

业主讨要维修资金胜诉

开发商辩称全数用于基建未被采信

银川市紫阳小区 1200 余户业主起诉开发商讨要专项维修资金的案子，近日由银川市中级人民法院作出二审判决，判令开发商返还专项维修资金共计 82 万余元及利息。

小区维修无钱可用

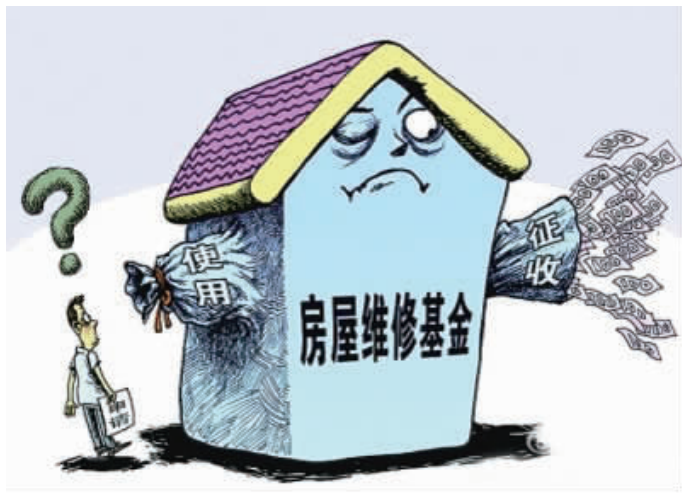
紫阳小区由宁夏联创轻纺发展集团公司和宁夏名嘉房地产公司共同开发建设，业主 1200 多户。

业主在购房时均交纳了数额不等的专项维修资金，总计 153 万多元。2009 年以来，小区部分楼房的上百户居民家屋顶漏雨，业主找到银川市住房保障局，要求动用专项维修资金。住房保障局回复称，小区专项维修资金只交纳了 53 万元，开发商并未交纳另外的 100 多万元。而开发商以剩余资金已全部用于小区基础设施建设为由，拒绝补交。

在多次协商无果后，小区全体业主委托业委会将两家公司诉至法院，请求判令两被告共同返还原告专项维修资金 100 多万元及利息 30 多万元，共计 130 多万元。

被告辩称资金用完

在一审法庭上，被告联创公司



辩称，该公司于 2000 年接替毛纺厂负责继续建设紫阳小区，原银川毛纺织厂收取的专项维修资金并未划转给联创公司。联创公司接手后共收取专项维修资金 32 万多元，已全部用于该小区的公共部分及公共设施的维修支出。在这一项上，开发商实际支出 68 万多元，比收取的专项维修资金多支出近 36 万元，上述支出均有票据为证。

联创公司代理人称，在接手管理紫阳小区时，该小区并不是一个

新建成的、设施完善的小区，而是一个为了解决职工住房条件，正在逐步建成的老小区。售价中并不包含工程前期的费用、公共配套设施、绿化环境、水暖电等公共费用。在当时特定的历史条件下，联创公司为改善小区整体环境，提升居民的居住品质，将收取的专项维修资金用于小区公共设施的维修和改造，这是符合当时政策环境的，是合情、合理、合法的。

另一名被告名嘉公司称，该公司

只开发了紫阳小区 3 幢楼，收取专项维修基金已经全部移交至管理部门。

法院判决房企还款

一审法院认为，联创公司辩称紫阳小区住房系低于建房成本价销售，售价中不包含公共配套设施及绿化等，但没有在限定的时间内提交相应证据。因此，法院不予采信联创公司的这些抗辩理由。

另外，被告辩称维修小区共有部分及建设共有设施已经支出 68 万余元，但被告提交的证据无法证实支出项目属于建设成本或维修成本，因此，法院对此抗辩理由也不予采信。同时，法院通过相关证据印证，发现两被告还有 81 万多元的专项维修资金未移交相关部门，这笔款项属于紫阳小区全体业主共有。

法院一审判决由联创公司和宁夏名嘉房地产公司，一次性返还紫阳小区专项维修资金共计 82 万余元及利息。联创公司和名嘉公司不服判决，于今年 7 月向银川市中级人民法院提出上诉。最终，银川市中级人民法院维持原判。

摘编自《法制日报》

小区说法

责任编辑：马欣然
微博：
txinmincn/
maxinran
邮箱：
rangsa66@sina.com
热线电话：62791234-213



楼下搭雨棚楼上看垃圾

法院判决拆除搭建消除影响

游某是重庆铝城南路某小区 6 幢 3-3 业主，卢某是该幢 2-3 业主。2011 年 10 月，卢某在阳台前的天井处搭建了一个雨棚。今年 7 月，游某认为卢某的雨棚影响了他房屋的通风、采光，还带来了噪声污染和安全隐患，将卢某和小区物业起诉至法院，请求拆除雨棚并赔偿精神损失 5000 元。

