

浅析业主的知情权诉讼

□上海市锦天城
律师事务所
宋安成

业主知情权诉讼的法律依据,从《民法典》规定看,是合同篇典型合同中物业服务合同第943条的规定,明确具体的法律依据则是《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》(2020修正)》(以下简称“《建筑物区分所有权司法解释》”)第13条规定:

“业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的,人民法院应予支持:(一)建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;(二)管理规约、业主大会议事规则,以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录;(三)物业服务合同、共有部分的使用和收益情况;(四)建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况;(五)其他应当向业主公开的情况和资料。”

司法实践中,业主的知情权诉讼并不罕见,但也存在一些争议问题。

《建筑物区分所有权司法解释》虽已明确业主享有知情权的内容,但相关表述过于模糊、笼统,有的法院依据该条款认为只要业主请求的事项包括在该条款中,便事无巨细都要求业主委员会满足业主的诉请;有的法院则依据该条款内容并结合自身判断及利弊因素,判定部分满足业主要求。至于究竟该如何判定业主知情权的界限,本律师认为可参考《公司法》中股东知情权的相关规定。

《公司法》在股东知情权的规定上权衡利弊,既保障股东合法的知情权,也避免股东滥用知情权妨碍公司正常运转,在赋予公司一定否决权的同时又给予股东相对的救济。

与公司运营相比,小区物业管理运作一般不涉及业主秘密或隐私,正常情况下,所有业主委员会对外签署的合同、维修资金使用的原始财务凭证,业主委员会均应当提供。从我国的立法趋势和现实需要看,保障小区业主对物业服务的知情权是大势所趋,《民法典》第943条规定:“物业服务人应当定期将服务的事项、负责人、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况,以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告”。各地对于物业管理的相关规定中也有对物业管理服务事项公布的具

体要求。

业主知情权实务操作还有几个问题值得探讨:

首先是知情权的时效问题。从目前司法实践看,对于业主知情权的保护,并无诉讼时效的限制,从保护业主权利方面看是可行的,但是如果业主要求知情的事项跨度达10年以上,如果法院完全按照业主诉求“照单全收”进行裁判,往往不能保证业主委员会有相关的资料。这就需要业主明确知情的具体内容,如果业主不能说明,则不应当得到支持。

如果业主委员会客观上没有相关资料,比如业主委员会换届后未移交,业主委员会只有本届资料,法院判决提供所有业主委员会资料显然是不可行的。

其次是知情权的提出主体。一般情况下只要是小区业主,都可以行使对小区公共事务的知情权,对于使用权人,如租客的知情权,目前没有法律或司法解释的支持。对于新业主是否可以起诉知情其成为业主之前的小区公共事宜,司法实践中尚无定论,笔者倾向于从宽原则,认为新业主也应有权了解小区以前的公共事务。

再次是物业公司作为知情权被告主体的问题。从《建筑物区分所有权司法解释》看,业主要求知情的相对方并不拘泥于业主委员会,物业服务企业也可以成为知情权的行使对象,司法实践中也不乏相关的案例,如赵亚东、阙亚娟等与上海曹安国际商城商贸市场经营管理有限公司业主知情权纠纷一案(2020沪02民终1445号),一二审法院判决物业公司应当配合业主查阅相关资料以实现业主的知情权。对于酬金制收费的小区,物业公司应提供所有物业管理的资料;对于包干制小区,公共收益情况则应当提供,其它相应资料的提供可参照《民法典》第943条的规定。

最后是业主知情权与业主隐私权的边界问题。关于业主知情权,实践中需平衡知情权与隐私权之间的关系,例如停车位的出租情况,只需对应特定门户的业主,无需披露业主个人信息。又如业主大会的投票情况,也无需具体到每个业主的投票情况。

至于业主知情权的行使限制,因业主知情权不涉及商业秘密,可以允许查阅会计账簿、原始会计凭证等,以不影响物业服务企业和业主委员会正常运转为限。

从《底线》播出一案看售房广告的效力

□福建国富
律师事务所
周玉文

在近日热播的电视剧《底线》的第35集中,由方远法官任审判长审理了这样一起房屋买卖合同案件:被告无限房地产集团有限公司的售房广告和样板房均表明,房屋可以毫无遮挡地270度观望到江景,李小亮因此买了一套房,但在合同中并没有列出上述内容。

