



新业委会告老物业公司追讨三产收入

宁波法院判决老物业公司返还500余万元

□ 本报记者 王春 □ 本报通讯员 钟法

为更好管理小区事务,维护业主权利,由业主共同选举出代表组成的业主委员会应运而生。业委会的主要职责在于通过执行业主大会的决定代表业主的利益,向社会各方反映业主意愿和要求,并监督和协助物业服务企业或其他管理人履行物业服务合同的业主大会执行机构。司法实践中,由于有些业委会对物业公司履职监管长期缺位,导致三产收入(物业管理经营用房、公共场地租金、停车费收入)、房屋维修费、电梯维修资金、预收费用等极易成为一笔糊涂账。近日,浙江省宁波市江北区一小区新业委会经业主大会授权起诉老物业公司,追讨三产收入等损失,经过一审、二审,法院最终判决被告老物业公司向原告业委会支付500余万元。

新业委会察觉损失

2012年,该小区老业主委员会与老物业公司签订物业服务合同,约定对该小区实行物业管理,合同期限为2012年6月起至2015年5月底。

双方约定三产经营收入采取包干制,物业公司第一年须向业委会上交5万元,第二年及以后费用业委会有权在审核收入情况后由双方另行商议,但也不少于5万元。

该合同期满后双方又签订补充协议,约定续签二年合同,协商将三产经营采取包干制全部归物业公司所有,物业公司每年向业委会上交10万元。

补充协议到期后,双方未再签订合同,未对三产收入的分配作出约定。物业公司继续为该小区提供物业服务直至2020年6月。其间,该小区新业委会于2019年6月成立。

新业委会对小区收支情况进行了测算,认为旧业委会长期缺位物业服务监管,小区业主的三产收入损



失不少。不仅如此,新业委会还发现旧物业公司在过去几年间多次收取房屋维修费,均未返还给业委会。

在与当时的老物业公司多次沟通谈判无果后,新业委会于2020年6月底选聘新物业公司,清退老物业公司。被清退后,老物业公司感到不满。同时,新业委会对老物业公司造成的小区业主三产收入损失也耿耿于怀。自新业委会成立以来,双方以各自利益为出发点,展开了漫长的拉锯战。

当事双方矛盾尖锐

新业委会与老物业公司不断交锋,3年来经历了7场官司。其中5起是老物业公司 and 某业主作为原告起诉新业委会,对召开业主大会以及选聘新物业程序提出质疑;另外两起即新业委会经业主大会授权,起诉老物业公司追讨三产收入等损失。

宁波市江北区人民法院在2021年1月、2021年8月

分别就新业委会起诉老物业公司的两起案件立案,第一起案件依法适用简易程序审理,第二起案件因案情复杂,由简易程序转为普通程序独任审理。

在两起案件庭审过程中,原被告双方围绕7个方面的争议焦点发表了各自意见,展开质证:原告主张的诉请是否已过诉讼时效;原告主体是否适格;三产收入原告与被告之间如何分配;被告收取的房屋维修费是否应当返还及应返还的金额;原告是否有权主张二次供水设施赔偿金;被告是否有权向原告主张已垫付的电梯维修资金及可主张返还的金额;原告是否有权主张返还预收费用及具体金额。

法院判决物业赔偿

宁波市江北区人民法院经审理认为,业主大会通过同意授权新业委会对老物业公司在小区管理期间的房屋维修资金、电梯资金以及经营性收入等共有资金进行依法追讨,新业委会主体适格,且诉请未过诉

讼时效。对于续约协议,虽然旧业委会主任承认对续约有过约定,但现有证据无法证实该补充协议经业主大会讨论通过或得到全体业主的追认或授权,且现任业委会并未追认,故法院认为系无权处分行为,认定相关三产经营采取包干制条款无效。

对于三产收入,被告收取的房屋维修费、垫付的电梯维修资金及可主张返还的金额、预收费用返还金额等,原被告各自出具了大量证据,各执一词。原告单独委托或原被告,案外人共同委托会计师事务所对小区一定期间的物业管理专项资金收支情况进行了审计。在充分考虑审计结果基础上,法院组织双方逐一质证发票单据等证据,综合认定。

