

业委会对欠费业主的管理权限及依据

今日聚焦

◇王超

【不同观点】

随着房地产市场的高速发展,物业类纠纷案件近年来一直呈激增之势,而关于业委会的法律地位和权限一直是此类案件中的争议焦点之一。本案为业委会限制欠费业主的小区共同管理权而引发的纠纷,案件的审理引发广泛关注。对于业委会作出的上述决定,审理中形成三种观点:

第一种观点认为,物业费的交纳系蔡惠芬与物业公司之间的权利义务关系,不影响蔡惠芬与兰桂花园业委会之间的权利义务关系。投票权和小区福利分配权系蔡惠芬依据法律、行政法规所享有的权利,兰桂花园业委会以蔡惠芬拒付物业费为由作出的上述决定,显属不当,应予撤销。本案一审判决正确,应予维持。

第二种观点认为,物业费的正交纳不仅是业主与物业公司之间的权利义务关系,也关系到物业管理工作的正常开展和全体业主的共同利益,兰桂花园小区业主大会制定通过的《管理规约》中规定欠费业主不得享有投票权和小区福利分配权,该条款并未违反法律、法规的禁止性规定,制定程序合法,从尊重小区自治的角度应认定其对全体业主具有法律约束力。兰桂花园业委会作为业主大会的执行机构作出案涉决定,系履行督促业主按时交纳物业费职责,并无不当。本案应撤销原判,改判驳回蔡惠芬的诉讼请求。

第三种观点认为,兰桂花园小区管理规约中关于欠费业主不得享有投票权和小区福利分配权的条款并未违反法律、法规的禁止性规定,且有利于维护小区物业管理秩序和公共利益,应认定其对全体业主具有法律约束力。兰桂花园业委会作为业主大会的执行机构作出案涉决定,系积极履行自治管理职责,应予肯定。但在欠费业主补交了拖欠的物业费后,业委会仍继续限制其行使小区共同管理权,则超越了管理规约规定的权限,应予纠正,以实现小区公共利益和业主个体利益的平衡。

【案情回放】

规约作出决定:蔡惠芬不得享有投票权和小区福利分配权。2016年5月23日,蔡惠芬诉至法院,请求判令撤销兰桂花园业委会作出的上述决定。

浙江省杭州市西湖区人民法院经审理认为,物业费的交纳系蔡惠芬与物业公司之间的权利义务关系,不影响蔡惠芬与业委会之间的权利义务关系,业委会以蔡惠芬拒付物业费为由

作出上述决定,显属不当,应予撤销,遂判决支持蔡惠芬的诉讼请求。

宣判后,兰桂花园业委会不服,上诉至浙江省杭州市中级人民法院,该院经审理认为,兰桂花园业委会依据小区管理规约对欠费业主的共同管理权进行限制并无不当,但鉴于蔡惠芬已于2015年12月交纳了相关物业费,兰桂花园业委会继续限制其上述权利应属不妥,应恢复蔡惠芬的上述权利。遂判决驳回上诉,维持原判。

【法官回应】

业委会有权依据管理规约限制欠费业主的共同管理权

本案双方争议焦点是业委会是否有权限制欠费业主的小区共同管理权,包括投票权和小区福利分配权。而业委会是业主大会的执行机构,业委会作出欠费业主不得享有投票权和小区福利分配权的决定,依据的是业主大会表决通过的兰桂花园小区管理规约,因此,正确认识小区管理规约的性质及其效力,是解决本案争议的关键。

一、管理规约的性质及效力标准
管理规约又称业主公约,是为增进共同利益,确保良好生活环境,由全体业主共同制定,并经业主大会表决通过的,有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反管理规约应当承担责任的规范。管理规约具有业主团体根本自治法规的性质,系业主团体的最高自治规则和业主基于意思自治精神对小区物业管理作出的自律约定,对全体业主具有约束力。预防和化解物业管理领域的利益冲突,既需要国家公权力通过立法和行政执法合理规范和干预,更需要鼓励广大业主基于意思自治精神通过管理规约对物业使用、维护、管理发生的权利、义务与责任作出自律约定。因此,进一步明确管理规约的法律效力,对于完善物业管理规约制度、推进小区物业管理与业主自治具有重要的理论和实践意义。

