

沿街商铺油烟噪音污染 业主能否拒交物业费

【案情回顾】

某住宅小区业主委员会与某物业公司签订了《物业服务合同》，约定由某物业公司为某住宅小区提供物业服务管理工作，业主无正当理由拖欠物业服务费，每日按应交费的万分之三收取违约金。因某住宅小区沿街商铺被租赁于餐饮店，相关餐饮店在经营过程中，造成部分油烟、噪音污染，确实影响楼上居民正常生活，沿街商铺居民楼整栋业主认为，物业公司不作为，遂以拒交物业费进行抗议。为此，某物业公司诉至法院，请求判令业主支付物业费及违约金。

本案中，关于沿街商铺居民楼的业主能否拒交物业费，有三种观点。

第一种观点认为，业主应全额缴纳物业费并承担违约责任。沿街商铺油烟噪音污染，并非基于房屋的合理利用产生，侵犯了沿街商铺居民楼的相邻权，业主有权以侵权为由另行提起诉讼，要求商铺业主停止侵害，排除妨碍，但不能以此为由拒交物业费。

第二种观点认为，业主有权拒绝

缴纳所有的物业费用。物业公司作为服务单位，收取物业费后应当按照合同约定履行维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的职责。现商铺油烟噪音污染严重影响居民生活，物业公司存在重大违约，业主有权拒绝缴纳物业费，直到问题得到妥善解决。

第三种观点认为，业主有权要求减免部分物业费费用和违约金。物业公司没有行政处罚权，对于诸如小区内开设的餐馆的油烟污染等问题，进行劝阻或向有关职能部门反映，即是正确履行了合同义务。但若物业不作为，因仅仅是物业服务存在瑕疵，尚未构成根本性违约，业主可以以物业服务不到位为由要求减免部分物业费费用和违约金。

【法官释法】

法院审理后认为：



从物业公司的职责上看，物业公司存在一定过错。物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。作为物业服务企业，既是小区的服务者，也是小区的管理者，对于沿街商铺油烟噪音等影响小区居

民正常生活的侵权行为，应尽到劝阻及报告的义务。但本案中物业公司未能协调处理好纠纷，导致业主矛盾升级拒交物业费，物业公司本身存在一定过错，工作中存在瑕疵。

物业服务虽存在瑕疵，尚未构成根本性违约，物业公司不是万能的，不可能杜绝或者随时阻碍小区内一切损害的发生，不能苛求物业公司承担过重的义务。未尽到劝阻及报告的义务，一般情况下不构成根本性违约。司法实践中可酌情减少缴纳部分物业服务费的方式来平衡双方的利益。业主因商铺油烟噪音污染而未缴纳物业费，并非

恶意拖欠物业服务费，无须支付违约金。

业主主要区分不同的法律关系进行理性维权。业主与物业公司之间为物业服务合同法律关系，业主与沿街商铺业主之间系相邻权法律关系，两者分属不同的法律关系。业主认为商铺油烟噪音污染对自己的生活造成了严重影响及损失，可以选择理性的维权方式，如向小区业主委员会反映，通过协商沟通的方式来解决，或者向侵权责任人提起侵权之诉。如以物业公司没有解决油烟噪音污染为由，要求全额免除物业服务费，法律依据不足。

综上，物业公司没有行政处罚权，对于商铺油烟噪音污染问题，进行劝阻或向有关职能部门反映，即是正确履行了合同义务。作为业主应及时收集证据，向侵权责任人提起侵权之诉。如物业公司未尽到劝阻及报告的义务，业主有权以物业服务存在瑕疵为由，要求减免部分物业费费用和违约金。

微信朋友圈转发广告能认定 夫妻一方参与另一方经营吗

【案情回顾】

被告钱某、何某系夫妻关系，钱某经营二手车生意，何某经营化妆品销售。被告钱某因经营二手车需要，向原告借款10万元，原告通过转账的方式将该10万元汇给被告钱某，被告钱某出具借条，约定于2018年5月9日前还清。借款到期后，被告钱某未能偿还，原告诉至法院，要求被告钱某及其妻子何某承担偿还借款10万元。

被告何某辩称其工作是在微信朋友圈销售面膜、化妆品，不清楚钱某的二手车经营活动，其在微信朋友圈转发二手车的信息帮助钱某宣传，不应当承担还款责任。案的争议焦点为：婚姻关系存续期间，被告钱某为经营所负债务能否认定为夫妻共同债务。

【法官释法】

一般认为，夫妻共同债务有两个特性，一是夫妻双方共同举债或一方虽以个人名义举债但另一方同意的，二是用于夫妻共同生活、生产、经营活动的。最高人民法院《关于审理涉及夫妻债务纠纷

案件适用法律有关问题的解释》第三条的规定，夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活所负的债务，债权人以属于夫妻共同债务为由主张权利的，人民法院不予支持，但债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示的除外。也就是说对于超出家庭日常生活所需所负债务认定为夫妻共同债务的，不仅需要证明夫妻一方存在借贷行为，还要证明该债务是用于共同生活、共同生产经营或者共同意思表示，对此债权人应当承担举证责任，如不能举证，则不能认定为夫妻共同债务。

就本案而言，被告钱某向原告出具案涉借条，其对于借款事实也予以认可，且有转账手续为证，足可认定。那么对“夫妻共同经营”如何认定？“夫妻共同经营”从传统意义上讲，主要是指夫妻双方共同从事实体工商业活动，或者一方授权另一方从事实体工商业活动。但随着现代互联网行业的发展，传统