房屋交付时,李小亮的房屋却和广告及样板房展示大相径庭,根本看不到江景。

李小亮因此起诉到法院请求退房,并要求房产商承担违约责任。最终法院认为,被告公司通过广告宣传 and 样板房所展示的内容具体明确,对房屋价格及房屋买卖合同的订立有重大影响,在合同订立后,该内容即成为合同的组成部分。被告公司没有按照约定履行义务,已经构成违约,原告与被告解除合同及承担违约责任的诉讼请求有事实和法律依据,判决支持了原告李小亮的诉讼请求。

通常说来,合同是当事人协商一致后对各自权利义务的约定。但在最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》中就明确,“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任”。

《底线》中李小亮与无限房地产集团有限公司的《房屋买卖合同》案件纠纷就属于这种情况。虽然《底线》只是一部电视剧,但司法实践中,也存在这样的真实案例。

在笔者接触到的消费者与房地产开放商订立的《房屋买卖合同》纠纷案件中,也出现过这样的情况,在开发商提供的合同中特别添加了一个类似这样的条款:

双方的权利义务完全按本合同约定认定,双方之前其他口头或者书面的宣传、承诺及样板房展示等均不能作为认定彼此权利义务的根据。

那么,如果购房者签了这样的合同,是否就只能吃“哑巴亏”了呢?笔者认为,由于上述合同条款是由开发商提供的,在法律上可以认定属于格式条款,根据《民法典》的规定:“采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。”

当然,如果开发商在签订合同时确实向买方作了提醒和说明,且有录音录像作为证据,那么很可能会被认定尽到了义务,使得相关特别约定具有法律效力。

婚后父母出资买房,怎样才算是借款?

□高朋(上海)
律师事务所
王丹丹

如今的高房价使得很多年轻人人在结婚时无力独自购房,从而不得不求助于父母。如果小夫妻能够白头到老倒也相安无事;倘若夫妻感情破裂,出资的父母往往会指出当时的出资是借款,而非赠与。这也是笔者在处理离婚纠纷中常常遇到的关联性案件。

那么父母在子女婚后为其购房提供资金究竟是借款还是赠与?如何避免离婚时遭受对方父母起诉引发借款纠纷呢?

对于这种情况下父母的出资性质是借款还是赠与,不同法院存在不同的认定。

从笔者收集到的大量案例来看,各地法院对父母出资购房性质的认定依据具体案情而各不相同,甚至同一地区的法院,一审和二审也存在相反意见。究其原因在于《民法典》第1064条虽然规定,“夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,属于夫妻共同债务”,但“为家庭日常生活需要”的行为没有明确的标准可以参考。

目前只有浙江省高级人民法院曾发布过一则通知,明确“单笔举债或对同一债权人举借金额在20万元(含本数)以下的”,可作为考量因素认定为家庭日常生活需要所负债务。但在浙江之外,对于“家庭日常生活需要”还没有统一标准。

对此笔者认为,该类案件不应局限于考虑购房行为本身是否属于“家庭日常生活需要”,还要考量所购房产的目的是否为“家庭日常生活需要”,也就是说购房是用来自住还是投资。如果是用来自住,购买房屋的行为就应当认定为“家庭日常生活需要”,那么按照《民法典》第1064条第1款的规定,可直接认定该债务为夫妻共同之债。如果是用来投资,购买房屋的行为就难以认定为“家庭日常生活需要”,此时就应当按照《民法典》第1064条第2款的规定,由债权人即父母来证明小夫妻共同举债的合意,从而再判断是否属于夫妻共同债务。为了避免离婚时牵扯上借款纠纷,笔者建议夫妻双方在结婚前就应当对债务问题进行声明,明确婚前各自名下是否存在债务、债务用于何处。同时,双方还可以对结婚后的债务进行约定,比如夫妻任何一方对外举债都应当由双方共同签名,否则不可认定为夫妻共同债务。

如果发生离婚诉讼,还要提防对方制造于己不利的证据,包括通过电话录音等方式引导承认“借款”事实。

在诉讼期间,尽量不要在律师不在场的情况下与对方有过多接触和沟通,以免不慎落入对方设下的“陷阱”。



资料图片