

在城市的某个小区购买了属于自己的房子，你甚至已在那里居住了很多年。但你是否想过，你的有些权益实际上被有意无意地忽视了。



业主知情权：你知道多少？

记者 董小军

业主告状索要知情权

陈先生是慈溪市某小区业主。该小区是2006年建成并交付使用的，共有236套住房。2011年下半年，小区召开全体业主大会，选举产生了首届业主委员会（简称业委会）。2013年10月，承建该小区的开发商与业委会签订了一份《小区综合物业管理移交协议》。在其中的移交单位意见第2项，有这样一项内容：物业移交前应由甲方（即房产开发商）负责维修和装修的项目，经测算并经中介审计审核，在预算造价下浮后一次性包干费用为205万元，由甲方一次性拨付至小区所在的街道，再由街道核拨到某村，由其监管使用，并在该村账目中单独开立一个会计科目，相关凭证记录则归档到街道的会计代埋站。

这205万元究竟是什么费？按照协议的说法，是“预算造价下浮后的一次性包干费”，用于小区的维修和装修项目，而陈先生称，这是因为当时小区的验收未能达标，开发商对全体业主的补偿。

让陈先生感到不满的是，这笔205万元的补偿款，业委会究竟是如何保管和使用的，从未向业主公开过，侵害了他作为小区业主的知情权。为此，去年7月，陈先生与妻子以小区业委会作为被告，向当地法院提起诉讼，他们一共提出了以下6项主要诉请：

一、业委会限期向两原告公开这205万元现金补偿款的资金保管和使用账目，两原告有权查阅并复印、拍照；

二、业委会限期向两原告公开自2012年12月至2015年6月12日的小区建筑物及其附属设施维修基金的使用情况，两原告有权查阅并复印、拍照；

三、业委会限期公开自2012年12月至2015年6月12日业委会以及业主大会文件和会议记录，张贴于小区公告栏内；

四、业委会限期公开2015年度的物业服务合同，张贴于小区公告栏内；

五、业委会限期公开其有关管理规约、业主大会议事规则，张贴于小区公告栏内；

六、业委会限期公开自2012年12月至2015年6月12日的相关工作经费收支情况，张贴于小区公告栏内。

在两原告提起诉讼后，小区业委会于同年7月10日在小区宣传栏中公开了物业服务合同及管理规约、议事规则。在其中的《议事规则》第十一条载明，业主在物业管理活动中，享有对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况的知情权和监督权；有权监督专项维修资金的管理和使用，并享有法律、法规规定的其他权利。显然，对于小区业委会来说，这是一种有针对性的补救措施。

业主有权知道什么？

这起案件的关键在于业主的知情权问题。那么，在法律上，业主知情权究竟包含了哪些内容？

审理该案的法官在接受采访时解释：它主要是指业主在了解特定建筑区划内涉及业主共有权、共同管理权等相关事项时的权利。根据最高人民法院出台的相关司法解释，具体有以下几项内容：业主有权请求公布、查阅建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；有权请求公布、查阅管理规约、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；有权请求公布、查阅物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；有权请求公布、查阅建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；有权请求公布、查阅其他应当向业主公开的情况和资料。

这位法官强调，对知情权的行

使应严格按照相关规定进行，不能随意扩大或者缩小。

行使知情权，可以怎样做？

对于业主来说，如何在技术层面上具体行使知情权，是另外一个必须解决的问题。

法官表示，按照现行法律，查阅相关文件和材料是业主行使知情权的主要形式。为有效行使这种查阅权，业主可以借助一些技术性手段，如采用拍照、录影或者其他方法进行复制，这不但符合现代信息社会的特点，也符合有关业主知情权立法的目的。而对于掌握了相关信息的一方来说，则应主动对业主公开和提供信息，以方便他们获得知情权。譬如，在小区宣传栏中张贴公告、公开相关内容。会议纪要、会议文件之类的材料，也应及时公开公布，如果已经形成了可以直接查阅的书面材料，从节省成本角度考虑，无再张贴的必要。而像业主委员会及业主大会的经费账目，采用张贴的形式更有利于落实业主的监督权、知情权，因此，适宜在宣传栏内张贴公开。

