



主持人语

本报维权邮箱自开通以来，已经有很多读者来信咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

对于您的疑惑我们会记录下来，并在一个月内予以解答，所以请务必留下您的有效联系方式。

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。

【维权邮箱】

fzbwqrx@126.com

公积金是否共同财产 婚前和婚后有区别吗

我是某国企职工，每月的住房公积金有千余元。我妻子一直在家照看小孩，无经济收入。婚后我与妻子也没有购买住房，婚后我的住房公积金累计有10万余元，再加上婚前的部分，住房公积金累计达15万余元。现妻子要求与我离婚，并要求对我的住房公积金予以平均分割，请问法律是如何规定的？我婚前和婚后的公积金是否属于夫妻共同财产？

余先生

【解答】

余先生，您好！您的住房公积金应根据婚前和婚后予以区分认定。根据《住房公积金管理条例》明确规定，职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。因此，在您婚前缴存的公积金属于您个人所有，应当认定为婚前个人财产。

根据我国《婚姻法解释（二）》的规定，属于婚姻关系存续期间夫妻一方实际取得或应当取得的住房公积金则属于其他应当归夫妻共同所有的财产。据此，您婚后缴存的住房公积金应当属于夫妻共同财产。

学校附近开设游戏室 涉及赌博属于犯罪吗

我的邻居魏某等人在某聋哑学校附近租赁了一套房屋，房屋内设置了分别具有8个机位的“捕鱼机”和“飞禽走兽机”各一台。他们以现金上分、按一定赔率押注、再兑换现金的方式，组织多人在游戏机上进行赌博，非法获利。请问魏某等人的行为构成犯罪吗？

屈先生

【解答】

屈先生，您好！根据最高人民法院、最高人民检察院、公安部共同颁发的《关于办理利用赌博机开设赌场案件适用法律若干问题的意见》规定，设置具有退币、退分、退钢珠等赌博功能的电子游戏设施设备，并以

□记者 王建慧

小区管理不到位引发业主不满，业主拒付物业管理费，欲督促物业改进管理，而物业公司

【事由】

郝先生居住的小区位于城乡结合部，这是两年前他用动迁款购买的，虽然小区环境不错，但管理却十分混乱。房子购买不久，有的业主还在装修中，施工人员进出小区比较频繁。再加上地处郊区，有的业主将房子出租，所以现在小区里

【分析】

小区管理不到位，业主以拒付物业管理费来进行对抗，而物业公司却以断水断电来制约业主，导致双方对峙。物业公司有权对业主断水断电吗？双方该如何化解矛盾？我们请上海恒业律师事务所崔瑶律师作一分析。

“作为物业公司，没有权利对业主采取停水停电。”崔瑶律师分析认为，物业公司应该根据小区业委会与其签订的物业管理合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、

司不但不找原因，反而以断水断电相威胁。

物业是否有这个权利？律师表示，居民生活用水和用电是供水供电单位向用户收取费用而提供的服务，物业公司提供的服务中并不包

不少都是外来人口。小区虽然有保安，但是对于进进出出的人员，保安基本上不闻不问。

郝先生说，入住一年多来，他已失窃两辆自行车，更有多户业主的家里被盗贼光顾，损失了不少财物。居民报警后，警方来调查发现，小区的不少监控形同虚设，要么坏了无人修理，要么就是监控处于死角，没有拍到，导致好几个案件无

维护、管理，并为维护相关区域内的环境卫生和秩序提供管理服务。但物业公司在提供的服务中并不包括供水和供电项目。根据《物业管理条例》规定，生活用水和用电，是供水供电单位向用户收取费用提供的服务。

崔瑶律师说，由此可以说明，水和电的供应与物业公司是没有关联的。据此，即便业主违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费，物业公司也不能以断水断电的方式进行抗辩，但物业公司可以请业主委员会督促业主限期交纳；逾期仍不交纳的，可以向人民法院起诉维权。

