

业委会维权讨停车费获支持



法援故事

本市A小区一直由B物业公司进行物业管理。去年8月物业公司管理期限到期,新成立不久的A小区业委会与C物业公司签订服务合同,B物业公司撤出A小区。业委会向B物业公司提出要求支付之前收取的停车收益。B物业公司出具了《A小区历年停车收益与支出的函》,载明共计收取停车收益200万元,但要扣除税金、停车位养护成本及车管安保人员工资、共用部位、公用设备大修费用共计150万元,只可返还剩余50万元。业委会多次沟通无果,向法院提起诉讼。

业委会认为,B物业公司自1998年6月1日至2013年8月10日,在A小区提供物

业服务,期间所有的停车收益均由其收取。依据《上海市住宅物业管理规定》,利用物业共用部位获取的收益,归共同拥有该物业的业主所有。而A小区内的停车位属业主共有,所有收益也应归业主所有,所以要求法院判决被告返还扣除25%车位管理养护费外的150万元,纳入全体业主共有的专项维修基金。

根据《上海市住宅物业管理规定》等相关规定,车辆在共用部分的停放、收费和管理等事项,由业主大会决定。业主大会成立前,其收费标准按照物价部门规定执行。在物业管理区域公共设施停放车辆等经营性设施收取的费用中,物业对此发生的管理成本可以在该费用中列支,但具体费用需经业主委员会审核同意。本案中,被告B物业公司在业委会尚未成立前收取的停车费收益,可参照区物价局制订的规定收取25%的车位管理养护

费。业委会成立后,管理成本在公共收益中的列支需经业委会审核同意,被告B物业公司审核同意的证据,双方至今对管理费用的使用比例亦无明确约定,故应继续参照区物价局规定,收取25%的车位管理养护费。

关于被告要求扣除车管养护费的税款问题。A小区内由B物业公司收取的停车收益不属于物业管理企业的经营性收入,B物业公司要求在涉案停车收益中扣除25%车管养护费税款缺乏依据。而车管安保人员的工资已包含在上述25%的车管养护费内,被告再要求扣除车位养护成本及车管安保人员工资,也不应得到法院的认可。

此外,根据《上海市商品住宅维修基金管理办法》规定,业主委员会成立前发生的物业维修、更新,不得使用维修基金,费用由房地产开发企业承担。业主委员会成立后,住宅共

用部位、共用设备的维修、更新,应当事先征得业委会书面同意;物业管理区域公共设施的维修、更新,应当事先征得业主委员会书面同意。住宅需要大修或者专项维修、更新的,物业管理企业应当在物业管理服务年度计划中列明,提交业主委员会审核。从上述规定可看出,被告要求在目前尚未纳入维修基金仍属公共收益的收入中直接扣除大修费用,于法无据。

法院最终支持了A小区业委会的诉讼请求,判决被告B物业公司在判决生效之日起十日内,返还原告公共停车收益150万元,纳入补充全体业主共有的专项维修基金。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所律师
孙洪林
法律咨询热线:021-63546661

台风过境红木家具“泡汤”

地下室属附送是否无需担责?



本周案例点评

市民老卢等4人将购买的红木家具放置在地下室里,因台风过境,大量雨水灌入,致使红木家具严重受损。老卢等人多次与开发商进行协商,却频吃闭门羹。为此,老卢等四人将物业开发商告上法庭,要求其赔偿相关损失共计20余万元。

2010年,老卢等四人与上海某置业有限公司签订了《上海市商品房预售合同》,以总价256万元的价格购买了一套复式房屋。公司方附送老卢等人阁楼以及地下室一间。随后,老卢等人对房屋和地下室进行装修后入住,并在地下室安装了通风系统,将一套红木家具存放在地下室。2012年,台风过境影响上海,大量雨水灌入地下室,导致老卢等人存放在此的整套红木家具因水淹浸泡而变形发霉,造成经济损失。

老卢等人认为,地下室之所以大量进水,与公司没有采取有效防水措施有关,物业质量存在明显瑕疵,理应承担赔偿责任。

而公司则认为,根据双方签订的《预售合同》、《房屋建筑面积计算表》以及老卢等人取得的《房地产权证》等显示,公司向老卢等人出售的房屋并不包括地下室,对于附送的地下室,公司并不负有相关的质量保证责任。同时,台风过境导致大暴雨是十分罕见的,其给老卢等人带来的损失也属于不可抗力,应当免除部分责任。

