

封阳台“有违诚信原则”？ 成都一小区业主成被告， 经历胜诉、改判，最终还是物业赢了

两年前，为隔音防尘、防高空坠物，成都绿城·诚园一业主将自家阳台进行封闭，而被物业以违背诚实信用原则告上了法庭。经历了一审业主败诉、二审业主胜诉后，近日，该案终于迎来了终审判决：维持一审判决，撤销二审判决，业主方有违契约精神及诚实信用原则，需限期拆除阳台并恢复原貌。

物业胜诉，业主败诉

公开信息显示，绿城·诚园一期位于成都市双流区怡心湖板块，定位为改善型住宅，面积均为110平方米以上大户型，最早于2018年11月开盘销售，彼时项目均价就在2万元/平方米以上，2020年年底陆续交付。

交房之后，考虑到噪音、安全等问题，小区陆续有超过10户业主将自家阳台封上。据了解，小区1-4栋房屋因为临街，开发商在交房时已统一对阳台进行了封闭，而其他楼栋为开放式阳台。

2021年11月，绿城·诚园物业将小区首位自行封阳台的业主高先生，以其有违诚实信用原则告上法庭，要求他立即拆除已

封闭的阳台并恢复原状。

一审成都市双流区人民法院支持物业的诉讼请求，认为高先生的行为妨碍了物业服务和管理，并判决高先生须在15日之内拆除违规封闭的阳台并恢复原貌。对此，业主方不服并表示阳台并不是公摊区域，是自己的专属区域，“不需要他人来决定能不能封”，随后提起申诉。

据红星新闻，二审法院判决认为，“作为物业服务人无权决定是否拆除，小区业主可以封阳台”，判决驳回物业公司的诉讼请求，业主胜诉。

但在该次判决后，有业主在自媒体发文明确表示“将采取行动坚决抵制违法违规擅自封窗”，这一

号召也引来大批同小区业主的留言支持。针对二审改判结果，物业方也存异议，随即向四川省高级人民法院提起再审申请。

如今，四川省高院对案件做出终审判决：维持一审判决结果，业主高先生立即拆除已封闭的案涉房屋阳台并恢复原状。

四川省高院认为，高先生未经小区业主表决擅自封闭阳台的行为，违反了合同约定以及自己作出的承诺，有违契约精神和诚实信用原则；绿城物业作为小区物业，要求其拆除封闭阳台并恢复原状，符合法律规定以及合同约定。

自此，这场历时近一年半的“封阳台”之争，最终以物业的胜诉而结束。

到底能不能封阳台？

事实上，在成都，因封阳台而被物业告上法庭的业主，高先生并非第一位。

3年前，同样是高端物业，同样因为封阳台，成都仁恒滨河湾小区业主王某因擅自封阳台，被成都仁恒物业进行了起诉。

根据中国裁判文书网，被告业主在一审时被判败诉。业主上诉后，二审法院认为，业主与仁恒物业签订的《临时管理规约》系格式条款应该认定无效，同时，业主封闭属于其专有部分的阳台，物业无证据证明该行为危及建筑物安全以及损害其他业主的合法权益，二审改判业主胜诉。

不过，在四川高院的终审中，法院认为，有关禁止业主封闭阳台的约定是否有效是案件的争议焦点，《临时管理规约》中“不得擅自封闭阳台”的条款对业主具有拘束力。业主签订《规约》时，即表明对阳台的构造、功能、建设规划均知情，“限制业主封闭阳台是要求业主在法律范围内合法行使权利……并非对业主物权的限制，且（限制业主封闭阳台）有利于维护小区环境美观以及小区全体业主的整体利益。”

最终，这场从2015年开始，历时4年，经历3次判决的起诉，最终也是以业主败诉、物业胜诉而告终。

而对于此次成都绿城服务与业主的判决结果，

不少网友也给出了不同的观点：“封自己的房子，按照物业的统一标准，封了有何不可？”“所谓合同都是物业单方面制定的，业主没有参与，所以这合同应该无效”“保证了房子的整体美观性，有益于房子的整体价值”……

“这场诉讼看似物业赢了，但双方都是输家。对企业来说，虽然赢了官司，但输了客户。”成都一业内人士告诉记者。

不过，需要指出的是，阳台的封闭与否，已经是一个极具争议的话题。

在杭州，去年11月才交付的天阔云合源小区，部分业主封包的阳台最终被物业公司以违规进行了拆除，并提出业主若需进行阳台封包，可以通过向社区申请成立物业管理委员会的方式，把包阳台议题通过物管会推动，全体业主投票表决（包括样式、款式、材质等）；在没有物管会的情况下可以向社区申请，通过全体业主表决推动包阳台议题。