我国《物权法》第七十六条规定:制定和修改建筑物及其附属设施的管理规

约,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意。物业管理条例第十七条规定:管理规约应当尊重社会公德,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。在效力标准上,只要管理规约制定程序合法,内容上不违反公序良俗和法律、法规的禁止性规定,即应充分尊重推进小区治理的自治实践,认定其对全体业主的法律约束力。

二、管理规约可对欠费业主的共同管理权进行限制

本案一审观点认为,依据合同相对性原理,物业费的交纳系业主与物业公司之间的权利义务关系,业委会的案涉作为越组代庖,且小区共同管理权系业主依据法律、行政法规所享有的权利,业委会无权加以限制。上述观点忽视了一点,即业委会本身有督促业主按时交纳物业费的职责,且业委会限制欠费业主的小区共同管理权有相应的管理规约作为依据。

当然,管理规约并非可以对业主的权利任意限制,而须具有正当性,也即业主的行为损害了其他业主的利益,为维护小区公共利益有必要限制其权利,这也是业主违反公共义务所应承担的责任。如业主的行为并未损害其他业主利益,与小区公共利益无涉,则管理规约对其权利加以限制也就不具正当性,业主可请求人民法院对相关条款予以撤销。具体到本案中,物业费的正正常交

从形式上看是业主与物业公司之间的权利义务关系,但实则同时关系到物业管理工作的正常开展和全体业主的共同利益。因物业费拖欠导致的物业纠纷和物业服务停滞已成为当前小区治理的痼疾,正基于此,我国《物权法》第八十三条规定中将拒付物业费列为损害他人合法权益的行为之一。因此,按时交纳物业费也是业主相互之间应当承担的基本义务,案涉管理规约限制欠费业主的小区共同管理权具有正当性。

从比较法的角度看,根据国外的立法发展情况,二十世纪以来各国区分所有权立法逐渐改变了以往对严重违反义务业主的纵容态度,通过实行严厉的惩罚措施予以矫正。例如德国《住宅所有权法》第十八条规定业主严重违反法定义务,严重损害其他业主权利且不能继续共同维持共同居住关系的,其他业主可以请求其让与专有权。我国台湾地区《公寓大厦管理条例》第二十二条规定:“若住户严重违反义务,由管委会或者负责人督促其进行改善,若三个月内仍未改善者,管委会或者负责人可依该法所有权人会议之决议,请求法院强制该住户迁离。”我国立法虽未规定此种剥夺业主权利的制裁措施,但实践中已经体现出对这种制度的需求。

我国物业管理条例中规定,业委会负有督促业主按时交纳物业费的职责,但对其督促方式未作规定。物业管理条例

析疑断案

◇徐英荣

【案情】

2016年10月,被告人郑某谎称需要资金开发果业,用其2000余亩林权抵押,向广源小额贷款公司借款1000万元,并办理了抵押登记。10月15日,郑某收到贷款,当日全部转入炒期货,后亏损950余万元。2017年初,郑某与广源公司商议,农行贷款利率低,希望广源公司撤销抵押,郑某再用该林权到农行办理贷款,贷款下来立即还款给广源公司。2017年6月中旬,双方办理了抵押登记撤销手续;7月下旬,郑某以该林权抵押从农行办理贷款800万元,但未归还广源公司,而是随即又拿去炒期货,全部亏损。郑某尚有本金近700万元未能归还。

【分歧】

被告人郑某取得广源公司贷款

后,改变贷款用途,骗取撤销林权抵押又不按约定偿还债务,导致广源公司受到严重损失的行为是否构成骗取贷款罪?对此,存在两种观点:

一种观点认为,郑某虽然改变了贷款用途,但在签订借款合同时,提供了真实、合法、有效的抵押,并非属于欺骗,不应认定为骗取贷款罪。

另一种观点认为,郑某擅自改变贷款用途,虽然在签订合同时提供了抵押,但事后通过欺骗手段解除了抵押,且未按约定将另行获得的贷款用于偿还债务,而是继续转投风险很高的期货市场,给广源公司造成重大损失,应认定为骗取贷款罪。

