

# 擅自“住改商”被判恢复原状

## 一楼住户租房给他人商用,影响邻居成被告

本报济南10月30日讯(记者 廖雯颖 通讯员 陶然) 因不满楼下擅自将房屋出租给他人开店,影响自家正常生活,济南历城区一位市民将邻居和两位店主告上法院,要求楼下房屋恢复住宅使用,并拆除外墙广告牌,此举获得法院支持。

刘恺和王红是历城区华信路上某住宅楼同一单元的上下楼邻居。王红将自己一楼的房屋出租给陈林开窗帘店,之后陈林又将部分店面转租给李平开理发店。楼下住宅改成商用,住在二楼的刘恺感觉这给自己的正常生活带来不少困扰。

刘恺称,窗帘店的广告牌就在自家卧室的窗户旁,每逢下雨,雨水敲打的噪音很大,还有大量雨水沿着广告牌渗入家中。此外,从隔壁宾馆房顶踩着广告牌就可以进入自己的卧室,带来极大安全隐患。窗帘店的店门为防盗卷帘门,每次拉起、放下的声音都特别大,而理发店在营业时间人声嘈杂,严重影响了他的正常休息。2011年8月30日,刘恺将王红、陈

林及李平三人告上济南历城区法院,要求将房屋恢复成住宅,拆除房屋外墙的广告牌并承担修复费用。

王红辩称,自己作为业主,有权在住宅楼的公用墙体外安装广告牌,租赁给第三人使用也是合法的。店主陈林则表示,自己在开业前从街道居委会开了住宅房转为经营用房的证明,也办了工商登记,不应承担任何责任。

法院经审理认为,根据物权法七十七条规定,业主将住宅改为经营性用房,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。未经同意,有利害关系的业主请求排除妨害、恢复原状或者赔偿损失的,法院应予支持。因此法院作出判决,王红的房屋不得作为经营性用房使用,陈林、李平也不得在租房内开店经营,一月内王红等人须将房屋外墙悬挂的窗帘店和理发店广告牌拆除,并将外墙恢复原状。(本文当事人均为化名)



在济南,许多住宅楼一楼被改成商用。(资料片)

以案说法:

### “住改商”须经全部相关业主同意

本案主审法官张本荣告诉记者,自物权法实施以后,许多业主增强了维权意识。一旦引发官司,“住改商”业主以多数利害关系业主同意为由抗辩,法院不予支持。如果想把住宅房改作商用,必须征得有利害关系的全部业主同意,并且留下书面证据,以免对方起初二回事后反悔产生纠纷。 本报记者 廖雯颖

## 男子租来轿车 拿去抵押借款

本报威海10月30日讯(记者 陶相银 通讯员 崔建伟 丛培新) 犯罪嫌疑人丛某在威海一汽车租赁公司租走一辆轿车后,又伪造证明将车抵押。

据介绍,丛某今年6月份租车后,只交了一个月的租金,此后并未交过钱。7月下旬,汽车租赁公司找到丛某,丛某称要用以租代购的方式购买这辆车。双方于8月签订合同,丛某给了租赁公司一张空白支票。工作人员到银行查询发现这是一张空头支票。8月31日,租赁公司发现该车GPS信号消失,遂报案。

10月24日,警方将从丛某抓获。据丛某交代,他已经将车抵押,借款40000元。抵押车辆所需的行驶证、车辆登记证都是伪造。

## 割断警车油管 男子被刑拘

本报德州10月30日讯(记者 牟张涛 通讯员 毛红兵 王彩玉) 看到民警对违规经营的旅店老板进行处罚,员工贺某替老板“打抱不平”,持刀片钻到警车下将车上油管割断。

18日22时许,德城公安分局民警对辖区宾馆进行检查,发现一宾馆未对所有住客按规定登记住宿,遂对该宾馆进行处罚。民警执行完检查任务,在宾馆门口闻到一股汽油味,对门口车辆进行检查时,发现警车油管被割断。

民警现场侦查后锁定嫌疑人为该宾馆工作人员贺某。经审讯,贺某承认了其破坏警车的犯罪事实。贺某因涉嫌破坏交通工具罪被德城公安分局刑警大队刑事拘留。

## 这盗贼真贪心 鸡蛋也不放过

本报泰安10月30日讯(记者 王伟强 通讯员 李俊 陈刚) 泰安一个贼偷窃像搬家,连鸡蛋、假发、儿童玩具都不放过,近日在作案过程中被当场抓获。

26日凌晨2时许,新泰市公安局青云派出所民警巡逻发现一辆面包车停在一小区门口,形迹可疑。检查发现车没有后座,装满了酒、保健品、电饭煲等物品。民警当场讯问司机陈虎(化名),对方承认偷了一家储藏室,东西刚搬到车上。

民警随即赶到陈虎的租房,发现三间屋里摆满各种物品,床上还撑着一把偷来的遮阳伞。民警介绍,陈虎几乎什么都偷,盗窃就像搬家,只要东西值钱就都偷走。鸡蛋、假发、儿童玩具等都不放过。目前,犯罪嫌疑人已被刑事拘留。

