

# 业主不遵守小区管理规约,物业可断水处理?

## 律师:这样的条款与民法典相抵触

本报记者 陈洋根

本报讯 “业主不履行物业合同或不遵守小区其他规约,物业竟可以断水处理?”近日,杭州紫金名门(又名紫蝶苑)小区业主向本报反映,小区最近正筹划召开业主大会、成立第一届业委会,但在公示的管理规约征求意见稿里,竟然出现了一条极具争议的条款。

紫金名门位于杭州市西湖区三墩镇,在杭州透明售房网二手房挂牌均价5万元左右。业主告诉记者,小区开发商为浙江港中旅置业有限公司,物业为开发商名下的港中旅物业管理(深圳)有限公司杭州分公司。小区有1000多户业主,2016年底交付,现已基本入住,物业费每平方米3.3元(包括0.5元能耗费)。

5月17日,记者在小区西门看到,信息公告栏旁放有公示《紫金名门小区管理规约》(以下简称“《管理规约》”)和《紫金名门小区议事规则》(以下简称“《议事规则》”)意见征求稿的展板。其中《管理规约》第39条提到,为维护业主的共同利益,业主大会授权物业服务企业对违反物业管理法律、法规、物业服务合同、管理制度和本管理规约的行为,拒不改正的采取停水等部分物业服务措施。

意见征求时间为5月7日至5月13日17时。记者随机问了几名路过的业主,他们均表示没注意也不知道《管理规约》有断水的规定。

之后,记者就此条款询问小区保安。他说,物业费难收在其他小区同样存在,但断水条款出现在《管理规约》是否与此有关,他不清楚。小区物业服务中心的工作人员表示,物业经理不在,并要了记者手机称会联系物业经理答复。5月18日下午,记者接到一名计姓、自称是紫金名门物业经理的电话,对方称物业没有参与小区《管理规约》和

《议事规则》的制定,物业公司只是配合业委会工作,执行业主大会的决定。

紫金名门小区所在的庙前街社区书记刘钰欣介绍,意见征求期间总共收到业主提交的书面意见3份,均没有对断水条款提出意见。他提到,《管理规约》《议事规则》等不少是第三方拟定后,由业委会筹备小组商讨后再公示的,筹备小组成员有业主代表、开发商代表和社区工作人员。

“出现‘断水’这样的用词,可能是大家没看仔细或疏忽。”刘钰欣表示,民法典实施前后,社区工作人员都参加了专门的学习培训,“《管理规约》《议事规则》提交业主大会表决前还要由包括律师在内的专业人士把关”。

“紫金名门小区的断水条款与法律相抵触,属无效条款。”浙江浙元律师事务所律师史学伟表示,民法典明确规定,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

史学伟结合之前的案例说,民法典实施之前,物业公司采取断水断电措施催缴物业费的方式并不少见。根据当时的法律规定,这一做法既构成违约又属于侵权,如果导致业主人身、财产安全受到损害的,应当承担相应的法律责任。现在,根据民法典规定,物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。“业主用水用电是跟自来水公司、供电公司等建立的合同关系,物业服务企业并不是合同当事人,任何情况下都无权断水断电。如果出现这种情况,业主可以要求换掉物业公司,并主张赔偿损失。”他提醒,业委会在制定相关规章制度时应注意合法性原则,以免出现错误甚至违法条款。



## “铁腕”整治

近日,温州海事局在浙闽交界水域启动为期三个月的“两船”(内河船、砂石船)海上交通违法整治“铁腕”行动。行动以鳌江口、大渔湾、北关岛、霞关港等商渔船密集区和事故多发区为重点,对违法违规船舶进行打击,引导低标准砂石运输船舶退出市场,并清除非法码头、砂石装卸点。

行动期间,温州海事局与温州市公安、农业农村、交通(港航)等部门强化联动执法。截至目前,涉水单位已开展联动执法17次,查获违法“两船”141艘,对5艘次船舶实施了行政强制措施。

通讯员 盛麟童 本报记者 胡宗昊

# 杭州拟将3月31日设为“西湖龙井茶节”

## 立法为擦亮金名片保驾护航

本报记者 肖春霞 通讯员 孙陶

本报讯 西湖龙井茶是杭州的一张金名片。近日,杭州市政府常务会议审议通过《杭州市西湖龙井茶保护管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)。《条例(草案)》共42条,分为总则、文化传承与产业发展、品质保护与提升、品牌保护与标识管理、法律责任、附则六章,从文化传承、种质资源保护、品牌提升等方面对西湖龙井茶的生产、经营全流程予以立法规范。下一步,《条例(草案)》将由市人民政府以议案的形式提交市人大常委会审议。

《条例(草案)》提出,将每年的3月31日设为“西湖龙井茶节”,明确要求对“狮、龙、云、虎、梅”这批西湖龙井茶传统字号加强保护与传承。长期从事西湖龙井茶传统手工炒制、技艺精湛且在国内外享有较高声誉的技艺人员将有机会参与“杭州市西湖龙井制茶大师”称号的评选。