【评析】

笔者赞同第二种观点,理由如下:

擅自改变贷款用途属于欺骗手段。资金申请的用途是购房贷款风险

的重要因素,也成为实践中贷款风险度测定的重点并构成借款合同必备条款。中国人民银行《贷款通则》第七十一条就改变贷款用途作了专门限制,并明确列举了“用贷款在有价证券、期货等方面从事投机经营”这一行为,主要因为它投机性及其对金融安全的风险。骗取贷款罪客观要件中的“欺骗手段”,是指采取虚构事实、隐瞒真相等手段,骗取银行或者其他金融机构的信任,如虚构项目、提供假证明、使用假担保等骗取贷款,或者贷款资金没有按申请用途去使用,均属于欺骗。本案中郑某在具体贷款办理过程中,明确说是需要资金到福建投资项目,隐瞒了炒期货目的,并在贷款发放当天全部转入炒期货,改变资金用途的欺骗性主观意图和客观行为明显。

实践中,对于改变资金用途、夸大投资项目甚至提供虚假证明材料,

但提供了合法有效抵押的,通常不认定为骗取贷款罪。这并非因为这些行为不是欺骗手段,而是因为该罪属于结果犯,要求有重大损失或其他严重情节。而合法有效的抵押能够担保债权实现,在借款人无力还贷时,通过实现抵押债权即可,一般不会造成银行或其他金融机构重大损失。但一旦行为人为提供的是虚假担保,或者超出抵押物价值重复抵押,或者在提供担保后骗取对方撤销担保,就会使贷款风险大幅上升。本案中,郑某利用其曾经做过广源公司股东这一熟人身份,并以撤销抵押后用该林权再抵押获得的贷款还款给广源公司为由,骗得对方撤销抵押权,使得该笔债权失去了抵押担保,并客观上给广源公司造成了重大损失。笔者认为,对于本案,不能仅以贷款时抵押合法有效来排除骗取贷款罪的适用,而应综合全案发展进

程来判断。在金融犯罪司法实践中,不少金融民事欺诈行为是逐步转化为金融犯罪的,如为获得更多贷款而夸大投资项目、提供虚假材料,如果之后偿还能力较好或是有足够可以实现的担保,则不会以犯罪论处;但如果出现高风险投资失败、多头债务无法周转、资金链断裂等因素,由于之前的欺骗手段及之后的重大损失,极可能转化成为刑事案件。

骗取贷款罪是刑法修正案(六)增设的罪名,主要是针对骗贷行为危害金融安全,但认定行为人“非法占有”贷款目的存在困难这一现象。为加大金融犯罪打击力度,增设该罪名,降低了追诉犯罪门槛,不论行为人有无“非法占有”目的,只要符合“以欺骗手段取得银行或者其他金融机构贷款”“造成重大损失或有其他严重情节”等要件,即可成立骗取贷款罪。

(作者单位:江西省高级人民法院)

改变贷款用途并欺骗撤销抵押是否构成骗取贷款罪

公告

人民法院报2018年6月14日(总第7382期)

令被告五、被告六对被告一债务承担连带保证责任。4.请求判令所有被告共同承担本案诉讼费和其他实现原告债权及所有相关费用。自公告之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后的15日内和30日内,并定于举证期满后第3日9时(遇法定节假日顺延)在本院十法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

广西壮族自治区柳州市中级人民法院
吴春雄、赵付勤、李文文、卫邦顺、杨荣辉、曾伟威:本院受理原告平安银行股份有限公司海口分行与被告吴春雄、赵付勤、李文文、卫邦顺、杨荣辉、曾伟威金融借款合同纠纷系列案件:现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、诉讼权利义务告知书、合议庭组成人员通知书、财产申报表、证据材料及开庭传票,自公告之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限分别为公告期满后的15日内,并定于2018年8月31日上午8时30分在本院第七法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

