

# 不许业主封阳台 物业败诉

## 省高院:物权高于“小区整体美观”,业主有权封阳台

“我想安装封闭阳台,但是物业不同意怎么办?”翻开南京不少小区的网络论坛,这样的疑惑普遍存在。由于安装封闭阳台带来的不同看法,让不少业主和物业之间矛盾重重,甚至南京有小区曾经为此发生过流血冲突。然而发生在江苏南通的一起安装封闭阳台纠纷中,当上被告的业主却获得了最终的胜利。这起被江苏高院视为经典的案例说明:物权高于所谓的“小区整体美观”,业主有权安装封闭阳台。



封闭阳台之争,在很多小区都存在 资料图片

### [案件] 封闭阳台惹出官司

朱女士是南通天安花园小区的一名普通业主,入住之前她并没有想过要安装封闭阳台。“房檐过窄,一下雨阳台就有积水。另外,我的房子靠着马路,噪音大、灰尘多,对我的生活质量影响不小。”朱女士说,为了美观起见她特意安装了无框阳台。然而即使是无框阳台,也让她和物业的矛盾闹到了不可调和的地步。物业拿出了朱女士在领取钥匙时签订的《天安花园物业管理公约》和《补充协议》。《补充协议》第六条明确规定:“本小区统一不得封闭阳台,改变立面”。而且,在朱女士与开发商签订的购房合同上也写着:“不得擅自封闭阳台”。朱女士承认自己在合同上签过字,但是她也有想不通的

地方:“房子是我买的,我在自己家阳台上安装,怎么就不行了呢?”

“你作为业主对阳台有支配权,但不代表你有任意使用的权利,阳台从设计到交付,都是不封闭的,这符合国家规范和阳台的功能,能够满足业主的需要。”物业方面解释说,“阳台的主要功能是提供晾晒等,你要求阳台具有‘安全、防尘、防噪音’的功能,是对使用阳台权利的扩大。”

在物业看来,白纸黑字的合同,还有朱女士的亲笔签名,这还有什么好说的?由于朱女士拒绝拆掉阳台,物业以违约为由将她告上了法院,要求将阳台恢复原状、确认《补充协议》条款的合法有效。

### [法院] 3个要点判决物业败诉

此案经过两审,法院均判决物业败诉。在三个判决要点上,法院将道理说得非常透彻。

#### 要点一 格式条款不能限制“物权”

朱女士是这套房子的所有权人。阳台作为附属房屋主体的特定部分,在构造和使用上均具有独立性,应确定为房屋的专有部分,朱女士享有专有权。《补充协议》以格式条款禁止封闭阳台,排除了对方的主要权利,根据《合同法》规定,应属无效。封闭阳台本是业主行使“物权”范围内的行为,而物业公司以位阶较低的物业管理权以未经协商的格式条款排除了业主位阶更高的“物权”,导致双方权利义务失衡。

#### 要点二 封闭阳台没损害他人利益

朱女士封闭阳台符合行使“物权”的正当性要求。她因居住安全、防尘、防噪音的需要封闭阳台,采用的方法已经顾及小区环境的整体美观,而且没有损害小区其他业主的合法权益,其目的、方式和结果正当,不属于法律法规禁止业主从事的行为。

#### 要点三 物权高于“整体美观”

业主基于“物权”而享有的居住利益应得到优先保护。建筑物和小区外部美观、整体风貌的保护也属法理和通常意义上的正当利益,理应得到维护。这与将阳台封闭之间存在一定的利益冲突。然而利益衡量之下,业主因“物权”而享有的居住利益比建筑物和小区整体美观这样的表层利益等次更高,也更应得到优先保护。

### [说法]

#### 利益博弈让业主能装封闭阳台

江苏省高级人民法院的资深法官认为,当今社会利益主体多元化趋势日趋明显,社会主体的权利冲突也日益加剧,法官在裁判时必须考虑审判结果对于权利保护、社会效果可能带来的影响。这起案件就是双方当事人、小区和社会等各方利益的一场博弈。