法院支持了哪些知情权？

在了解了关于业主知情权的基本概念之后，我们再回过头来看这起发生在慈溪的诉讼结果。

慈溪法院经过审理和调查，共对此案作出了四项判决：

一、被告须将开发商交付的205万元专项维修基金的使用情况及账目提供给原告陈先生夫妻查阅，原告有权拍照、复印；

二、被告须将2012年12月至2015年6月12日的小区业主大会、业委会文件及会议纪要提供给原告陈先生夫妻查阅；

三、被告须将2012年12月至2015年6月12日的小区业主大会、业委会工作经费收支情况提供给原告陈先生夫妻查阅，并在小区

公示栏张贴不少于10天。

四、驳回原告其余诉讼请求。

把原告的诉请内容与法院的最后判决相对比，可以发现，在两原告提出的六项诉请中，其中的第一项、第三项、第六项中的部分诉请得到了法院的支持，其余则被驳回。

我们先来看一下，法院为何支持原告第一项、第三项、第六项的部分诉请，法院是这样论述的：

“被告虽在原告起诉后，向原告公开了部分会议纪要或会议文件，但被告在庭审中自认业委会经常不定期召开会议，故被告提供的会议纪要及会议文件尚未全部提供，其仍负有继续提供相关材料以供原告查阅的义务。被告的成员虽系无偿服务，但被告亦认可业委会及业主大会的活动会产生一定的经费支出情况，被告有必要将相关业委会及业主大会的经费支出账目向原告予以公开。”

在原告的6项诉请中，其中第二项非常关键，对此，法院是这样论述其判决依据的：

“根据本院查明的事实，205万元账目并非由被告保管，某村对该205万元也仅是监督、代管，该205万元使用的决定权在业主大会和业委会，205万元的权利主体为全体业主，但被告仍负有公开相应账目的义务，其应当向保管机构查阅后主动向全体业主公开。”但法院为何又要驳回这项诉请呢？主要原因在于，“205万元的物业维修基金实际上并未使用过，未形成使用账目，因此，在客观上不需要也无法公开。”

原告的第四项和第五项诉请，涉及物业服务合同、管理规约、议事规则等的公开，这在法律上也没有障碍，但问题在于，“就本案来说，这些相关文件实际上已经公开过，虽然原告称未看到过公告，但从审理过程可以看出，原告实际上已掌握了物业服务合同、管理规约、议事规则等材料，也就是说，原告对这些情况的知情权已经实现，因此，不需要再通过司法程序解决。”

知情权争议：主动与被动

国浩律师事务所一位律师在接受记者采访时表示，发生在慈溪的这个涉及业主知情权的诉讼虽然是个案，但非常有意义。现在，关于知情权的问题，有两个明显的倾向：从公众角度来说，对此有所考虑者不多，像陈先生夫妻那样通过司法程序维权者更少，有些人虽然意识到自己对某项公共事务、某项规定等具有知情权，但由于各种原因，大都放弃了对于这种权益的行使，这种集体无意识，不利于社会的进步。而从信息管理者、制订者角度来说，很多都不愿主动公开信息，有的即使被迫公开，也遮遮掩掩，含糊不清，似乎有意隐藏什么，久而久之，甚至成为一种习惯，在客观上消解了人们获得知情权的可能，也容易产生矛盾和纠纷。慈溪的这个诉讼，对于依法维护公众的知情权，促进管理部门依法及时做好信息公开工作，都有一定的借鉴意义。

债主申请查封单位财产 员工有权要求分配工资

【问题】

北仑某公司因拖欠林某等七人的巨额货款长期未支付，对方在起诉到法院的同时，还申请了对公司全部财产的保全，并获得法院的同意。此后，这家公司又被诉请破产进行资产清算。但该公司还拖欠了部分员工80余万元工资，这些员工担心，林某等人已经申请财产保全，他们是否有权参与对财产的分配，如果公司资不抵债，他们是否会一无所获？