海南海口市龙华区人民法院
罗长晖:本院受理原告李吉平与被告罗长晖、盛星装饰工程有限公司劳动合同纠纷一案:现因你下落不明,本院依法向你公告送达诉讼权利义务告知书、合议庭组成人员通知书、应诉通知书、应诉通知书及开庭传票,变更合议庭组成人员,自公告起经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限分别为公告期满后的15日内,并定于2018年8月31日上午8时30分在本院第八法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

服务有限公司劳动合同纠纷一案:现因你下落不明,本院依法向你公告送达诉讼权利义务告知书、合议庭组成人员告知书、应诉通知书、应诉通知书及开庭传票,变更合议庭组成人员,自公告起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限分别为公告期满后的15日内,并定于2018年8月31日上午8时30分在本院第八法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

海南海口市龙华区人民法院
蔡政、深圳前海牧得隆平行进口商贸有限公司:本院受理原告东莞市米米母婴用品有限公司诉被告蔡政、第三人深圳前海牧得隆平行进口商贸有限公司保证合同纠纷一案,案号(2018)粤0391民初510号。现依法向你公告送达起诉状、证据副本、开庭传票、应诉通知书、应诉通知书、诉讼权利义务告知书、诉讼风险告知书等。自公告之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的15日内,举证期限为公告期满后的30日内。本院于2018年9月19日14时30分在本院审判区二楼第五审判庭开庭,请依时出庭,逾期将依法裁判。

广东深圳前海合作区人民法院
根据本院执行案件移送破产审查的嘉峪关市兴盛啤酒花种植有限公司破产清算一案,于2018年5月21日裁定受理,并指定管理人。嘉峪关市兴盛啤酒花种植有限公司的债权人自2018年7月14日前,向嘉峪关市兴盛啤酒花种植有限公司管理人(注册地址:嘉峪关市兴盛啤酒花种植有限公司管理人办公室;邮政编码:735100;联系电话:15593710589;13519486576)申报债权。书面说明债权数额、有无财产担保及是否属于连带债权,并提供相关证明材料。未在上述期限内申报债权的,可以在破产财产分配方案提交债权人会议讨论前补充申报,但此前已进行的分配无权要求补充分配。同时,要承担审查和确认补充申报债权所产生的费用。未申报债权的,不得依照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序行使权利。嘉峪关市兴盛啤酒花种植有限公司的债务人或者财产持有人应当向嘉峪关市兴盛啤酒花种植有限公司管理人或者破产法院申报。本院于2018年7月16日上午10时30分在嘉峪关市中级人民法院第二十法庭召开第一次债权人会议,依法通知债权的债权人有权参加债权人会议。债权人会议依法召开,应提交债权凭证、法定代表人或负责人身份证明书,如委托代理人出席会议,还应提交授权委托书。委托人应提供身份证明或授权委托书,受托人是律师的还应提交律师事务所的指派函。参加会议的债权人系自然人的,应提交个人身份证明,如委托代理人出席会议,应提交授权委托书,托

江苏溧阳县人民法院
郑亚豪、郑清龙、郑梅玉、顾德清、顾美玉、李万金、陈美莲、沈阳亚商商贸有限公司、辽宁名德融担保有限公司、陈万桂、郭沙沙、石富胜、郑进财、郑必珠、黄亚金:本院在强制执行御银银行股份有限公司支行诉郑清龙、郑亚豪、郑梅玉、顾德清、顾美玉、李万金、陈美莲、陈万桂、沈阳亚商商贸有限公司、郭沙沙、辽宁名德融担保有限公司、石富胜、郑进财、郑必珠、黄亚金借款合同纠纷一案,(2016)沪0411民初3318号民事判决书已发生法律效力。现依法向你公告送达(2018)沪0411执588号执行通知书、风险提示、被执行人须知、限制高消费令、报告财产令、被执行人财产申报表、人民法院廉政监督卡等法律文书,限你自公告之日起5日内履行判决义务,逾期本院将依法强制执行。

辽宁抚顺市顺城区人民法院
吴铁民:本院受理申请执行人宋荣安与被告沈沈阳亚商房地产开发有限公司、被执行人辽宁宝郡房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案,现依法向你公告送达沈阳市浑江区人民法院(2018)辽0114执817号执行裁定书,自公告之日起经过60日,即视为送达。自公告期满后第7日内,自行履行生效法律文书确定的义务,逾期仍不履行的,本院将依法强制执行。

