



开发商擅改建设规划 住宅商业混住引不满

□记者 金勇

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来,已经有很多读者咨询各种法律问题。在此,感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通,您可通过扫描上方二维码,在页面最下方留言处留下您的问题,我们会尽快为您解答。

与此同时,我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置,请您留意查看。

林女士购买了一家央企开发的楼盘,该楼盘分为住宅楼和商业楼。林女士在签订购房合同之前,曾看过开发商提供的小区规划图,当时明确住宅楼和商业楼是分开的。但快到约定交房时间了,林女士却发现后期的建设中,

【事由】

2017年12月,林女士购买了一套期房,小区共有纯住宅楼11栋(1004户),商业楼2栋,合同约定2020年9月交房。在签订房屋买卖合同之前,林女士曾前往购楼处详细询问过相关建设规划,并看了包括沙盘图、鸟瞰图在内的

【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为,根据《中华人民共和国建筑法》规定,建筑工程开工前,应当申请领取施工许可证,施工许可证申领前应具备建设工程规划许可证。根据《中华人民共和国城乡规划法》规定,在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政

住宅小区和其中1栋商业楼将共享小区绿化以及出入口。林女士认为这样的设计让居民感觉不安全,同时开发商也有违约的嫌疑。目前,林女士等住宅楼业主准备通过法律维权,想知道应该如何起诉开发商。

律师分析认为,根据法律规定,建设单位应当按照规划条件进行建设;确需变更的,必

小区规划图,当时显示建设过程中将把2栋商业楼划分在住宅小区之外,此外,合同上也未约定商业楼会合并到住宅小区。

今年年初,林女士再次前往小区查看新房建设进度时发现,该纯住宅小区和其中1栋商业楼一起共享小区绿化、小区入口。这样的改变让包括林女士在内的众多住宅业主非常不满,

府申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证,应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目,还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的,由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

崔瑶律师表示,建设单位应当按照规划条件进行建设;确需变更的,必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容

须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的,城乡规划主管部门不得批准。如在建筑过程中,开发商未按照规划条件进行建设,亦未办理变更手续的,不但属于违法,也违反了合同约定,因此住宅楼业主有权起诉开发商,要求其承担违约责任。

他们认为商业楼出人流比较复杂,不但会影响居民的生活环境,同时会有一定的安全隐患,也不利于小区的管理。同时,由于购房合同内并未约定商业楼会与住宅小区合并,开发商如此行为有违约的嫌疑。对此,所有纯住宅业主都不同意开发商将商业楼合并进小区,林女士等业主想知道这种情况下该如何维权。

不符合控制性详细规划的,城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。由此可见,开发商兴建住宅小区和商业楼,其建筑布局应当是经报批的规划布局,如在建筑过程中,开发商未按照规划条件进行建设,亦未办理变更手续的,不但属于违法,也违反了和小区业主签约时的合同约定,因此业主们有权起诉开发商,要求其承担违约责任。

企业倒闭未全额补偿 员工胜诉应如何执行

我们公司因经营问题倒闭了,老板将公司变卖,员工按工作年限给予补偿,但是仅支付少部分补偿后,就拒绝支付剩余款项。我们起诉到法院后胜诉,申请强制执行时发现公司账户没钱。但是公司有2个账户被其他公司冻结,里面有足够赔付员工的钱。请问,我们怎么做才能拿到赔偿款?是否可以要求冻结的这笔钱拿出来先付员工的补偿款? 蔡先生

【解答】

蔡先生,您好! 人民法院对追索劳动报酬的案件,根据当事人的申请,对于符合条件的,可以裁定先予执行;当事人之间权利义务关系明确,不先予执行将严重影响申请人的生活或者生产经营的;被申请人有履行能力。

公司因疫情停工停产 不辞职不能另找工作

我现在的公司自疫情以来经营不善,无奈只能暂时停工,所以要求员工在家等待复工。我想知道我现在另找一份全职的工作等待复工,可以吗? 常女士

【解答】

常女士,您好! 根据《劳动合同法》第39条规定,劳动者有下列情形之一的,用人单位可以解除劳动合同:……(四)劳动者同时与其他用人单位建立劳动关系,对完成本单位的工作任务造成严重影响,或者经用人单位提出,拒不改正的。因此,如果常女士另找一份全职工作,有被原单位解除劳动合同的风险。

供货权转让新公司 委托第三方开发票

我之入股的一家公司在2017年12月与客户签订了3台设备的销售合同,并在当

时销售了2台产品,完成了打款、进货、交货,当年应客户要求这2台产品暂不开发票,等3台设备均完成交易后统一开具。今年客户购买另一台合同设备,但公司因为法人担保出了问题,公司账户、法人股权被冻结,无法开具销售发票,无奈之下,我只好重新注册了一家新公司,同时委托第三方公司开具增值税普通发票给客户。用户此前的货款已经在2017年12月就汇入之前的公司。由于之前的公司已与产品供货方沟通将销售权转让给新公司,新公司与供货方重新签署了合同,并且将之前的2台货款调账到新公司,新公司已与客户重新签署了销售协议。在这种情况下,销售是真实进行的,只是收款公司和开发票公司不同,在法律法规层面上如何才能避免虚开发票嫌疑? 路先生