游某称，当年卢某是在无合法手续情况下私自搭建雨棚，正好在他厨房前窗下面，楼上丢下的垃圾被拦截在雨棚上，严重污染了厨房窗前环境。卢某辩称，搭建雨棚是为了避免高空抛物，保障自身及家人人身安全。物业辩称，已在当月底书面通知卢某拆除他擅自搭建的雨棚，履行了物管职责，故不承担任何责任。

法院审理认为，虽然卢某是为了自己人身安全搭建雨棚，但影响到楼上住户对自己房屋的使用，侵害了他人的合法权益。物业公司因给卢某张贴了《违章整改通知书》，已尽到相应管理职责，对此事不承担责任。据此，法院判决卢某应停止侵权，拆除雨棚，恢复房屋原状。

摘编自《重庆晚报》

通信公司楼顶建基站 业主请求拆除遭驳回

通信公司在居民楼顶安装通信基站，小区业主认为基站噪音过大，辐射超标，告到法院要求拆除基站。

日前，重庆市五中院作出维持原判的二审判决，认定通信公司侵犯居民对电磁辐射环境知情权和对建筑物共同部分的收益权，原告可以另行起诉要求赔偿损失、赔礼道歉等，驳回小区业主要求通信公司停止侵害、排除妨碍的诉讼请求。

原告业主称，2013 年 8 月，经医院诊断为双耳神经性耳聋、结膜炎，他认为该病是旁边基站辐射所致，向法院起诉，要求拆除设备。

一审法院认为，通信基站已取得电磁辐射环境验收合格证。由于设立或取消，关系到该栋楼其他住户或者相邻居民对通信工具的正常使用的权利，原告作为该栋楼业主之一，不具有对其居住房屋共有部分重大事项的决定权，一审判决驳回原告起诉。

原告提起上诉。二审认为，通信公司未举证充分证据证明其在建站前公示了基站选址认定书，也没向租赁户外的其他业主或使用人支付使用费，侵犯了业主对电磁辐射环境知情权和对建筑物共同部分的收益权，应承担赔偿损失、赔礼道歉等民事责任，并非承担停止侵害、排除妨碍责任。据此维持原判。摘自《重庆晚报》

租房装修后不能入住

法院：出租方返还租金并支付损失

与屋主签订《房屋租赁合同》后，承租人开始按自己的需要装修房屋，但在准备入住时被物业阻拦，原因是该房屋所有人未办理交房手续。近日，成都青羊区法院公开开庭审理了这起租赁合同纠纷，法院一审判决出租人退还所有费用并赔偿装修费用。

原告朱某（化名）诉称，2013 年，他与被告邓兵（化名）签订《房屋租赁合同》，约定被告将位于青羊区的一处房屋出租给原告，租期

为 3 年。合同签订后，原告就开始进行此房屋的装修工作。可当此房屋装修完毕准备入住时，物业告知此房未交房，拒绝原告入住。原告多次与被告交涉接房事宜，但被告一拖再拖，双方无法协商一致。为维护合法权益，他将邓兵告上法庭，要求解除《房屋租赁合同》，退还原告支付的租金和一个月的押金，并支付原告 2 万装修赔偿金。

法院认为，原、被告签订的《房屋租赁合同》，系各方真实意思表示，合法有效。经法院核实，在原告对涉案房屋装修完毕之后，并未实际入住该房屋，且是因被告未交付物管费、契税等费用，致使物业公司不允许原告入住，即被告未按合同约定交付租赁房屋，故原告的主张法院予以支持。

法院判决解除原告与被告的《房屋租赁合同》；被告限期内退还原告房租及押金，以 4900 元为基数的资金占用利息；并支付给原告装修赔偿金 2 万元。

摘编自《成都日报》

不满物业竟实施“复仇计”

业主一夜划车 18 辆被判刑

业为这事还发生过争吵。

今年 3 月初，他和朋友肖某说起这事，林某提出，要破坏小区车子，让大家找物业的麻烦。

3 月 7 日晚上 10 点多，林某和肖某相约见面，林某特地选了一个没有监控探头的地方，把小区门禁卡交给肖某。当晚 11 点多，肖某进入小区，用事先准备好的螺丝刀在小轿车车身上划上“交车费”等字眼。被害的车主很快就发现了车子被划，并向公安机关报警。经调查，一

共有 18 辆轿车被划伤。

林某表示，他原本希望车主们都能去找物业算账，然后把物业赶走。但监控录像还是记录了肖某的身影，3 月 15 日，林某和肖某双双被警方抓获。

肇事两人获刑一年半

开庭时，林某和肖某供述了自己的犯罪事实，承认两人一起商量如何教训物业，并表示悔罪，但究竟是谁提议划车，他们都不约而同

地推给了对方。

法院审理认为，被告人林某、肖某结伙故意毁坏他人财物，造成直接经济损失共计 47522 元，数额较大，其行为均已构成故意毁坏财物罪，且系共同犯罪。鉴于林某和肖某两人能够认罪，并赔偿被害人的损失取得大部分被害人的谅解，因此对其从轻处罚，两人双双被判处有期徒刑 1 年 6 个月，缓刑 2 年。

摘自《厦门晚报》