而在广州，绿城·晓风印月小区部分业主拆掉栏杆封包阳台，也被绿城物业张贴了违规整改，并表示将阻止业主封包阳台；在成都，武侯金茂府、麓湖生态城等项目在销售时就与业主达成明确协议，不得擅自封阳台，若封包则需经表决。

对此，北京金诉律师事务所律师、创办人之一

王玉臣表示，“业主一般是不能自己封闭阳台的，这基于两个维度的考虑，守约、守法。”

他续称，首先，通常来说，阳台以内的空间是业主专属的，阳台部分的外沿也往往属于整个楼栋的外墙部分，属于业主共有。所以，一般小区的物业合同或业主公约等也会特别约定，不得自行封闭阳台。如果约定了，则业主就应当遵守；即使没有约定，也不能侵犯其他业主的共有权利，不能擅自封闭。

其次，装饰装修也需要遵守相应的法律法规。一方面需要遵守《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定，另一方面也要遵守规划的相关规定。“一般来说，阳台封闭或半封闭，在规划上是有明确设定的，而且封闭和半封闭的阳台，在建筑面积计算上也不一样。如果擅自将半封闭阳台改成了封闭的，还属于违规行为。”

以成都为例，根据成都建筑规范中对阳台的规定：“凹阳台按其结构外围水平面积计算全面积；凸阳台按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。”凹阳台即两侧有墙体的阳台，这样的阳台是要计入产权面积；凸阳台则是一面有墙或者悬挑式阳台，这样阳台只算一半面积。

（每日经济新闻）

楼市“弱复苏”： 70大中城市房价 3月继续反弹， 但环比涨幅不大

4月15日，国家统计局发布了2023年3月份70城房价指数。70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有64个和57个，比上月分别增加9个和17个。

今年以来，70个大中城市中，房价环比上涨的城市数量不断增多，总体涨幅也有所扩大。从绝对值看，当前新房和二手房价格环比上涨的城市数量，已达到2019年上半年的水平。

二线城市新房价格领涨

其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅回落0.2个百分点。二线城市新房和二手房销售价格环比分别上涨0.6%和0.3%，涨幅均扩大0.2个百分点。三线城市新房价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同；二手房销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%。

市场预期改善、交易持续回暖，被认为是促成房价回温的主因。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，疫情之后，积压的需求快速释放，超出了市场主体的预期。中心区房源供应不足，再加上各方积极纾困，楼市房贷利率迅速降低，除一线城市以外，限购政策基本退

出。这些因素叠加起来，导致房价出现明显反弹。

其中，不少开发商收回了之前的折扣，部分在售库存少的开发商也做出提价，使得新房价格继续出现上涨。

自今年2月开始，二线城市的新房价格就出现环比领涨。对此，李宇嘉认为，去年四季度以来，二线城市获得的政策扶持力度较大，特别是在限购政策的退出、利率下降等方面，幅度比一线城市要大。

二手房价格方面，则仍由一线城市领涨。这主要缘于二三线城市以新房为主导，一线楼市则以二手房为主。而此轮市场升温中释放的刚性需求主要投向二手房市场，加之对中小学学位的需求，推涨了一线城市的二手房价格。

后续动力恐不足

但总体来看，分析人士仍把此轮楼市的升温称为“弱复苏”，体现在房价上，原因有二：

第一，70大中城市的房价环比涨幅整体不大。今年3月，仅有武汉、昆明二城的新房价格环比涨幅超过1%，无一城市的二手房价格环比涨幅超过1%。

第二，与去年同期相比，新房和二手房销售价格上涨城市分别有18个和8个，虽然比上月有所增加，但平均价格仍处于负增长区间。

未来的房价走势，仍将取决于市场变化情况。分析人士普遍认为，

按照当前的市场走势，房价不会演变成大幅上涨。

一方面，二手住房挂牌量压顶，新房供应也在源源不断地到来，供应充足，将使房价缺乏持续上涨的动力；另一方面，购房者对价格较为敏感，一旦出现提价，很容易产生挤出效应。

多家机构的数据显示，今年3月末以来，热点城市的周成交量并未继续提升，反而出现回落现象。若该趋势延续下去，将难以对房价带来持续支撑。而今年3月，一线城市的二手房价格涨幅已经出现回落。

（21世纪经济报道）