

小区说法

责任编辑:马欣然  
微博:  
txinmin.cn/  
maxinran  
邮箱:  
rangs66@sina.com  
热线电话:62791234-213

小区内流浪狗吓倒九旬老太

去年5月,南充盐业公司建设的小区,一只在小区生活五六年的流浪狗突然窜出,致使到访小区的一名九旬老太受惊吓后摔倒受伤。近日,法院判处盐业公司和物业共赔偿老人近20万元。

九旬老太被流浪狗袭击后,因摔倒受伤导致身体局部发生粉碎性骨折,住院23天。经司法鉴定所鉴定,伤残等级为9级。

事发小区2002年由盐业公司职工集资修建,至今由盐业公司与物业签订合同,并缴纳物业费。肇事狗是一只无主流浪狗,盐业公司未对狗采取任何处置措施,法院认定其是流浪狗的饲养人。担责6成。

被告物业作为流浪狗的实际管理人,明知流浪狗具有危险性,仍任其在小区内自由放养,因此担责4成。余发

# 一楼围住电梯强收买路钱

## 楼上业主状告“公摊”变“独占”房产登记不合法

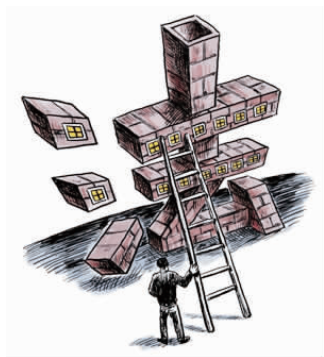
来自香港的李先生在深圳罗湖区原外贸中心大厦买下了中间的5层楼,面积约3722平方米。然而,几年后他却要面对回自己物业得“长翅膀”的难题。原来,因为该大厦一楼在进行变更登记、独立核发房产证时,被分为紧密相连的五个单元,却未预留电梯、楼道、门厅等公摊面积。后一楼几经易手,新业主以电梯所在位置系自己物业为由将其围住。其他业主主要上楼,要么交钱,要么得自己“飞上去”。无奈之下,李先生将房产登记部门告上法庭,索取自己正常上楼的权利。这起“民告官”案件被深圳市中级人民法院选为行政机关败诉的典型案列之一。

### 业主上楼 交买路钱

此案涉及的物业系外贸中心大厦,该大厦在上世纪90年代进行初始登记时,为划拨土地使用权自建自用房地产,不涉及公用面积预留或分摊。1996年,中国(深圳)对外贸易中心有限公司(以下简称“外贸中心公司”)与国土部门签订协议补交地价款,申请分户登记。

李先生早在2005年就购得了外贸中心大厦的3-7层,并办理了房地产权登记。

据李先生称,后来含有公用建筑的102和104号房被卖给他人。未办证先进驻的准新业主将一楼电梯和楼梯数次围住,不准2层以上的住户上楼,要上楼得交“买路



钱”。新业主说,至于是“飞上去,还是搭云梯,那是你们的事”。

为此,李先生将房产登记部门和一楼业主告上法庭,请求法院判令房产登记部门颁发涉案房屋房地产证的行政行为违法,并撤销原来的房地产证。

### 资料齐全 只能批准

此案在罗湖区法院一审开庭时,被告的房产登记部门称:外贸中心大厦属于行政划拨的土地上建设的自建房,不属于商品房,其产权登记不能适用建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》,应该适用《深圳经济特区房地产登记条例》。

原业主外贸中心公司将该大厦原来的一层楼分割为5部分申请登记,因其资料是齐全的,且有测绘报告,作为政府部门只能批准。

作为该大厦102和104业主的某银行称,外贸中心大厦经过多

次无报批的功能更改,完全改变了原有的状况。当时这些涉及电梯和楼梯的部分,是作为独立使用空间销售的,且有合法手续。银行是善意取得该房屋的第三人,并没有任何违法行为,不应为此承担经济损失。

原业主作为第三人,也卷入了这场官司。其代理人认为,当时规土委是根据现场勘查过的,发证有效,这一次的纠纷实际是新业主将大门进行改造后带来的问题。

### 变更登记 应予撤销

罗湖区法院审理后认为:深圳市产权登记机关具有法定的房地产权登记和发证职责。李先生虽然是在该房地产权登记行为发生之后成为外贸中心大厦3-7层业主,但一楼房产被分割登记行为,确实对李先生房地产权利的行使造成实际影响。

本案中,深圳市地籍测绘部门出具的外贸中心大厦第一层《深圳市房地产原始查丈图》,将该大厦第一层分割为紧密连接的五部分,未预留楼梯、公用通道以及设备间等公用建筑面积。

房产登记机关在进行涉案房产变更登记行为时,未在必要审查基础上对公用建筑面积予以分摊,直接根据查丈原图将楼梯间所在的部分进行变更登记,并独立颁发房地产证,明显违反建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》,因此该变更登记有

关建筑面积的登记事项错误,依法应予撤销。

法院遂作出一审判决:深圳市房地产登记机关就涉案房产作出的变更登记行为违法。

### 被告上诉 终审驳回

房产登记部门和一楼业主均不服一审判决,提出上诉。

房产登记部门上诉称,外贸中心公司在申请办理涉案《房地产证》时,提交了《深圳市房地产查丈原图》、《房地产证》等资料,也没有任何法律文书确定测绘报告违法。其提交的材料完全符合相关规定,房产登记部门给其《房地产证》的行政行为合法、有效。