最终,在第一起案件中判令物业公司向业委会支付238万余元;在第二起案件中判令物业公司向业委会支付近275万元。

一审判决后,被告物业公司对于两起案件的判决结果均提出上诉。二审中,宁波市中级人民法院对第一起案件根据新证据对双方自认的33万余元金额予以扣除,对一审其他判项予以支持,对第二起案件维持原判。综上,共计支持业委会诉请500余万元。

“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,属于业主共有。有关共有和共同管理权力等重大事项,应当由业主共同决定。”本案二审主审法官表示,有关公共收益分配的约定,业委会无权自行决定变更。实践中,或出于利益考虑,或源于管理疏忽,或法治意识不强,仍然有一些不甚规范的地方,存在演变成物业合同纠纷的隐患,亟待规范。本案新业委会积极维权,法院充分保护当事人意思自治,依法认定业主、业委会、物业公司之间的权利义务,在满足诉讼当事人胜败之争、利益分配的同时发挥出司法的内在社会价值引导。

制图/高岳

吉林四平破获制售假劣减肥药案

本报讯 记者刘中全 近日,吉林省四平市公安局铁东分局远赴江西、浙江等地,成功摧毁了一个制售假劣药品的产业链,抓获犯罪嫌疑人8人,涉案金额近1000万元。

今年2月10日,铁东分局食药环侦大队接到韩某报警,称其通过某社交平台购买某某减肥药,服药后出现了心跳加速、腹泻、恶心呕吐等不良反应。经检验,该产品中含有“西布曲明”非法添加物质。食药环侦大队立即对线索立案侦查。

经过调查,办案民警在一家商店内将销售商家赵某某抓获,现场搜查出大量尚未出售的减肥药。赵某某如实供述了其明知销售的减肥药中含有“西布曲明”仍继续售卖的犯罪事实。民警以该案为切口进一步深挖幕后销售链条,发现该团伙是一个集生产、配送、分销、零售于一体的高度链条化、专业化的犯罪团伙,销售链条高达五六层级。

从3月至6月,办案民警细致研判经销商层级关系,多次前往长春市组织抓捕,先后将犯罪嫌疑人李某、张某、周某某、赵某抓获归案。民警围绕讯问犯罪嫌疑人、分析研判数据,调取银行流水等方面进行了大量侦查取证工作,最终确定该案核心人员为杨某某,制窝点位于江西省台州市。杨某某在江西省萍乡市控制生产,销售各个环节,将涉案资金洗白后再打入个人账户。

经查,该团伙自2019年开始生产销售含有“西布曲明”窝点人员进行统一收网,一举将负责生产灌装的陈某某、负责发货的朱某某和负责采购销售的杨某某3名核心骨干成员抓捕归案,现场扣押有毒有害保健食品10万余粒,制窝点位于浙江省台州市。杨某某在江西省萍乡市控制生产,销售各个环节,将涉案资金洗白后再打入个人账户。

有毒化工原料被制成“野生太岁”

本报讯 记者潘从武 通讯员鲁平 近日,新疆维吾尔自治区霍城县公安局食品药品环境犯罪侦查大队破获一起生产、销售有毒、有害食品案,捣毁一个制假“太岁”窝点,抓获8名犯罪嫌疑人,查扣假“太岁”成品3.5吨。

民警调查得知,犯罪嫌疑人海某以前从事涂料生产行业,精通各类涂料胶水的配方调制。2019年7月,犯罪嫌疑人海某在霍城县某地租用一间厂房,利用聚乙烯醇等化工原料,通过混合蒸煮冰冻等方式使其变成白色胶状物质,再将其捏制成不同形状后冰冻起来,制作成假“太岁”销售牟利。

犯罪嫌疑人江某等人利用网络平台销售海某制作的假“太岁”,并向购买者宣称是“精选野生太岁肉灵芝,纯净无污染”,从中牟取暴利。

据办案民警介绍,用于制作假“太岁”的工业胶水原料中含有可溶性重金属铅、铬、砷,主要成分聚乙烯醇被列入致癌物清单中,根本不属于食品药品的原料。如果长期使用“太岁”泡水喝或直食食用,会对人体造成严重危害。

目前,案件仍在进一步侦办中。

强行“闯卡”冲撞防疫人员获刑

本报讯 记者邢东伟 翟小功 通讯员彭雷明 近日,海南省白沙黎族自治县人民法院线上开庭审理并当庭宣判一起涉疫妨害公务案,被告人刘某某在疫情防控期间驾驶机动车强行闯卡冲撞防疫人员获刑6个月。

