

开发商侵占房屋维修资金 业主委员会能否维护业主合法权益？



问法热线

最近，济宁某小区的业主遇到了烦心事，小区楼房的通风设施停摆了，业主的储藏室都在地下一层或二层，由于通风不好，放在储藏室的物品受潮发霉。业主们向业主委员会反映，业委会要求物业公司及时维修，但是物业公司却不干了。这到底是怎么回事呢？

物业公司解释说，通风设施是项大的维修项目，必须动用房屋维修资金，可是这个小区的账上却没有房屋维修资金。业主们说，我们买房的时候交了维修资金了，交的钱去哪儿了？是不是开发商把业主上交的房屋维修资金给侵占或挪用了？于是，业主委员会就和小区的开发商联系交涉，可开发商不仅狡辩还推脱责任。为了维护业主的合法权益，小区业主委员会将开发商告上法院。要求开发商返还维修资金并赔偿维修资金的利息损失。

那么，房屋维修资金是用来干什么的呢？房屋维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。实践中，房屋维修资金主要来源于三部分：一是业主交存。按照 2007 年 10 月由建设部颁布的《住宅专项维修资金管理办法》的规定，业主在购买房屋时，应当交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的 2%。二是开发商交存。按照规定：售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。三是小区公共收益，包括住宅专项维修资金的存储利息；利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；住宅共用设施设备报废后回收的残值。对于这三种不同来源的维修资金，我国《物权法》第七十九条未做区分，而是统一规定为：“建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。”在日常使用和管理方面，是由业主委员会和业主大会按法定和约定的程序行使，业主个人无法直接使用、处分维修基金。

业主委员会是否有资格向法院提起诉讼？业主委员会经由全体业主选

举产生并经备案登记，具有明确的组织机构。虽其没有专属财产，但具有一定的财产权利，且业主委员会的办公经费也有相应保障。我国《物权法》规定业主可通过诉讼请求撤销业主大会或业主委员会的决定，此时业主大会及业主委员会可以作为被告应诉，也说明业主大会、业主委员会具有一定的诉讼主体资格。

根据《物权法》第七十九条规定，建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。维修基金虽依照法律规定涉案维修基金为业主共有，但在维修基金的使用和管理上，系由业主委员会及业主大会按规定程序实施。当维修基金被开发商侵占时，业主委员会与维修基金的返还明显存在直接利害关系，有资格在履行一定条件后起诉。本案中，业委会系因开发商未返还部分维修基金起诉，并在起诉前已根据业主大会议事规则规定向全体业主征询意见并获得半数以上业主同意，故业主委员会是适格的原告。

法院审理认为，业主购房时向开发商交付了房屋维修资金，但该笔款项因种种原因被开发商占用，并未按规定存入专项帐户，故业委会起诉要求开发商返还未缴纳部分应予以支持。判决开发商返还该小区的房屋维修资金并赔偿维修资金的利息损失。

孩子要在新房上写他的名字，但是我们不愿意，该怎么办？

我和老伴都 80 多岁了，有两儿一女，一处房子。房子在四楼，上下困难，我和老伴想把它卖了换个一楼。房子登记在我老伴名下，可是大儿子知道我们要换房，整天过来闹，想买新房的时候把自己名字加上，否则就不同意我们卖房。大儿子除了过年时送点礼物，平时从来没给过我们钱，也没照顾过我们，我们不想加他的名字。请问，我们该怎么办？

解答：房子登记在你老伴名下，你大儿子没有处分权，你和你老伴要卖房、买新房，大儿子都无权干涉。你们的家庭矛盾可以协商解决，你们也可以起诉大儿子，要求他支付赡养费。

手镯在小区丢失，怀疑有人捡到，怎么找到捡手镯的人？

我价值一万多元的金手镯丢了，我能肯定就是在小区里丢的，当时我身后有一个男子，也是小区居民，我严重怀疑是他把手镯捡走了，可他不承认。请问，我怎样才能找到捡手镯的人？