在种质资源和生态环境保护方面,《条例(草案)》规定,编制西湖龙井茶种质资源保护专项规划,每十年开展一次种质资源普查,确立西湖龙井茶群体种种植资源保护区,建立种质资源保存圃等。

此外,《条例(草案)》明确禁止违法开垦林地种茶、毁林开垦茶地及其他毁坏林木和林地等行为,提出农业投入品的使用需按照食品安全标准和相关规定,严格执行安全使用间隔期或休药期规定,并建立农业投入品使用档案。

据介绍,去年以来杭州通过“西湖龙井”防伪溯源专用标识管理制度,将“西湖龙井”地理标志证明商标和地理标志产品保护专用标志合二为一。《条例(草案)》对此予以固化,明确了统一标识、分类编码、数量管控、可追溯管理的“西湖龙井”专用标识管理制度,规定了专用标识的发放、使用规则,并对违反专用标识管理行为提出相应罚则。

## 精准预警:厉先生有被骗风险

## 民警及时劝阻,

## 他喜滋滋取回全部6万元

通讯员 徐步文

本报讯 “要多谢民警,帮我追回6万多元。”这两天,东阳市的厉先生逢人就说自己差点被骗的经过,提醒朋友不要上当。

5月15日,东阳市公安局吴宁派出所接到反诈中心精准预警劝阻指令,市民厉先生有被骗风险。民警赶紧电话联系厉先生,结果他说自己银行卡里的钱不知怎么回事被人转走了6万余元,正要来派出所报案。厉先生赶到后,民警查看其手机,发现短信提示这些钱被转入厉先生名下的某银行基金账户。

“我没办过这个银行的卡,也没办过基金业务。”厉先生说,钱被转走前,自己正和一个刚添加不久的微信好友聊天,对方自称是网贷公司经理,可以提供无抵押贷款业务。厉先生就将身份证、银行卡号码告诉对方,之后手机上收到验证码,同时“网贷经理”发来信息,称正在帮他申请贷款,需要填写验证码。于是,厉先生就将陆续收到的几条验证码都告诉对方。不久,厉先生就收到短信提示卡里的钱被多次转账,赶紧报案。

民警立即联系银行进行止付,将骗子冒用厉先生身份信息办理的电子卡予以挂失,并让厉先生立即赶到银行网点咨询基金取款业务。半小时后,厉先生再次来到派出所,喜滋滋地告诉民警6万多元已经全部取回。

无独有偶,不久前,东阳千祥派出所接反诈中心下发精准劝阻预警,市民郑某有被网络贷款诈骗风险。民警马上与郑某见面核查,得知郑某在网上联系贷款人员申请贷款248000元,结果放款提现时被告知填错银行卡号,需发送身份证、银行卡照片并转账37200元验证资金。所幸民警及时赶到,郑某钱还未转过去。

据东阳市公安局反诈中心统计,今年截至5月18日,该局通过精准劝阻为上当市民避免损失738万多元。

(上接1版)

法院认为,绍兴王星记扇厂是依法取得的企业名称,王星记是该企业字号。鉴于该厂企业名称的取得先于涉案商标的核准日,故其可以在涉案商标核准后继续使用企业名称。但涉案商标核准后具有了禁止他人在相同或类似商品上使用与该注册商标相同或相近似标识的强势效力。绍兴王星记扇厂作为同业经营者理应在使用“王星记”字号时予以合理避让,规范使用企业名称,但绍兴王星记扇厂实际使用了“王星记”“王星記扇”“绍兴王星记”等标识,其中“扇”是商品类别名称,“绍兴”是地理名称,只有“王星记”具有商业识别的显著性,而“王星记”既是杭州王星记公司的驰名商标和中华老字号,又是其企业字号,相关公众施以一般注意力无法区分该种使用方式是指代企业名称还是指代相关扇子商品的来源。绍兴王星记扇厂的被诉行为易使相关公众产生混淆误认,故其即便是对企业名称的使用,仍属于字号突出使用,构成侵犯注册商标专用权行为。

此外,被纳入非物质文化遗产项目名录并非获得知识产权保护的前提。绍兴王星记扇厂系在历史上长期作为王星记扇子制作工坊的基础上发展而来,且是省非物质文化遗产代表性项目保护单位,其法定代表人又是省非遗“王星记扇”的代表性传承人,因此,有理由相信绍兴王星记扇厂也传承了制作王星记扇子的传统技艺。但绍兴王星记扇厂突出使用的“王星记”“绍兴王星记”“中國紹興王星記扇子”等标识,以相关公众一般认知力,通常会理解为商品来源的标识,而非商品制造工艺的标注。因此,绍兴王星记扇厂虽然具有标注采用传统技艺的扇子制作工艺的权利,但其标注的方式不完整不规范,故该项抗辩意见不能成立。

最终,杭州互联网法院作出上述判决。