审理过程中,老卢等人向法院申请对地下室渗漏原因进行司法鉴定。经鉴定,老卢

等人购买的房屋附送的地下室之所以渗漏,原因在于电缆穿墙洞口未采取有效封堵措施,而雨水倒灌引起排气扇短路损坏,室内潮气无法及时排出。法院同时对物损进行了评估,整套红木家具受损后的贬值价值和修复费用共计20余万元。

本报记者 郭剑烽

【点评】

房地产公司作为物业的开发、销售单位,负有所交付的物业质量的保证义务,虽涉案地下室不在商品房预售合同以及房产登记证书的建筑面积之列,但不能排除质量保证义务。相关鉴定结论也能印证,公司提供的物业质量存在瑕疵与财产损失之间有直接的因果关系,公司对此负有重大过错。而且根据目前的科技手段,台风、暴雨属于可提前预测的自然气象,不符合我国法律对不可抗力的规定。

购买“克隆”出租车为何会触犯刑法?

有多年开车技术的黄安(化名),明知驾驶假出租车牟利是违法行为,却利益熏心铤而走险,用非法购置的“克隆”出租车,连同随车配置伪造的《上海市出租汽车营运证》、《上海市营业客车驾驶员证》从事非法载客营运。近日,上海市静安区法院以买卖国家机关证件罪,一审判决黄安有期徒刑9个月。

两年前,今年40岁的黄安来沪从事“黑车”生意,尽管开“黑车”的收入能应付每月的家庭开销,但比起同样开“克隆”出租车的老乡显然他的收入要少了很多。2013年1

月,黄安渐渐萌生起弄辆“克隆”出租车来赚钱的念头,经人介绍黄安与卖家洽谈起买卖“克隆”车的生意,以2万块钱购置了一辆。

据事发后黄安交代,他所想购置的是一辆桑塔纳,具体车型不记得了,车的外观和大众出租车相仿,也有大众车顶灯,车里还有计价器。坐上“克隆”车黄安试开了一圈还算满意,便与卖家以2万元的价格达成交易。卖家还将随车配置伪造的《上海市出租汽车营运证》1张、《上海市营业客车驾驶员证》2张一块卖给了黄安,说缺少这些证件,乘客上车就会发现该出租车是假冒的。买下了“克隆”出租车,又有了伪造的出租车营运证和客车驾驶员证,黄安每日开着该出租车非法载客营运揽活,内心底气增强了不少。

2014年3月26日,黄安被执法机关查获而案发。法院认为《上海市出租汽车营运证》、《上海市营业客车驾驶员证》,均为国家机关下发的国家机关证件,而黄安购买上述涉案证件的行为,已构成了买卖国家机关证件罪,对黄安作出了有罪的判决。

特约通讯员 李鸿光 本报记者 宋宁华

【点评】

近日上海有关部门连续对被查没的数百辆“克隆”出租车,进行了集中销毁宣传,从源头上堵塞车况差的“黑车”漏洞。本案中黄安之所以会触犯刑法,是因为买“克隆”出租车牟利的他,根本没有想到因连带买卖了伪造的《上海市出租汽车营运证》、《上海市营业客车驾驶员证》,触犯了买卖国家机关证件罪。(本报记者 潘高峰 点评)

合伙生意人婚外姘居酿苦果 男子铁锤击杀女子被判死缓

合伙经营铝合金门窗生意发生婚外恋,并以夫妻名义同居,终因情感纠葛,男方一怒之下将女方杀害。近日,上海铁路运输中级法院对这起案件作出一审判决,以故意杀人罪判处被告人刘吉刚死刑,缓期2年执行,赔偿附带民事诉讼原告人丧葬费、交通费等人民币3.8万余元。

现年42岁的刘吉刚系湖北武穴人,初中文化,到上海后一直从事个体经营生意。2012年1月,刘吉刚和被害人喻某,共同租住位于石龙支路8号的上海铁路新龙华货场货三线二站台第三仓库,合伙经营铝合金门窗生意并在此同居。

