务所担任义乌福斯特工艺品有限公司预重整的管理人。

请债权人自公告之日起至2024年10月30日通过邮寄申报或现场申报方式进行债权申报(债权人申报地点及电话:浙江省义乌市香山路666号五楼浙江京衡(义乌)律师事务所,联系人:1.赵律师,13750939682;2.郭律师,15827599375)。债权人向管理人

申报债权的,应说明债权数额、债权性质并提供相应证据材料。

需要特别说明的是,预重整期间债权人作出的承诺和授权效力将延续至重整程序,债权人与临时管理人在预重整期间就法律关系、债权金额、债权性质等的审查和确认结果在重整程序中仍有效。

债权人会议召开的时间及其他事项届时将另行决定和通知。特此公告。

义乌福斯特工艺品有限公司预重整管理人

2024年10月18日

中国建设银行股份有限公司浙江省分行与中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司债权转让暨债务催收联合公告

根据中国建设银行股份有限公司浙江省分行与中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司达成的债权转让安排,中国建设银行股份有限公司浙江省分行(含各分支行)将其对公告清单所列借款人及其担保人享有的主债权及借款合同、担保合同、抵债协议、还款协议和其他相关协议项下的全部权利,依法转让给中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司。中国建设银行股份有限公司浙江省分行特公告通知各借款人、担保人以及借款人、担保人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格等情况的相关承债主体或清算主体。

中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司作为上述债权的受让方,现公告要求公告清单中所列包括但不限于债务人、担保人及其清算业务人及其他相关当事人,从公告之日起立即向中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司履行主债权合同及担保合同约定的还本付息义务或相应的担保责任(若借款人、担保人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格等情形,请相关承债主体、清算主体代为履行义务或承担清算责任)。特此公告。

中国建设银行股份有限公司浙江省分行
中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司
2024年10月18日

联合公告清单					单位:人民币元
序号	借款人名称	贷款余额 (截止至2024年6月30日)	累计欠息 (截止至2024年6月30日)	担保人	
1	浙江汇众和建设有限公司	28,301,979.03	68,935,336.34	保证人:浙江中业建设集团有限公司、何光明、楼旭华、吕江 债权人:杭州森立发电设备有限公司、王和胜、傅雅飞、王蓓蕾	
2	杭州阳升工具有限公司	19,928,254.45	43,787,312.98		
3	杭州富城布业有限公司	17,488,591.79	31,311,110.90	保证人:杭州康山东南气体有限公司、杭州东南气体有限公司、徐国富、王云凤	
4	浙江展华贸易有限公司	23,152,824.17	109,669,194.39	保证人:杭州富城布业有限公司、杭州龙嘉纺织有限公司、卫观军、卫国红	
5	杭州军诚源有限公司	11,408,784.66	13,982,866.65	保证人:杭州志恒电子有限公司、杭州华塑纤维有限公司、胡丽芳、徐国军	
6	浙江乔森电器有限公司	24,235,111.03	136,918,413.62	保证人:杭州博成包装有限公司、孔宝兴	
7	绿成包装集团有限公司	72,501,752.66	617,456,750.66	保证人:浙江通达实业有限公司、杭州吴泰印刷包装机械有限公司、浙江博雅包装股份有限公司、沈春雷	
8	温州鸿泰实业有限公司	5,078,412.43	20,647,430.16	债权人:温州飞龙汽车集团有限公司、朱自鸿、刘海丽	
9	浙江朱氏实业有限公司	8,073,780.95	29,589,535.96	债权人:温州飞龙汽车集团有限公司、朱自鸿、刘海丽、郑晓龙	
10	瑞安市皓鼎金属贸易有限公司	18,194,513.75	56,682,317.89	债权人:浙江松华实业有限公司、钱美香、孙洪进	
11	浙江利斯得洁具有限公司	20,424,873.30	61,174,122.52	债权人:浙江利斯得洁具有限公司、涂武强、涂斌强、涂武武、涂克强	
12	温州大盾鞋业有限公司	14,279,676.07	28,416,751.01	债权人:浙江大盾鞋业有限公司、浙江大圣机械有限公司、汪振福、缪爱秋、孔令丰	
13	温州市金合金属材料有限公司	11,349,254.14	27,360,535.74	债权人:浙江泰和不锈钢有限公司、罗程、张晓芝、张梦楠	
14	温州市博格贸易有限公司	7,914,156.33	12,846,870.11	债权人:温州市中小企业融资担保有限公司、陈健、刘慈力、吴映映、周谦	
15	温州市都市风家具有限公司	6,581,419.88	18,683,928.28	保证人:温州市中小企业融资担保有限公司、陈之帆、章智明	
16	瑞安市友胜钢管有限公司	13,503,515.50	89,383,831.53	债权人:宋友友	
17	瑞安市伟精工制造有限公司	5,066,511.44	10,142,038.61	保证人:瑞安市华奥佳业有限公司、浙江伟精工制造有限公司、陈少涛、王春权、王春成	
18	嘉兴至道贸易有限公司	4,971,522.04	21,146,622.31	债权人:浙江沪杭洁乐用品有限公司、张木兴、郑亚男、张龙金	
19	衢州市天人人造板有限公司	9,040,530.60	10,870,938.89	债权人:浙江沪杭洁乐用品有限公司、单金清、单金清、应桂秋	
20	衢州市炬泰商贸有限公司	3,199,999.28	2,252,534.08	保证人:衢州翰海实业有限公司、林成龙、林法明、孔昌伟 抵押人:衢州翰海实业有限公司	
21	杭州惠庭有限公司	64,979,218.00	2,633,424.41	保证人:杭州惠庭有限公司、天合弘韬房地产开发有限公司、合肥市融泽房地产开发有限公司、江苏隽达房地产有限公司 抵押人:杭州惠庭有限公司、苏州市凯誉房地产开发有限公司、上海朗合房地产有限公司	
22	平阳县兴业市场开发有限公司	7,098,853.64	329,613.29	保证人:侯兴锡、徐春芬、曾洪樊 抵押人:侯兴锡	
	合计	396,773,535.14	1,414,221,480.33		