

物业管理中业主该如何合法维权？

小区公开信惹上名誉官司

小区管理涉及物业公司、业主委员会、业主等各方关系，经常引发争议。日前，杨浦区法院审理了多起因小区管理引发的名誉权纠纷案，这在以往极少见。

在业主自治、物业管理过程中，遇到问题在居民信箱中发放或在小区公告栏内张贴《致业主公开信》《告业主书》这种方式是否违法？业主究竟该如何合法维权？



田红图

《公开信》曝光物业问题

去年5月，家住杨浦区平凉街道某小区的600多户住户在自家信箱里发现一封《致业主公开信》。这封信是该小区业委会的三名成员打印制作和散发的，内容反映有关物业管理过程中出现的问题。《公开信》提及有业主反映小区物业公司在管理其他小区时曾因维修基金问题被炒，提出小区需要一个有良心、服务质量高、服务广大业主的物业公司。

很快，这家物业管理有限公司也得知了这封信的内容。公司认为，《公开信》中的一些内容是对物业公司的诋毁，降低了公司名誉，造成业主误解，导致公司在小区物业续聘选举中败北。于是，公司一纸诉状递至杨浦区法院，要求三名业委会成

员停止侵权行为，恢复物业公司名誉并书面赔礼道歉。

杨浦区法院认为，三名业委会委员发出《公开信》的行为是否构成对物业公司名誉权的侵害，应从他们的行为是否违法、行为是否造成了物业公司名誉权受损的后果、以及主观上是否有过错几方面进行审查认定。三业委会委员为了小区广大业主的利益，有责任对物业公司管理小区进行监督，并将小区内发生的事情向广大业主通报，征询广大业主的意见。三委员在说明业委会与物业公司间矛盾过程中，援引业主的反映，该陈述只是让小区业主去了解事实，自己做出判断，没有作出任何评判，三委员主观上没有借此机会诽谤、诋毁物业公司的动机，也没有使用侮辱原告的字眼，通篇阐述了自己的观点和立

场，不具有违法性。

最终，法院判定三名业委会委员的行为未使物业管理公司的名誉受到贬低、毁损，客观上亦未造成对其社会评价降低、名誉权受损的侵害后果发生，驳回该公司诉请。

签名业主被告上法庭

去年4月，杨浦区某小区居民发现，小区公告栏出现一份《告业主书》，其中列举了该小区自业主委员会成立以来工作不到位的情况。在《告业主书》的下方，还粘附《关于罢免小区业委会正、副主任的启动程序》，称只要小区20%业主签名就可启动罢免程序，直接免去业务委员会主任、副主任、委员职务，重新选举。待小区业委会主任胡某看到《告业主书》时，《启动程序》上已有12名业主

法官点评

由小区物业管理问题引起的名誉权纠纷案存在四多现象——

以维权方式出现多

三方当事人即物业公司、业主委员会、业主都可能以维护广大业主权利为由发起各种形式的维权活动，导致被指责方认为名誉受损，利益受损，从而引发诉讼。

以公开形式发布多

维权者多以在业主信箱投递公开信、张贴公告、告知书的形式对欲维权事实加以评论。

新旧物业公司交替时发生多

有的小区业委会任期届满，新老业委会因故发生矛盾，前业委会拒绝对新业委会选举结果签字、盖章，造成新业委会无法成立，导致新业委会成员采取《告业主书》方式维权。

原告败诉多

对实施张贴公开信或以论坛发布信息等方式维权方式，法官在裁决中一般视其行为是否造成原告名誉权受损的后果进行审查认定。若主观上没有借机诽谤、诋毁原告的动机以及使用侮辱性文字，大多不认为具有违法性，驳回原告诉请。

的签名。于是，胡某便将这12名业主诉至杨浦区法院，认为他在任业委会主任一职以来，兢兢业业为小区全体业主工作，尽职尽责，在《启动程序》上签名的12业主捏造事实、诋毁自己名誉，以侵犯名誉权为由，要求12人消除影响、赔礼道歉，并连带赔偿精神损害抚慰金1万元。

12名业主表示，近日经过小区公告栏时，有人告知必须有一定数量业主签名提议，才能启动罢免正、副主任程序，现有很多人签名。考虑到现在小区管理混乱，严重影响业主正常生活，12人才在《启动程序》上签名。《启动程序》与《告业主书》相互独立，他们并没有签字认可《告业主书》，《告业主书》也不是12人张贴的。12名业主认为自己在履行小区业主权利的行为，不构成侵权。

