

物业服务存在瑕疵,业主可以拒交物业费吗?

对于物业服务中的不足和瑕疵,业主要积极向物业公司提出好的建议,并积极收集证据。如果在庭审中能够证明物业公司部分物业服务不到位,根据公平原则,法院也会对应交的物业服务费用及滞纳金酌情予以扣减

物业公司的小区业主委员会签订了物业服务合同,物业费收取标准为1.5元/月/平方米。谢先生为小区业主,但未交纳2017年1月1日至2018年12月31日期间的物业服务费4320元,并产生滞纳金743元,物业公司催要无果,并多次停掉谢先生家中的电,双方冲突不断升级。2019年3月,物业公司起诉至法院,要求谢先生交纳物业费及滞纳金。谢先生辩称,之所以不交物业费,一是因为家中曾被盗,而物业公司因管理不善,保安门已经损坏长达一年,导致犯罪嫌疑人可以轻易进入住处。二是因为楼上的业主装修,导致家里卫生间漏水及墙体开裂至今仍未修缮完好。最终法院判决谢先生一次性交纳物业费4320元,对原告主张的滞纳金不予支持。

问:业主家失窃,物业公司有赔偿义务吗?

答:我国《物业管理条例》第三十六条规定,物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律

责任。虽然谢先生财产损失的直接原因是被他人盗窃,但谢先生的财产受损与物业公司没有维修电子门、未安装维护摄像头等事实存在一定的因果关系,故物业公司应当承担相应的法律责任。

问:业主擅自改建房屋致使他人房屋漏水和墙体开裂,物业公司有责任吗?

答:谢先生楼上的业主装修,导致谢先生家中漏水和墙体开裂,楼上业主应该对梁先生因此而受到的损失承担赔偿责任。物业公司没有同意或者参与楼上业主改变房屋原结构,亦没有同意该业主延续现状,而是及时通知该业主对破坏的房屋结构予以恢复,且向社区报告,参与组织双方进行调解,尽到了物业公司的义务,不承担连带赔偿责任。

问:物业服务存在瑕疵,业主可以拒交物业费吗?

答:物业公司与业主委员会签订的物业服务合同,对小区全体业主均具有约束力。合同签订后,物业公司为小区提供了物业服务,业主理应交纳物业费。同时,物业服务是一个不断完善的过程,如果业主认为物业服务存在问题,应该提出改进意

见和建议,而不是以拒交物业费形式消极对抗。根据谢先生的举证,物业公司提供的物业服务有瑕疵,宜对物业公司主张逾期交费的滞纳金不予支持。这也提醒广大业主,对于物业服务中的不足和瑕疵,一是积极向物业公司提出好的建议,二是要积极收集证据。如果在庭审中能够证明物业公司部分物业服务不到位,根据公平原则,法院也会对应交的物业服务费用及滞纳金酌情予以扣减。

问:物业公司能停掉业主家的电吗?

答:在供电合同中,合同双方的主体是电力公司和用电人。只有在经催告后用电人在合理期限内仍不交付电费和违约金的,供电人方可以按照国家规定的程序中止供电。物业公司作为小区的物业服务单位,本应为房屋正常使用及提升物业价值提供优质服务及保障,其擅自对业主断电阻碍房屋的正常使用与法律规定和工作职责相悖。一旦发生类似情况,业主可以向当地的物业服务主管部门、街道办事处等反映。如果实在处理不了的话,业主可以通过诉讼的程序去维权,并要求物业公司对造成的损失予以赔偿。

据《法制日报》

[以案说法]

乘客横穿高速被撞亡 司机违法下客亦担责

在乘客的要求下,司机将乘客放在高速公路的应急车道内,而乘客在横穿高速公路时被过往车辆撞击身亡,司机是否应当承担赔偿责任?日前,江苏省盐城市亭湖区法院审结一起机动车交通事故责任纠纷案件,认定司机周某将被害人王某放置在应急车道的行为与王某的死亡后果之间存在因果关系,遂判决周某承担15%的次要责任,并赔偿死者亲属3万元。