2013年8月25日晚,刘吉刚与喻某在同居的仓库二层主卧室内,因感情问题发生剧烈争执,刘一怒之下用一把木柄铁锤连续多次猛击喻某头部,致喻某倒在床上,因严重颅脑损伤而死亡。随后,刘吉刚将铁锤丢弃在现场,用薄被和毛毯遮盖喻的尸体,并拿走了喻的一张建设银行卡。刘于次日清晨锁好仓库铁门后离开,相继把金杯面包车、他同被害人所用的电瓶车卖予他人,并在当日下午从上海虹桥火车站乘车回湖北武穴家里。

8月29日上午,刘吉刚驾驶摩托车时遭遇车祸,被送往武穴市人民医院救治,当日下午其委托妻子程某代为投案。武穴市公安局接报后,在医院将刘吉刚抓获。

与此同时,上海铁路公安机关接报后,即派员赶至案发现场,发现双人床上有一具女尸。在当地公安机关的配合下,铁路公安人员于9月3日将刘吉刚押解回沪。

上铁中院审理后认为,被告人刘吉刚用铁锤连续、多次猛击他人头部,致人死亡,其行为已构成故意杀人罪。刘因车祸致伤委托他人代为投案,到案后如实供述自己罪行,有自首情节,依法可从轻处罚。辩护人关于被害人有一定过错,被告人是在被害人言行刺激下情绪失控杀人的辩护意见,经查,除被告人的供述外,无其他相应证据予以印证,故辩护意见事实依据不足,法院不予采纳。本案中,刘吉刚使用的犯罪手段残忍,犯罪性质恶劣,依法应予严惩,但鉴于其有自首情节,到案后认罪态度较好,且本案系民间纠纷引发,故对其判处死刑,可不必立即执行。

另外,刘吉刚的故意杀人行为给被害人的家属造成一定的经济损失,应当承担民事赔偿责任。附带民事诉讼原告人提出的丧葬费、亲属办理丧葬事宜支出的费用等合理部分,应予以支持。但关于死亡赔偿金、被扶养人生活费以及精神抚慰金等,不属于附带民事诉讼赔偿范围,故不予支持。本报记者 江跃中 实习生 李姗



检察官说法

80后青年李晓名下有一辆凯迪拉克,在一家知名保险公司投保。去年3月,李晓和朋友朱方一起向保险公司申请理赔,称将车子借给朱方使用,由于雨天路滑,失控撞上绿化隔离带。李晓和朱方向保险公司提供了机动车辆保险索赔申请书、机动车辆保险单,上海市公安局宝山分局出具的道路交通事故认定书、汽车维修公司出具的结算清单和发票等完整的申请材料。保险公司对车辆的损坏环境进行了勘查,最终定损金额为人民币171647.45元。

然而,保险公司经审核后,却在去年4月27日作出了拒绝赔付的决定。去年7月15日,李晓

把保险公司告上法庭,没想到保险公司也于去年9月18日报案,称李晓、朱方有骗保的嫌疑。

公安机关提供的事故路段监控录像显示,3月1日驾驶凯迪拉克轿车的人,面部特征与朱方明显不符,与车主李晓却比较相符。检察人员在审查证据时发现,事故发生在凌晨4时,而公安机关却在4时30分左右才接到朱方的报警电话,中间有半小时“真空期”。面对证据,朱方和李晓终于道出实情。

原来,去年3月1日凌晨4时左右,李晓酒后独自开车回家,由于车速过快、雨天路滑,失控撞上了绿化隔离带。李晓担心警察追究,而且不能办理保险理赔,因此拨通了好

友朱方的电话,让他顶替自己报警并通知保险公司,谎称路滑不小心出了事故。

本案中,看似矛盾的支持理赔和不予理赔的证据,其实都指向了一个事实:犯罪嫌疑人李晓伙同朱方,共同以非法占有为目的,对发生的保险事故编造虚假原因,企图骗保,且数额巨大,已触犯《中华人民共和国刑法》。今年2月14日,静安区检察院以保险诈骗罪,对李晓、朱方提起公诉。最终,法院以保险诈骗罪,判处李晓有期徒刑3年,缓期3年执行,判处朱方有期徒刑2年,缓期2年执行。

简参媛

(本文由上海电视台法治天地频道提供)

不予理赔的保单背后