朱女士对阳台加以封闭,不可避免地改变了房屋部分立面外观,对建筑和小区的整体和谐造成一定影响,但如物业公司在没有合法依据情况下因此限制她封闭阳台,又会侵犯她的正当权利,两者显然存在利益冲突。

住宅是满足人类生存需求的最基本的生活资料,又是满足人类生活质量要求的享受资料,因此,由此派生而来的业主的居住利益,包括住宅不受侵犯、合理利用改造以提供生活质量等权利应当获得保护已成为社会共识。

而建筑物和小区整体美观如何保护,法律并无明确规定。一般认为,只在特定情况下,如处于风景名胜、城市主干道等,方能凌驾于业主意志之上。因此,就本案而言,依“两害相权取其轻,两利相权取其重”的衡量原则,业主基于物权而享有的居住利益比建筑物和小区整体美观这样的表层利益等次更高,也更应得到优先保护。

通讯员 高宣 快报记者 马乐乐

### “可怜9岁女童性早熟 5年激素打错了?”追踪

## 医院回应快报报道 希望做鉴定弄清真相



面对未来,婷婷有些茫然 快报记者 施向辉 摄

昨天,快报刊发《可怜9岁女童性早熟 5年激素打错了?》一文后,引起社会的广泛关注,许多读者对婷婷(化名)的遭遇深表同情,纷纷打来电话建言献策,并有读者欲提供经济上的帮助。江苏圣典律师事务所严国亚律师还和婷婷母亲签订了协议,决定免费为婷婷打官司。

南京市儿童医院有关领导也特意来到快报解释,该院对婷婷的诊断是没有过错的。该院希望婷婷的家人能选择司法途径来解决此事,找国内最权威的医疗机构为婷婷做染色体检查,“如果结果证明我们诊断有问题,该我们承担的责任,我们一定会承担。”

### 医院:可请最权威专家做鉴定

昨天下午,南京市儿童医院副院长黄松明和该院党办、医务处有关负责人前来快报,对婷婷在该院诊断的事情进一步解释和说明。黄松明副院长说,婷婷的病情在国内非常罕见,该院在诊断上是没有过错的。如婷婷家人认为该院诊断有问题,存在误诊误治,可以通过司法鉴定或医疗鉴定的途径来解决,找国内最权威的专家为婷婷做染色体鉴定,“这不仅有利于医学的进步,而且有利于弄清事实真相,能更好地治疗婷婷的病症。”他还表示,如果经权威的专家鉴定,结果证明该院的染色体诊断有问题,“该我们承担的责任,我们一定会承担。”

黄松明对婷婷家人对该院提出的质疑分别进行解释,首先是婷婷因为身材矮小住院,染色体检查结果为46XX/45X(7:1),诊断为tumer,有使用生长激素的指征。“身材矮小的孩子在排除宫内生长迟缓、营养缺乏、各系统器质疾患等已知病因;且生长激素激发后峰值>10Ug/L,一般实验检查无异常时,同样具有使用生长激素的指征。”

“生长激素不会引起性早熟。”黄松明称,这可以在生长激素药品说明书上及文章查阅,以及临床实践,文献检索都可以证明。“tumer综合征为先天性卵巢发育不良,以往是认为

生长落后,但随着对该病进一步认识,发现tumer综合征可出现性早熟。检索国外文献,发现有tumer综合征性早熟的报道。”

根据南京市儿童医院提供的说明材料显示,婷婷诊断后长期在外院治疗,没有在本院治疗及随访。材料上解释,婷婷在1999年7月28日出院,于1999年10月11日在门诊复诊开始给予生长激素治疗,2000年1月10日,在内分泌科门诊复诊。以后,婷婷一直到2005年11月4日再次就诊这6年期间,均未再来该院复诊,用药记录不详。该院医务处叶主任说,这些都影响了该院对婷婷开展正常的治疗。