【说法】

可以明确的是，被拖欠工资的职工不但可以参与分配已经被查封的财产，甚至还应当纳入第一顺位的清偿。

在法律上，向法院申请财产保全并不属于优先受偿的法定主体。最高人民法院对执行工作有这样的规定：“对人民法院查封、扣押或冻结的财产有优先权、担保物权的债权人，可以申请参加参与分配程序，主张优先受偿权。”即能够优先受偿的，仅限于担保物权和法定的优先权，而财产保全既不属于担保物权，相关法律、法规乃至司法解释也没有赋予其优先受偿权。

此外，财产保全制度并不是为了保障申请人的个体利益。《民事诉讼法》规定：“人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全、责令其作出一定行为或者禁止其作出

一定行为；当事人没有提出申请的，人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。”“利害关系人因情况紧急，不立即申请保全将会使其合法权益受到难以弥补的损害的，可以在提起诉讼或者申请仲裁前向被保全财产所在地、被申请人住所地或者对案件有管辖权的人民法院申请采取保全措施。”可以看出，无论是起诉以前的财产保全，还是起诉后的财产保全，无论是采取查封、扣押、冻结措施，还是采取法律规定的其他方法实施财产保全，其目的都是为了防止财产损失，避免出现案件生效后无法执行的情况，而不是为了保障申请人能够优先受偿。

最高人民法院对此还有更加明确的规定：“已经查封的财产在被执行人被宣告破产时，都要列为破产财产，由所有债权人按照债权比例分配，而不能优先执行给申请采取查封措施的债权人。”《企业破产法》则规定：“破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：（一）破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；（三）普通破产债权。破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。”可以看出，职工工资的清偿是处在第一顺位的。（梅生）



幼师虐童，应全面依法追责

■ 法眼观潮

朱泽军

5月21日央视《新闻频道》播放了一段呼和浩特某幼儿园教师虐童视频。一名年轻女教师在十几名小朋友注视下，把一个坐在地上、准备站起身的孩子狠狠推倒，对孩子拳打脚踢，并反复推搡孩子的头部和上身。报道称，涉事的这家无证幼儿园因被停办整改而大门紧锁，涉事教师已被当地警方刑事拘留，案件正在进一步侦办中。

幼儿园是孩子们的乐园，也是一个人开启人生美好旅程的第一站。但近年来，幼儿园老师虐童的事件屡屡见诸于媒体，或被网民披露。一些视频中教师虐童画面触目惊心，身为幼儿教师却对天真的幼儿下如此重手，该是一种怎样的冷血？

发生这样的事情，固然与幼儿教师个人素质的低下有关，但也与以下两个因素有直接关系：首先，一些地方在发生虐童事件后，相关部门或掩盖事实真相，或避重

就轻，或处理不及时、不严肃、不负责。幼儿园或主管部门在无法抵赖时，才被迫出面道歉，或只是将涉事老师辞退，企图大事化小，不了了之。其次，一些地方的司法机关对此类事件睁眼闭眼，“不参与”、“不干预”、“不查处”，从而导致类似事件一再上演。

由此，人们希望地方教育部门继续加强对学前教育机构的管理和监督力度，提高幼教机构准入门槛，督促教师不断提高职业素质与个人素质，树立正确、健康的职业道德观。同时，教育部门对性质恶劣的幼儿园虐童事件，要依纪依规作出顶格处罚。地方执法部门应积极介入，在充分调查的基础上，依照《刑法》、《治安管理处罚法》、《教育法》、《未成年人保护法》等法律法规，以零容忍的态度，依法追究包括幼儿园管理者在内的有关当事人的法律责任，努力为祖国的花朵营造一个温馨、快乐的成长环境。

《法治》专版协办单位
浙江和义观达律师事务所
主要业务：公司、金融证券、民商事、海事海商、房地产、涉外、知识产权、刑事、人力资源、行政等
地址：大闸南路500号来福士大楼19楼
电话：0574-87529222
邮箱：info@hygdll.com

《法治》专版由
国浩律师事务所协办
主要业务：公司、合同、海事海商、保险、知识产权
地址：高新区星海南路100号
华商大厦20层 电话：87360126
主任：李道峰
合伙人：史全佩、严宁荣、胡广永