今年8月5日凌晨,刘某某无证驾驶电动车途经白沙县与昌江县交界疫情防控检查站时不服从疫情防控人员管理,拒不接受检查,且驾驶电动车加速“闯卡”,防疫人员再次示意刘某某停车接受检查时被其驾车撞倒在地,造成防疫人员手掌、手指等部位受伤。

刘某某被当场控制,经白沙县公安局治安大队侦办后,8月17日,白沙县人民法院以涉嫌妨害公务罪对刘某某提起公诉。

8月19日,该案通过网络线上方式开庭,被告人刘某某在看守所通过网络参加庭审。经审理,白沙县人民法院认为,被告人刘某某在新冠肺炎疫情防控期间,以暴力方法阻碍防疫工作人员依法履行疫情防控工作职责,造成防疫人员身体多处受伤,社会影响恶劣。庭审过程中被告人刘某某如实供述罪行,且认罪认罚,最终白沙县人民法院以妨害公务罪,当庭判处刘某某有期徒刑6个月。

“当前海南疫情防控形势严峻,一线工作人员更是用血肉之躯为人民群众构筑防疫堡垒,支持和配合疫情防控工作,是每个公民义不容辞的社会责任,更是必须履行的法律义务。”庭审结束后,主审法官胡欠欠对刘某某进行了法庭教育,刘某某对自己的行为表示非常后悔,并承诺以后将主动配合疫情防控举措。

“百日行动”震慑下一逃犯自首

本报讯 记者王家梁 王鹤霖 通讯员曾松 近日,曾在多省多地潜逃藏匿9年的一名网逃人员迫于公安机关“百日行动”震慑压力,主动到贵州省都匀市公安局广惠派出所投案自首。

男子陈某9年前在福建省莆田市以投资为由向他人借钱,投资失败后无力还债便四处躲债,知道债务人已报警后,更是与家人断绝联系,甚至不使用手机等电子设备。经民警核查,陈某在2010年10月至2012年1月期间,先后诈骗受害人杨某194万元,后于2013年9月10日被福建省莆田市公安局列为网上逃犯。

据陈某供述,逃亡期间,他在广西、湖南、湖北等地都待过,不久前他来到都匀,发现不仅大街上到处都有警察巡逻站岗,而且有时晚上还会上门走访。提心吊胆的陈某在压力之下选择了投案自首。目前,陈某已被移交给莆田市公安局。

自公安部部署夏季治安打击整治“百日行动”以来,都匀公安持续加强社会面巡逻管控力度,切实做到全天候“控死角、闪灯剑、见警察”,以高压态势形成有力震慑,让网逃人员无处可逃。

以低息贷款为诱饵层层设陷骗取资金

南昌铁路警方侦破特大电信诈骗案

□ 本报记者 黄辉 □ 本报通讯员 许永强

诈骗团伙以虚假低息贷款软件放贷为诱饵,在受害人申请贷款未果时,由“客服”诱导受害人下载诈骗聊天软件,最后以“业务员”帮助解冻贷款为名,诱骗受害人多次打款,实施诈骗。近日,江西南昌铁路警方侦破一起以“资金解冻”为由实施电信诈骗犯罪的案件,一举打掉电信诈骗犯罪团伙4个,抓获犯罪嫌疑人27名,涉案金额9100余万元。

今年1月25日,南昌市民张先生向南昌铁路警方报警,称其在网上办理低息贷款过程中遭遇诈骗,被骗近23万元。

据了解,就在报案前一天,张先生收到一条称可提供低年化利率贷款的手机短信,并通过短信链接下载了一个名为“农行信贷”的App,注册申请14万元贷

款,但贷款资金未入账,显示其账号异常。

在联系“客服”时,对方要求张先生下载“企讯聊”App进行处理,并与“业务员小张”联系。“业务员小张”说张先生账号异常已被银保监会冻结,需要注入资金才能解冻。随后,张先生向对方指定的银行账户先后转账2.8万元以及两笔1008万元的款项,共计转账22.96万元,仍未解冻账户获得贷款,这才意识到可能遭遇了电信诈骗。