中院审理后认为,虽然外贸中心大厦初始登记时,为划拨土地使用权自建自用房地产,不涉及公用面积预留或分摊,但原业主申请分户登记时,已经在1996年与国土部门签订协议补交地价款,该房地产具备了商品房性质,应该遵循1995年施行的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》,对电梯井、楼梯间、设备间、公用门厅等公用建筑面积,分户登记时根据分摊规则分摊到套或单元。

但原业主和房产登记部门办理分户登记时,未因房地产性质的变化测定建筑面积,导致该分户登记行为登记建筑面积错误,应确认为违法行为。终审判决:驳回上诉,维持原判。

摘编自《晶报》

# 广州三业主状告开发商拆“文物”

## 法院判决原告无重回涉案房屋合法依据

广州妙高台3号房屋业主陈祖沛、陈祖淳、陈宝荣因不满开发商拆毁其房屋,将开发商诉至法院,并索赔481万余元。越秀区法院一审认定,涉案妙高台3号建筑并不属于文物保护单位,业主已无重新回到涉案房屋居住的合法依据。判决驳回3名原告的所有诉求,并承担4万余元的诉讼费用。

### 拆迁协议成“烂尾”

原告方陈祖沛、陈祖淳、陈宝荣兄弟三人都年过六旬,他们是广州市妙高台3号房屋的业主。1998年6月,陈祖沛等三人与原开发商南方公司签订拆迁安置协议等,约定陈祖沛等三人于1998年7月3日前将上述房屋交南方公司拆除,后者应在2001年12月31日前安置陈祖沛等三人回迁,回迁面积为182平方米。1998年6月,上述协议在房管部门办理了登记备案手续。

2002年,因南方公司没有按时

支付临迁费,三原告将其起诉到越秀法院。法院判决南方公司应向三原告支付相应的临迁费用。

2007年7月,越秀法院委托公开拍卖该地块,最后由翠桦公司取得土地使用权。涉案地块拍卖后,三原告已通过法院的执行分配,领取了临时搬迁补助费及停业补偿费等费用共31万余元。

陈祖沛等三人起诉认为,根据法院登出拍卖公告所明确的附带条件,翠桦公司应负责完成被拆迁户的补偿安置工作,且负责该地块所有拆迁遗留问题,但翠桦公司一直未与其签订协议并进行产权交换。2012年5月至2013年6月期间,在未征得业主同意的情况下,翠桦公司前后分三次将房屋全部拆除。

### 缓拆令不保古建筑

事实上,2012年5月,翠桦公司曾强拆妙高台一半,引起轩然大波。广州市规划局曾发出《关于暂缓

拆除越秀区诗书路两处建筑的函》。

清拆亦遭到市文广新局的制止。其聘请专家在现场勘查后认定,金陵台和妙高台这两座建筑物“为民国时期兴建的建筑物,具有较好的历史、科学和艺术价值,建议作为历史建筑予以保留,并采取必要的措施加以保护”。

市国土房管局通知翠桦公司暂缓对金陵台2、4号和妙高台1、3号等房屋的拆除,并于同年8月对翠桦公司拆迁延期手续作退案处理,并建议该公司向市规划局申请明确规划红线范围后,再申请拆迁延期。

广州市国土房管局称,最近三年以来,市征拆办只发过这唯一一道“缓拆令”。

然而,这份限期不明的“缓拆令”最终也没能保住两幢建筑。一年后,金陵台和妙高台灰飞烟灭。

### 房屋未被正式认定

审理中,法院征询了相关部门

意见,市文物管理部门、市区规划部门分别发函表示涉案房屋不属于文物保护单位或历史建筑。

法院表示,从现有证据看,政府在出让土地使用权时均未提出涉案房屋属于历史建筑不能拆除。在本案审理期间,文物管理部门明确表示涉案房屋不属于文物保护单位,也不属于尚未核定为文物保护单位的不可移动文物。规划部门也表示涉案房屋不属于广州市第一批历史建筑,因此,被告翠桦公司拆除涉案房屋符合法律规定。

此外,法院认为,虽然南方公司没有将涉案房屋拆平,但原告再回涉案房屋居住已没有合法的依据,且原告也没有提供证据证明其有再迁回涉案房屋。而涉案房屋所在地块被翠桦公司竞拍获得并全额付款,且行政机关也向翠桦公司核发了《建设用地规划许可证》和《房屋拆迁许可证》,因此,被告翠桦公司拆除涉案房屋有合法依据。

摘编自《新快报》

台风过后小区内车辆被砸

保险公司向物业索赔被驳

去年10月,强台风“菲特”重创宁波,徐小姐停在小区的车也受到重创,被树木、路灯砸坏,修理费将近1.5万元。保险公司理赔后,认为小区的防台工作不到位,才导致徐小姐的车辆受损。今年3月,保险公司诉讼要求小区物业公司为1.5万元买单。

保险公司认为,根据我国侵权责任法,林木的所有人或管理者对于林木折断造成他人损害的后果,需要承担自己没有过错的举证责任。也就是说,物业除非能拿出证据证明,自己已经在台风前把该做的预防工作都做足了,否则就得承担车辆的赔偿责任。

法院审理认为,这条“过错推定”法条必须建立在出现损害是基于某一方存在过错的前提上。本案中,台风属不可抗力,保险公司也无法证明物业公司对树木的倾倒未尽合理注意义务,因此无法适用“过错推定”法条。据此,法院驳回保险公司的赔偿请求。摘编自《都市快报》