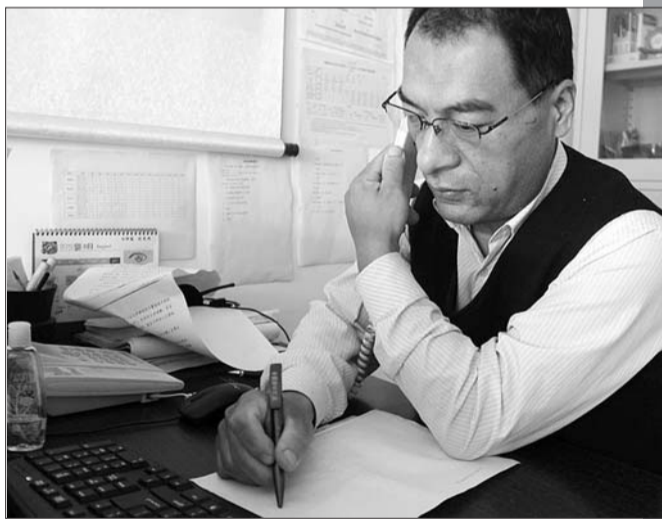
# 昔日“三轮哥”今开法律援助热线

## 曾经是名三轮车夫的律师李乐章免费为市民提供法律咨询

本报记者 凌文秀 本报通讯员 赵晓翠

法治人物

两年前,李乐章还是聊城的一位三轮车夫,后来他以高出分数线20分的成绩通过了司法考试,被网友们称为“三轮哥”。如今,已是一名律师的李乐章开通免费法律咨询热线“乐章热线”,还在周末开展现场法律咨询服务,续写“三轮哥”的励志故事。



李乐章在接听市民的咨询电话。本报记者 邹俊美 摄

### 三轮车夫通过司法考试 “乐章热线”提供免费咨询

1991年,18岁的李乐章考入聊城一所中专学习机械制造,喜欢法律的他在学校就开始学法律。2000年,李乐章读完了自考,并且获得了法律自考本科学历证书。

2003年,单位效益不好,李乐章辞职干起了三轮出租。2006年上半年,李乐章的妻子上班时被烧伤,全身烧伤面积在50%以上,当时下了病危通知书。虽然妻子最终战胜了死神,但被鉴定为“五级伤残”。半年后,李乐章的母亲因为担心患上间歇性精神抑郁症。家里还有幼小的孩子,所有的生活压力都压在李乐章肩上。

困顿的生活让李乐章想到不能一辈子靠三轮车拉客养家。他决定参加司法考试,“我想当律师,让家里日子好过一点。”

2007年开始,他连续考了三年,但都没有考过。“已经努力了这么久,肯定不能放弃。”2010年,第四次参加考试的李乐章以高出分数线20分的成绩通过考试。他也被称为“三轮哥”。

李乐章有很多“头衔”,他是聊城青年励志代表人物,聊城市法律援助志愿者。通过司法考试后,李乐章还继续了一段时间的三轮车生意。但与考试通过前不同,李乐章在自己的三轮车上挂了一个免费法律咨询的“小广告”,上面有“本车夫手机×××”等字样。这也是李乐章今天的免费法律咨询热线的前身。

热线开通近一个月,李乐章每天都能接到几个咨询电话。“很多都是不用请律师,不用对簿公堂的事,但如果没有法律知识也难以解决。”大家生活中的很多小事都涉及到法律,都有法律咨询的需要,却很少有人到律师事务所花钱咨询,这也是开通乐章热线的初衷。每到周末,他还和同事组成一个免费法律咨询小组,到城区繁华地段免费提供法律咨询。

提供咨询时,李乐章总是遵循一个原则,“能不请律师就不请律师,能不上法庭就不上法庭。”因为他从事过最底层的工作,了解一般家庭的承受力。

## 济南一职校厨师刺死学生案引发其他纠纷

# 一当事学生被开除后状告学校

本报济南10月30日讯(记者 廖雯颖) 不满食堂饭菜,济南某职业技术学院一学生喊来同学和厨师发生争执,致一名同学被厨师刺死。学校依据校规开除该学生,该学生将学校告上法庭,要求撤销处分。法院认为,校规不具有法律效力。最终双方达成协议,学生撤诉并退学,开除处分不入档案。

何俊(化名)为济南某职业技术学院2010级新生。2010年11月10日晚六点多,何俊与室友到学校食堂吃饭。何俊因盖浇饭有酸味与服务

员徐某,厨师韩某发生争吵,徐某为其更换了一份卤肉饭。何俊吃后又以饭菜变质有味要求再次更换,遭徐某拒绝,双方发生争吵。何俊回到宿舍后又叫上同学石某和任某回到餐厅。双方争吵中发生冲突,韩某手持破碎啤酒瓶刺中任某颈部大动脉,任某经抢救无效死亡。

2011年2月23日,学校以何俊“严重违反校规校纪,导致严重后果,影响极为恶劣”为由,作出开除其学籍的处分决定。何俊认为,学校对事件的调查与事实不符,2011

年6月20日,何俊将学校起诉到历城区法院,要求学校撤销对自己的开除处分决定。

主审法官明霞调查发现,职业技术学院开除何俊依据的是本校《学生违纪处分条例》,然而学校制定的规章制度并不具备法律效力,不能作为开除学籍这一行政处分的法律依据。

法官做了双方工作,多次协商后双方达成协议,何俊撤诉并退学,学校对其按录取后未报到处理,开除学籍的处分不入档案。

以案说法:

### 校规不得违背法律

主审法官明霞告诉记者,教育法有规定,学校可以按照章程自主管理,但校规不得违背现行法律法规。学生遵守校规并非“天经地义”,实际上校规并不具有法律效力,开除学生是剥夺学生受教育的权利,不能以违反校规为依据。

本报记者 廖雯颖

全国写生基地

中国长寿之乡

蒙山大洼风景区小瀛洲渡假村  
30万元圆您住别墅梦,尽享星级服务,养生增寿,稀有、珍藏、理财型度假式酒店

电话:1886630373 1558808577 李经理