2018年4月7日晚,王某搭乘周某驾驶的轿车从盐城返回兴化。当晚10时许,当车辆行驶至盐靖高速公路由北向南方向50KM+150M附近时,王某提出他家就在高速公路下方,请求周某就近将其放下。周某遂将汽车停靠在应急车道内,王某下车后便驾车离开。随后,王某在横穿高速公路时,被李某驾驶的车辆撞倒,经抢救无效死亡。经交警部门认定,死者王某负事故主要责任,周某、李某负事故次要责任。后王某亲属将周某、李某及其车辆投保的保险公司诉至法院,要求承担赔偿责任。

法院经审理认为,本起交通事故发生的主要原因是死者王某横穿高速公路,但李某未注意安全驾驶义务、周某在夜间同意死者在高速公路上下车也是事故发生的次要原因。根据当事人过错行为与事故成因原因力的大小,认定李某、周某分别承担15%的责任,遂作出上述判决。

法官表示,根据道路交通安全法的相关规定,机动车在高速公路上行驶,非紧急情况不得在应急车道上行驶或者停车,更不用说随意上下乘客。在高速公路上上下客存在极大安全隐患,既容易造成追尾事故,也是对乘客生命安全的不负责行为。本案中,虽然系死者王某主动提出就近下车的请求,但作为司机的周某,理应认识到高速公路包括应急车道在内,不得随意停车或下客,但其仍然同意了王某的请求。尽管王某的死亡结果是其他车辆撞击直接导致的,但周某的违法下客行为也是事故发生的原因之一,应承担相应的赔偿责任。

据《法制日报》

[身边的法]

朋友圈成为发布广告的绝佳阵地,专家提醒—— 微信朋友圈不是广告法外之地

“富迪小分子肽——这是神奇的物质,以下是治肾病综合征、肺气肿等成功案例……”近日,海南省海口市市场监督管理局发现,海口柯某、赖某英涉嫌在微信朋友圈发布以上违法广告。目前,海口市市场监管局对柯某、赖某英两人各罚款人民币15万元。

经查,赖某英在微信朋友圈宣传富迪小分子肽产品,该产品不属于药品,而赖某英在其微信朋友圈宣传该产品能治疗肾病综合征、肺气肿等案例来宣扬该产品具有疾病治疗功能。与此同时,柯某也在微信朋友圈宣传富迪小分子肽产品能治疗颈椎病、偏头痛、三高症等案例,以此宣扬该产品具有疾病治疗功能。

柯某、赖某英的行为属于广告法第十七条所指的违法行为。海口市市场监管局依据广告法第五十八条第一款第(二)条规定,作出责令停止发布广告,在相应范围内消除影响;处以罚款人民币15万元的行政处罚。

如今,微信已成为现代人必不可少的

社交工具,也因此成为发布广告的绝佳阵地。然而,微信朋友圈不是法外之地,不要把朋友圈变成广告圈,更不能变成违法圈,否则将惹上大麻烦。

根据国家工商总局发布的《互联网广告管理暂行办法》,明确要求互联网广告应当具有可识别性,显著位置标明“广告”,付费搜索广告应当与自然搜索结果明显区分。特别要注意的是,若他人在你的公众号发布虚假广告或是你转发他人发布的虚假广告,你都要担责。

2019年3月8日,微信安全中心公众号发布了《关于处理微信个人账号发布“违法违规禁品”售卖信息的公告》(以下简称公告)。公告称,利用微信个人账号发布“违法违规禁品”售卖信息的行为涉嫌触犯刑法等相关法律法规,微信安全团队将对违法违规行为进行坚决处理、严厉打击。