叶主任说,目前,婷婷逐渐智力发育迟缓,语言发育落后,双下肢畸形,符合遗传性疾病特征,外周血细胞染色体检查46XX不能除外嵌合型tumer综合征。

为何该院两次检查的结果不同,而且与上海两家医院的检查结果存在差异?黄松明称,这可能由其他原因或者患者本人原因。并比喻道,这好像是一个嵌有果仁的蛋糕,一刀切下去,或者切到带葡萄的多,或者切到了带核桃的多了。黄松明解释,该院给婷婷做的是外周血细胞染色体检查,外周血细胞就存在变异的问题。检查结果不同,也可能是检查时异常的细胞没能释放出来。

### 读者: 向婷婷推荐名医

快报关于9岁女童婷婷性早熟的报道在读者中引起强烈反响,许多读者致电快报表示,婷婷一家应坚决地向医院讨说法,更多的读者则对婷婷的现状非常关心,表示愿提供力所能及的帮助,为这个可怜的小女孩做些事情,帮一帮这个因病陷入困境的家庭。

不少读者在为婷婷一家如何维权支招的同时,更多的人则把关爱的目光投向了9岁的婷婷,读者们表示,打官司、讨说法是婷婷一家要做的,但当务之急则是尽快为婷婷治疗性早熟。

“我从网上看到转载报道后,对婷婷的遭遇很是同情,特意搜索了快报的电子报,将该报道仔细阅读了两遍。”昨天下午,武汉的张先生给快报打来长途电话,为婷婷推荐上海复旦大学附属儿科医院一位老专家,介绍这位专家可以通过中医疗法治疗儿童性早熟,效果非常好。他希望记者能转告婷婷家人,带婷婷去上海治疗。

张先生称,他孩子在六七岁的时候也出现过性早熟症状,是经上海复旦大学附属儿科医院一位老专家治疗好的,于是他期盼这一线索能给婷婷带来点帮助。

盐城的陆先生打来电话表示,如果婷婷的家庭有经济困难,他愿意尽自己能力给一点经济支持。

### 律师: 免费为她打官司

“医院在婷婷的治疗问题上肯定是有过错的。考虑到你们家境困难,我们决定免费为你们打这个官司!”昨天下午,当婷婷的母亲魏女士来到江苏圣典律师事务所时,该所严国亚律师明确作出了如此表态。

严国亚律师仔细看了魏女士携带的原始病历、医学鉴定报告以及3家医院的4份染色体报告。在看了快报报道后,严国亚表示:“快报的报道我看过了,从现有的材料看,南京市儿童医院在治疗婷婷的过程中是存在过错的,患者有权利追究医院的责任。”

为了给婷婷治病,魏女士一家已经负债累累,连住的房子也卖了,魏女士无奈地说:“我们现在真的连打官司的钱都拿不出来!”考虑到婷婷一家的实际困难,严国亚律师表态:“这不是问题,我们给你免费代理这起诉讼,请你相信,法律一定会给你一个公平公正的判决的。”

昨天下午,魏女士代女儿婷婷与江苏圣典律师事务所正式签订了委托代理协议,决定通过法律渠道维护自己的权益。

快报记者 陈泓江 顾元森

1	2	3	4	<b>开创央视九个第一的金牌栏目</b> <b>★3月16日</b> 本节目由北京其欣然协办,电话:010-82015522 双喜登陆www.qixianran.com参与商标竞猜及中奖 查询:丰厚奖品等著您! 传真:010-62018669				13	14	15	16
5	6	7	8	17	18	19	20	<b>首播: 周日18:30</b> <b>重播: 次周三16:25</b> <b>次周六16:00</b> <b>次周六22:08</b> <b>次周日10:52</b>			
9	10	11	12	<b>一、“成功时刻,触手可及”——深圳著名手表品牌是(1-2)</b> <b>二、“化石为珀,垒石成山”是中国竹炭行业哪个著名商标的名称(3-4)</b> <b>三、“轻松理财”及95528是哪家银行的个人银行服务品牌和电话号码(5-6)</b> <b>四、内蒙古地区发行量最大的都市报是(7-8)</b> <b>五、“享受品质生活”是哪一个品牌酒的广告语(9-10)</b> <b>六、在江苏地区发行的城市主流日报是(11-12)</b> <b>七、湖南省城市发行量最大的综合性日报是(13-21)</b>				<b>三秦都市报</b>			