辽宁沈阳市于洪区人民法院

以案说

【案情】

2017年6月初,被告人潘某等四人以给老年人义诊、免费体检等形式,将一种名为“本草三绝”、功能为辅助降血脂的保健品夸大宣传为药品,欺骗老年人以每盒900元的价格购买(批发价为80元)。先后骗取18名老年人人民币共284600元。

【评析】

潘某等人的行为构成诈骗罪。根据刑法有关规定,诈骗罪是指以非法占有为目的,用虚构事实或者隐瞒真相的方法,骗取数额较大的公私财物的行为。该罪的基本构成是:行为人实施欺诈行为,使被害人产生错误认识一被害人基于错误认识处分财产一行为人取得财产,被害人受到损失。

潘某等人实施了欺骗行为,在明知“本草三绝”仅为保健品,并非属于能够治疗疾病的药品,且该产品不能替代药物的情况下,仍然虚构事实、专家等身

以保健品冒充药品 高价销售构成诈骗罪

◇张山史洪举

份,隐瞒该产品的真实情况和特定性能,向防范和辨别能力较差的特定群体开展宣传。以义诊、免费体检等名义吸引老年群体,又虚构体检结果,夸大受害人身体疾病的严重程度,甚至将无病说成有病。

在被告人虚构身份、隐瞒产品真实情况、虚构受害人身体健康状况等一系列欺骗行为下,受害人产生了错误认识,误以为其疾病程度非常严重,且需要购买被告人销售的“药品”来治疗,进而以极高的价格购买该产品。此时,被害人基于这一错误认识处分自己的财产,被告人非法取得财产,被害人蒙受损失。

虽然潘某等人销售的产品是合格产品,但并不影响诈骗罪的认定,也不能由此认为其属于普通的民事欺诈而非诈骗罪。在普通的消费欺诈中,经营者虽然有以假充真、以次充好、虚假宣传、虚构最低价等行为,且消费者陷入了认识误区,但经营者只是想借助虚假信息等方式扩大人气,提高商品知名度和销量,商品售价比较正常,不会以批发价高出很多。之所以认定潘某等人构成诈骗罪,主要还在于其并没有正常经营的意思和行为,而是流窜各地,以老年人这一特殊群体为对象,从教授身份到体检结果到“包治百病”的药品,全部是虚构的,且售价是批发价的10倍。综合这些情节来判断,其主要目的是骗取钱财,应认定构成诈骗罪。

(作者单位:河南省南召县人民法院)

申请公示催告

申请人浙江大华科技有限公司因银行承兑汇票(号码为310000512660042,出票人为株洲嘉成科技开发有限公司,收款人为武汉旻昇科技有限公司,持票人为浙江大华科技有限公司,付款人为浦发银行株洲支行,票面金额为7.6444万元)遗失,向本院申请公示催告。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十九条的规定,现予公告。自公告之日起60日内,利害关系人应向本院申报权利。届时无人申报权利,本院将依法作出判决,宣告上述票据无效。在公示催告期间,转让该票据权利的行为无效。

【湖南】株洲市天元区人民法院

送达起诉状副本及开庭传票

郑豪杰、曾祥明:本院受理上诉人曾国洪与被告曾祥明、曾晓亮、鑫桂源(嘉兴)置业有限公司及原审被告第三人曾晓华、曾令杰、郑豪杰、曾祥明民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达开庭传票,自公告之日起,经过60日,即视为送达。定于公告期满后第3日9时(遇法定节假日顺延)在本院开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

【湖北省高级人民法院】

海科工程股份有限公司:本院受理原告酒泉华强机电有限公司电气安装分公司诉你与海科工程股份有限公司、亚洲新能源(中国)有限公司、亚洲新能源太阳能发电(酒泉)有限公司建设工程合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、应诉通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票,自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限分别为公告期满后的15日内和30日内,并定于举证期满后的第3日上午10时(遇法定节假日顺延)在本院金佛寺法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

【甘肃】酒泉市肃州区人民法院