的商业模式逐渐的与互联网融合，形成了新型商业销售模式，微信朋友圈销售即是近几年兴起。通过微信平台，以朋友圈发广告的形式展示商品的名称、数量、质量、价格、款式等向不特定的受众发出要约，销售自己的商品。有意购买者可以和销售者通过微信平台进行沟通，达成买卖协议，完成交易。被告何某称其在朋友圈转发二手车信息帮助钱某宣传，该宣传实际就是发出要约，有意购买者发出承诺后，双方即可达成交易。被告何某不仅在朋友圈长期发布二手车业务广告，而且具体发布钱某经营的相关车辆销售信息，可以认定何某不仅知晓钱某从事二手车经营，而且实际参与了钱某二手车的经营活动。

综上，被告钱某举债用于经营活动，何某实际参与钱某的经营，且两被告之间经营收入混同。被告何某未能举证证明钱某所借款项未用于共同经营活动。故案涉债务应当认定为两被告的夫妻共同债务。

读者来信

将家庭共有房屋赠与子女 可不经商量吗

问：村民黄四，把属于他个人和父母共有的房屋赠送了其女儿，但没有得到其父母同意，办证后该房屋被纳入采煤沉陷安置范围，母子因安置补偿的事发生争执。请问，未经家庭成员同意，将家庭共有的房屋赠与子女，共有人诉请追回共有房屋的应有份额，能否得到法院支持？

答：所有权人对非善意取得的房屋有权追回。

黄四作为该房屋的共有人之一，在未取得另两位共有人黄先生、傅女士夫妇同意的情况下，将房屋赠与给黄小四，属于无权处分行为，且未得到追回。

《物权法》第一百零六条规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不

动产或者动产的所有权：(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的；(二)以合理的价格转让；(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。

本案中，争议房屋为家庭共有财产，家庭共有成员黄四未经其他共有人同意而将房屋赠与黄小四，虽黄四与黄小四于2011年9月9日签订《房屋买卖合同》，之后将房屋过户给了黄小四，但黄小四并未实际支付对价。

2011年黄四实施赠与黄小四行为之时，傅女士、黄先生夫妇仍在该房屋居住、生活。故黄小四应当知晓黄先生、傅女士夫妇对该房屋享有所有权。黄小四在此情况下受让房屋，不属于善意取得。故所有权人即本案原告傅女士有权追回。

输液治疗出现不适症状 经抢救无效死亡谁担责

问：2012年12月28日，李某出现心慌乏力等症状，到位于城区的某诊所就诊，经诊断为心脏病，在诊所进行输液治疗期间，患者出现不适症状。后城区第一人民医院急救车将患者转入该院治疗。途中，急救人员实施了心肺复苏等急救措施。入院后，该院继续实施抢救。2013年1月4日，李某抢救无效死亡。请问，诊所对患者输液治疗出现不适症状经抢救无效死亡是否担责？

答：医疗行为存在过错应承担法律责任。

《医疗机构管理条例》第十六条规定，取得医疗机构执业登记的组织是能够独立承担民事

责任。本案被告诊所已合法取得医疗机构执业登记，是合法成立、有一定组织机构和财产的其他组织，因此能够独立承担民事责任。

《侵权责任法》第五十四条规定，患者在诊疗活动中受到损害，医疗机构及其医务人员有过错的，由医疗机构承担赔偿责任。故应由被告诊所承担相应的赔偿责任。

本案中，被告申请鉴定，鉴定机构认为医院的救治行为不存在过错，诊所的医疗行为存在过错，系致患者死亡的次要因素。法院认定被告诊所承担30%的赔偿责任。医院无过错，不承担赔偿责任。

梨树县自然资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告

经梨树县人民政府批准，梨树县自然资源局(挂牌人)决定以挂牌方式

出让LSGP2019-014地块国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、此次挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求如下表：

编号	土地位置	土地面积(m ²)及用途		出让年限	竞买保证金	起始价
		合计	按土地用途分			
LSGP2019-014	榆树台镇牙四公路东侧、潘家村五社一号地块	22306	工业	工业50年	116.6158万元	426.6023万元
		22306	容积率			
			≥0.40			

二、竞买人的范围及资格
中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人均可参加竞买。可以独立竞买，也可以联合竞买。竞买人必须严格按照《国有建设用地使用权出让合同》规定的条件进行开发建设。

三、本次挂牌出让的详细资料和要求，见挂牌出让文件，申请人可于2019年12月13日至2020年1月9日到梨树县自然资源局土地利用科获取。

四、竞买申请和登记
申请人可于2019年12月13日至2020年1月9日，到梨树县自然资

源局土地利用科向我局提出书面申请。并提供营业执照副本、法人代表资格证明、法人(个人)身份证(或授权委托书、委托代理人身份证明)、竞买保证金缴纳凭证的原件及复印件，办理竞买手续，逾期不予受理。申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的，在竞买申请时必须说明。竞买保证金到账的截至时间为2020年1月9日16时。

经审查，申请人具备申请条件，并按时交纳竞买保证金的，我局将在2020年1月9日16时确认其竞买资格。

地点为梨树县自然资源局公开办事大厅；挂牌时间为：2020年1月3日至2020年1月12日(包含周六、周日)，挂牌期间每天报价时间：上午8时30分至10时30分，下午14时至16时。

六、联系方式与银行账户
联系人：曹旭升
联系电话：0434-5247722
开户单位：梨树县土地收购储备中心
开户行：梨树建行
账号：22001627038052033127
梨树县自然资源局
2019年12月13日