【解答】

路先生,您好! 根据《中华人民共和国发票管理办法》规定,开具发票应当按照规定的时限、顺序、栏目,全部联次一次性如实开具,并加盖发票专用章。任何单位和个人不得有下列虚开发票行为:(一)为他人、为自己开具与实际经营业务情况不符的发票;(二)让他人为自己开具与实际经营业务情况不符的发票;(三)介绍他人开具与实际经营业务情况不符的发票。现您的新公司拟为老公司开具与实际销售情况不符的发票,不符合上述发票管理办法,应予谨慎。鉴于您所说的新公司与供货方重新签署合同的问题,虽然供货方同意将供货权从之前的公司转让给新公司,但也不代表新公司有权替之前的公司开具发票。除非之前的公司和新公司之间具有合并等经工商登记的承继关系,如需进一步帮助,请向当地法律专业人员和税务管理人员询问。

私人微信发公司信息 可以要求不能强制

本人的微信是个人实名制手机号申请,这个私人微信和现在的公司没有任何关系。我现在就职于一家培训单位,单位的订阅号每更新一次内容,都会要求员工转发到私人微信朋友圈。如果不及时转发,部门领导就会找员工私

下谈话,并提出批评,同时强调必须要转发。单位这样做是不是合法的要求? 黄先生

【解答】

黄先生,您好! 公司请员工使用私人微信发布公司的订阅号,是一种企业宣传方式,这可以被理解,但如果公司要求员工必须转发,否则会受到批评处罚,则这种强制要求需要通过合法的程序在劳动合同或公司规章制度中予以明确。因为员工与公司之间是一种劳动合同关系,是基于自愿、平等的一种合作关系,在合同建立时,双方可以明确各自的权利义务以及违反义务的后果,而具体的方式可以在劳动合同中,亦可以在员工手册等规章制度中列明。因此对于通过员工私人微信公众号转发公司订阅号的要求,如果需要员工作为其义务而遵守,则应当事先向员工充分告知,在劳动合同中明确,或经合法程序形成规章制度后由员工签署,形成约束力。最后需要强调的是,作为用人单位,除了法律和制度外,也要尊重员工的意志,重视对员工的情感管理,与其采用批评责备来迫使每一个员工机械地转发订阅号,不如用核心价值观激励员工,用企业文化吸引员工,增加员工的归属感,促进公司与员工之间的情感联系,让员工化被动为主动,真心实意地为公司和自己展开宣传。

拍摄警察执法视频 警察抢手机合法吗

警察在现场解决群众纠纷,邻居在旁边拍摄视频。警察看见后,就对邻居说“拍什么拍”,并伸手准备抢手机。邻居不给,然后警察冷静了一下,又警告了邻居三次,再次抢手机,抢到后删除了视频再把手机还给邻居。请问,警察这样做是否合理合法? 邻居作为普通人可否维权? 郑先生

【解答】

郑先生,您好! 群众对于执法过程的正常拍摄视频是合法的,警察无权抢夺手机并删除视频,作为人民警察应当习惯于在镜头下执法。但如果该邻居的拍摄行为影响了警察的执

法,导致警察的执法工作无法开展,则涉嫌妨碍公务,在这种情况下警察有权禁止邻居拍摄视频。因此,对于您的问题,应当视当时的具体环境,具体情节予以判断。如果警察的行为不合法,邻居可以向该警察所在的派出所或公安分局予以投诉。

房子产权属于男方父亲 夫妻离婚可否收回房产

房子是属于男方父亲的,也在男方父亲名下,但一直给小夫妻居住。现在这对夫妻感情破裂,调解无效,正在走离婚程序。由于双方闹得有点不像话,男方父亲又心疼儿子,就给房屋换了锁,并且不让女方进门。请问,男方父亲的做法是否合理合法呢? 彭先生

【解答】

彭先生,您好! 如果该房屋系男方父亲个人所有,与儿子儿媳无关,则男方父亲拥有对该房屋的处分权,男方父亲当然有权收回房屋。但是,合法不等于合理。因此,建议男方父亲能冷静陪伴儿子,相信儿子有能力处理自己的婚姻问题。

老人在超市摔伤 如何索赔才合理

我母亲68岁,在一个小超市摔伤了,造成粉碎性骨折。原因是超市过道很小还堆满了货物,有个货堆下面垫了硬纸板,硬纸板翘了起来,路又小,人也多,结果老人家没注意就摔倒摔伤了。我该怎样维权才合理呢? 申先生

【解答】

申先生,您好! 超市过道本就很窄,还堆满了货物,且硬纸板翘起导致您母亲摔伤,您母亲有权向超市主张赔偿。根据《中华人民共和国侵权责任法》规定,宾馆、商场、银行、车站、娱乐场所等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者,未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。故建议您母亲向人民法院起诉。