公告显示,为规范微信个人账号的信息发布行为,保障微信用户的信息安全及合法权益,微信个人账号以任何形式发

布、展示、传播各类“违法违规禁品”售卖信息的,一律依照国家相关法律法规的要求,以及《腾讯微信软件许可及服务协议》《微信个人账号使用规范》的规定,视违规严重程度,采取阶梯式处罚机制:对违规内容,一经发现即删除内容,并屏蔽微信朋友圈;对违规账号,将视情节对该微信账号进行警告、限制或禁止使用部分或全部功能、账号封停及永久封停处罚;对违规微信群,将视情节进行限制使用功能或封群处理;对违规链接将进行封禁处理,并公告处理结果。

微信安全中心提醒:公民在互联网上售卖违法违规禁品,根据情节严重程度,将受到刑法、治安管理处罚条例等相关法律法规的处罚。用户通过个人账号、群、朋友圈等产品功能发布违法违规禁品售卖信息属违规行为;帮助朋友在朋友圈、微信群转发宣传推销违法违规禁品的行为,一旦出现问题,售卖方、转发者均有可能需要承担行政处罚。

据《法制日报》

[社会与法]

离婚协议书能否作为诉讼中财产分割的依据?

【案情】

李某(男)和王某(女)于2015年12月1日结婚,2017年5月5日,双方生育一女儿。婚后双方感情不和,经常吵架。2018年4月7日,双方签订了一份离婚协议书。协议书约定双方婚后购买的房子归李某所有,李某补偿王某10万元。双方签订离婚协议书后,未到民政部门办理离婚登记。2018年7月11日,李某向法院起诉要求与王某离婚,并要求判令婚后购买的房子归其所有。诉讼中,王某表示同意离婚,但不同意房子归李某所有。

【分歧】

离婚协议书能否作为诉讼中财产分割的依据?

第一种观点认为,离婚协议书可作为诉讼中财产分割的依据。离婚协议书是双方的真实意思表示,离婚协议一经

签字即可生效,对双方均有约束力。离婚协议书中财产分割的约定也理应对双方生效,可作为诉讼中财产分割的依据。

第二种观点认为,离婚协议书不能作为诉讼中财产分割的依据。离婚协议书是附条件的法律行为,只有当双方在民政部门办理离婚登记后,离婚协议书才具有法律效力。

【简析】

笔者同意第二种意见,理由如下:

《合同法》第二条规定:“本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用其他法律的规定。”由于离婚协议是以婚姻身份关系为基础和前提的,所以离婚协议不受合同法调整,不属于合同法意义上的协议。因此,离婚协议书并非当然适用“一经签字即可生效”

的一般合同规则。

离婚协议书的根本目的在于解除夫妻双方的婚姻关系,同时对孩子抚养、财产分割、债权债务享有和分担等作出约定。如果离婚未成,则属协议目的没有实现,其他约定则无从谈起。从本质上来说,离婚协议书可视为一种附条件的民事法律行为,其所附条件为在法律意义上成功离婚,即在民政部门办理离婚登记。如最终双方未能办理离婚登记,则视为条件未成就,离婚协议书也因此未能生效,对双方均不产生法律效力。法院也不能依据离婚协议的约定,对财产进行分割,而应该依据法定的分割原则对夫妻共同财产进行分割。

综上,笔者认为,离婚协议书不能作为诉讼中财产分割的依据。

(作者单位:江西省金溪县人民法院)

据《中国法院网》

[法治格言]

- 在民法的慈母般的眼里，每一个人就是整个国家。
——(法)孟德斯鸠
- 法律行随手，诗书坐满箱。
——《和郑阁中仙居十一首》陈襄
- 兵革刑法，所以为治也。
——汉·司马迁
- 法非从天下，非从地出，发于人间，合乎人心而已。
——慎子·逸文
- 用赏贵信，用刑贵正。
——《鬼谷子·符言第十二》
- 先生事业不可量，惟用法律自绳己。
——韩愈《寄卢仝(宪宗元和六年河南令时作)》
- 事断于法。
——邓析《竹刑》
- 喜不可从有罪，怒不可杀无辜
——《诸葛亮集卷三·便宜十六策·喜怒第十一》
- 有法而不循法，法虽善与无法等。
——沈家本
- 法乃民族精神的体现。
——(德国)萨维尼