根据《劳动合同法》的规定，向劳动争议仲裁委员会申请仲裁，要求公司继续履行劳动合同或支付赔偿金。

因家庭矛盾嫂子出走 分居两年自动离婚吗

我哥哥和嫂子因为闹家庭矛盾，导致我嫂子两年前离家，回到自己娘家住，到现在没有回来跟我哥共同生活，也就是说哥哥和嫂子已经分居了两年。请问分居两年算自动离婚吗？

甘先生

【解答】

甘先生，您好！根据《中华人民共和国婚姻法》的规定，男女双方自愿离婚的，必须到婚姻登记机关申请，婚姻登记机关查明双方确实是自愿并对子女和财产问题已有适当处理时，发给离婚证。如双方并未就离婚达成一致的，要求离婚的一方可直接向人民法院提出离婚诉讼，经人民法院审理双方感情确已破裂且调解无效的情况下，应准予离婚。

据此，无论何种情形下，男女双方均自愿离婚，必须依法解除婚姻关系。如您哥哥要求离婚，可以向人民法院提起诉讼，同时提供证明感情确已破裂的证据，比如提供感情不和分居两年的事实材料，人民法院将在查明事实后依法作出判决。

交房使用“临时用电” 是否能视为延期交房

我的朋友何先生与某开发商签订了《商品房买卖合同》，合同约定开发商在去年6月30日前交付房屋时，与该房屋正常使用直接关联的基础设施和配套设施，包括通电等也须符合使用条件，否则视为开发商延期交楼，构成违约。

去年11月30日，何先生签署《收楼证明书》，即接收房屋并居住使用。入住后不久，电压不稳，造成频繁跳闸停电。后来得知小区使用的是临时用电，属于“非正式供

括供水和供电项目，所以物业公司无权对业主采取停水停电措施。业主拒交物业管理费，物业公司可以请业主委员会督促业主限期交纳；逾期仍不交纳的，可以向人民法院起诉。

法破案，引起很多业主的不满。于是业主们联合起来拒绝缴纳物业管理费。

郝先生表示，本来业主想通过这一方法，督促物业公司改进管理，还小区一个安全和谐的环境，没有想到物业公司不但不找自身管理上的原因，反而扬言要对业主断水断电，使业主与物业之间的矛盾更加激化。

针对小区管理混乱，引发业主对物业公司不满的情况，崔瑶律师表示，拒交物业服务费并不是解决问题的好办法，建议郝先生用更好的方式维权，“因为拒交物业服务费的目的也是为了给物业公司压力，希望物业公司能提供更高品质的服务，让业主居住更安全、更舒适。”

因此，崔瑶律师建议业主们可以持相关证据，向业主委员会反映情况，由业主委员会依据物业服务合同中约定的服务质量向物业公司提出整改建议，如协商不成，也可召开业主大会就解聘物业公司作出决定。

电”。请问这种情况能视为“延期交房”吗？业主应该如何维权？

张小姐

【解答】

张小姐，您好！何先生与开发商之间签订的《商品房买卖合同》约定，开发商应当在交付房屋时提供基础和配套设施，包括通电等须符合使用条件，否则应视为延期交房构成违约。

现开发商交付的房屋仅仅是临时用电，不符合城市供电的标准，且其电压不稳频繁跳闸停电的情况，更是未达到合同约定的通电使用标准，因此可以认为开发商的行为违反了合同约定，应按合同约定承担逾期交房的违约责任。

受雇为村民建房摔死 雇主和房东要赔偿吗

去年9月，我舅舅受雇去给同村村民修建房屋，在施工过程中，不慎从二楼支架上摔下，经抢救无效死亡。请问雇主和房东是否应当赔偿？

贾先生

【解答】

贾先生，您好！依据《中华人民共和国侵权责任法》规定，个人之间形成劳务关系，提供劳务一方因劳务自己受到损害的，根据双方各自的过错承担相应的责任。

根据您的描述，您舅舅与雇主之间并不属于劳动关系，而属于雇佣关系，在您舅舅根据雇主指示提供施工服务时，雇主有义务为雇工的工作提供安全保障，否则应当承担赔偿责任。

从目前来看，显然雇主并未提供任何保障条件，雇主应当承担赔偿责任。但您舅舅作为一个成年人，在施工过程中也应意识到高处的危险性，更应注意安全，可惜的是您舅舅因疏忽大意，不慎失足从支架上摔下，其自身亦有一定的过失过错，因此可以适当减轻雇主的责任。

最后对于房东来说，如果其明知雇主或您舅舅没有施工资质仍放任他们修建房屋，那么其也应承担相应的赔偿责任。