杨浦区法院认为，侵害名誉权

的行为，是指以口头、书面等形式宣扬他人的隐私或者捏造事实公然丑化他人人格，及侮辱、诽谤等方式损害他人名誉并造成一定影响的行为。12名业主在《启动程序》上签名，表示对目前小区管理现状的不满，要求罢免业委会正副主任，改选新一届业委会，使小区管理正常化。虽《启动程序》张贴在《告业主书》上，但二者是独立的，并不能表明12名业主在《告业主书》上签了名。且《告业主书》表达了业主对业委会部分日常管理工作的不满，要求罢免业委会正副主任，尽早成立新的业委会，无侵犯胡某名誉的客观事实，不会使他社会评价度降低，名誉受损。因此对胡某具状主张的诉讼请求，法院不予支持。（文中人名均为化名）

本报记者 郭剑烽 通讯员 陈炜华

上海市第十届装潢节

同期举办 第二届绿色环保建材采购节

主办单位：上海市装饰装修行业协会 协办单位：舒家暖通 咨询热线：13003108160 “装潢节”官网：www.shzh315.com

权威·家装·大比拼

针对目前杂乱无章的装潢市场，各种展会层出不穷，水平参差不齐，市民盲目无奈的业界弊端，上海市装饰装修行业协会本着服务行业、服务社会的宗旨，全力打造有着行业风向标之称的“上海市第十届装潢节”，为市民提供更权威、更具保障的装潢展。

20家行业标杆企业、星级企业、资质企业、排头兵企业集聚一堂为业主进行设计、报价、服务、施工、质量等大比拼，它们是：百姓装潢、波涛装潢、聚通装潢、九鼎装饰、尊爵装饰、刚德装潢陈丽娟线热、帝涵装饰、红蚂蚁装潢、同济经典设计、统帅装饰、舒心国际设计、申远空间设计、欧坊装饰、伊超装饰、翔勇装潢、T6国际、华东装潢、尚海装饰、腾龙设计、莱城装潢等……

500多名特级、高级、中级设计师聚集一堂为您的新居出谋划策。一对一设计专项咨询，为您VIP服务。

50多套设计风格完全不同的在施工或已完工的新款样板房等您参观。

2013年7月27日-28日(周六-周日) 9:00-17:00

地点：上海体育场东亚展览馆(零陵路800号) 天钥桥路666号

两天 免费 定点接送班车

候车时间：9:00-9:15、11:00-11:15、13:15-13:30、15:00-15:15

浦东线：陆家嘴西路正大广场西门旁870、961、985、774、公交终点站(近富城路) 朱先生 13916278133

杨浦线：黄兴路1661号黄兴公寓门口(大润发对面) 汤先生 18916795552

虹口线：虹口足球场(高点保龄球馆旁) 陈先生 13621885634

彭浦线：彭浦新村岭南公园门口(岭南路口) 翟先生 13661798199

现场备有大型停车场

轨道交通1号线、4号线上海体育馆3号出口、3号线漕溪路3号出口、公交07、15、42、43、49、56、73、89、92、104、120、138、251、401、526、704、923、764、808、824、872、826、827、832、大桥六线、隧道二线、明珠线等均可到达。

为了更好地1对1服务待装潢业主，本次“装潢节”只接待2000户装潢业主，索票额满为止。 免费索取门票，参观“装潢节”五重惊喜等您拿！！请登陆： 上海家庭装潢网免费索取门票 新浪微博免费索取门票 www.shzh315.com 新浪微博 @上海市装潢节

环保·建材·大采购

一线环保装潢建材全部到齐，每家都出具权威部门环保检测报告，保证绿色、环保、安全。

100多家装潢材料企业优惠幅度之大前所未有，卫浴、地板、墙地砖、油漆涂料、橱柜、厨房用品、墙纸五金、电线水管、地暖空调、家用电器、阳台门窗、移门衣柜、吊顶门锁、木门楼梯、家具等千余种环保装潢材料价格全部低于门店卖场的价格，并承诺：如违反“超一罚十”。

十大家居建材采购“惠”动申城，每户优惠2万元起。

扫描二维码关注活动最新资讯，报名即得精美礼品