解答：你可以通过查看监控视频、询问目击证人等方式搜集证据。如果有确切证据证明是那个男子把你的手镯捡走了，你有权要求他归还，如果他拒不归还，你可以向法院起诉，也可以报警。

打官司时能让有利害关系的证人回避吗？

我跟人打官司，对方的证人跟他有亲戚关系，我害怕证人偏袒他们，能向法院申请证人回避吗？

解答：根据《民事诉讼法》的规定，民事诉讼中的回避制度适用于审判人员、书记员、翻译人员、鉴定人、勘验人。除此之外，凡是知道案件情况的单位和个人，都有义务出庭作证。所以，你不能申请证人回避，但证人与对方存在利害关系，其证言证明力一般小于其他证人证言，也不能单独作为认定案件事实的依据。

农村出嫁女能享受征地赔偿款吗？

我 2014 年出嫁，现在娘家村里的土地被征用，却说是出嫁女不给补偿。请问，是否有此规定？

解答：农村集体土地征地补偿款是对全体集体经济组织成员的补偿，应归全体成员共同享有。根据《妇女权益保障法》的规定，任何组织和个人不得以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，侵害妇女在农村集体经济组织中的各项权益。如果你未将户口迁出，村里不能以出嫁为由剥夺你获得赔偿款的权利，你可以通过诉讼维权。



只把家产送给同姓的孙子 是否有法律依据

12月10日，西安一名老人在当地报纸上发表的一篇自白——《儿媳怀双胞胎，我想把家产只赠给随我家姓氏的孩子》引起了网友热议。老人说，自己的儿媳已经怀孕五个月，是双胞胎。儿媳想让两个孩子一个随父姓，一个随母姓。

老人的丈夫早逝，生前和老人感情深厚，再加上丈夫的姓氏较为稀有，老人已自愿在自己姓名前加上了亡夫的姓氏。对于儿媳的决定，老人很不高兴，但儿媳说他们夫妻已经商量好了。

老人表示，如果儿媳执意如此，自己将去公证，把自家在苏州市区的 120 平方米房子，在西安的 320 平方米别墅、140 平方米市中心高层学区房、160 平方米市中心商业街旁边的房子，在宝鸡的 150 平方米房子等全部赠与和自己同姓的孙子，另一个随儿媳姓的孙子只能得到一套 80 平方米的房子。

有网友认为，老人思想守旧，儿媳的孩子无论姓什么，都是她的孙子或孙女，都有权获得家产。也有人认为，家产是老人的，老人想怎么处理就怎么处理。还有人认为，孩子还没出生，就因为母亲的决定失去获得家产的权利，对于孩子来说不公平。

●法律会支持老人和儿媳的主张吗？

孩子依法可随母姓。婚姻法第二十二规定：“子女可以随父姓，可以随母姓。”全国人民代表大会常务委



员会对民法通则第九十九条第一款和婚姻法第二十二条的规定作法律解释时指出：“公民原则上应当随父姓或者母姓。有下列情形之一，可以在父姓和母姓之外选取姓氏：（一）选取其他直系长辈血亲的姓氏；（二）因法定扶养人以外的人扶养而选取扶养人姓氏；（三）有不违反公序良俗的其他正当理由。”

因此，父母双方协商一致，可以给孩子取父亲的姓氏，也可以取母亲的姓氏。本案中，老人的儿媳让一个孩子随父姓，一个孩子随母姓的做法是合法的。

此外，根据民法通则的规定，公民有依照规定改变自己姓名的权利。孩子成年后，也可以自主决定自己的姓

名。

●老人的做法

老人有权处分自己的财产。物权法第三十九条规定：“所有权人对不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”老人对登记在自己名下的房子有处分权，有权决定将它们赠送给哪个孙子，其他人不得干涉。老人想通过公证把自己的家产送给随自己儿子姓的孙子，属于依法处分自己财产，其行为有法律效力。

不过，两个双胞胎，如果仅因出生前母亲的一个决定，就被这样区别对待，恐怕会影响家庭和谐。家人之间发生观念冲突，最好能够相互理解，相互协商解决。