接报后,南昌铁路公安处立即启动电诈专班合成作战工作机制,成立专案组,开展专案侦破工作。

专案组对被诈骗资金流向分析研判后发现,最初的2.8万元已转至江苏男子陈某的银行卡内,陈某已被江苏无锡警方抓获并采取强制措施。随后,专案组又围绕后两笔各1008万元被骗资金流向开展调查追踪,并于2月中旬至3月中旬,分别在吉林省梅河口市、湖南省洪江市、湖南省耒阳市将层层转移涉案资金的

犯罪嫌疑人胡某永、栗某隆、吴某龙等9人抓获。

经查,1月24日晚,吴某龙接上线钱某某(境外在逃)指令,组织团伙成员在临时租用的汽车内,将受害人张先生的被骗资金进行转移。该团伙中有负责驾车的“司机”,负责银行卡转账操作的“操盘手”,负责提供银行卡的“卡农”,以及负责盯“操盘手”转账的“打手”。

在抓捕吴某龙犯罪团伙期间,专案组通过延伸经营,又连续打掉洗钱团伙两个,抓获犯罪嫌疑人12名。

在打击诈骗团伙资金链的同时,专案组围绕涉诈贷款、聊天软件等信息开展追踪调查,以此深挖其他诈骗团伙成员。

专案组对诈骗团伙使用的“农行信贷”App、“企讯聊”App相关数据开展大量调查分析,发现“农行信贷”App登录IP及服务器均在境外,“企讯聊”App挂靠的服务器是贵州省男子周某所购买,而此时周某因涉

嫌诈骗已被安徽省亳州市公安机关抓获。

据周某供述,“企讯聊”App是其网上购买源代码,并进行二次开发后搭建出来的聊天软件,其还制作了“企讯聊”“微聊”等多款诈骗聊天App,一同卖给缅甸电信网络诈骗团伙,非法获利87万余元。

通过“农行信贷”App中内嵌的聊天软件数据延伸追查,专案组还发现了一个以屈某龙为首的为电诈团伙提供聊天软件的犯罪团伙。经过近4个月的侦查,专案组于今年6月中旬在山东省临沂市将犯罪嫌疑人屈某龙、李某超、张某某、刘某等9人抓获。

经审查,屈某龙等人自2021年以来,为牟取非法利益,为电信网络诈骗团伙制作研发了30余款聊天App,并搭建网络平台,提供维护服务,该团伙从事帮助信息网络犯罪活动,非法获利50余万元。

该案中,南昌铁路警方对21名犯罪嫌疑人依法采取刑事强制措施。案件现已进入诉讼程序。

免费体检后为老年人进行虚假诊疗

西宁警方侦破一起养老诈骗案

□ 本报记者 徐鹏

60岁以上老年人免费领取血压计;鸡蛋免费领取;到四川成都旅游,还可享受免费体检……各种花样百出的礼赠背后,是瞄准老年人钱袋子的骗局。

近日,青海省西宁市公安局城西分局刑警大队成功破获一起以虚假诊疗、虚假宣传销售保健品等手段骗取老年人钱财的养老诈骗案,抓获犯罪嫌疑人15名。

今年6月14日,城西公安分局刑警大队接到城西市场监督管理局移送的案件线索:青海某健康管理咨询有限公司涉嫌养老诈骗违法犯罪。城西公安分局在西宁市公安局刑警支队支持下,成立联合专案组,开展案件侦破工作。

专案民警对相关人员逐一询问取证,实地走访调查,调阅大量有关资料,一个以虚假诊疗、虚假宣传销售保健品等手段骗取老年人信任,实

施诈骗的犯罪团伙逐渐清晰。在掌握该团伙大量犯罪证据,摸清其实施诈骗行为的脉络后,专案组于6月17日抓获多名该案件犯罪嫌疑人。

经查,青海某健康管理咨询有限公司于2018年9月17日注册登记,总公司位于西宁市城西某大厦,法定代表人为刘某某,公司下设3个店面。该公司组织员工进行培训后,上街发放印有“60岁以上老年人免费领取血压计”“领取免费鸡蛋”等内容的传单,吸引60岁以上老年人来公司注册,不定期组织注册的老年人会员上课,趁机宣传公司的保健品,声称其保健品可以治疗老年人疾病,以固定话术诱导老年人进行购买。

2021年4月,该公司还以组织会员前往成都市旅游为名,吸引300多名老年人来公司注册,成都市某医院提供免费体检。随后,该院根据虚构的体检结果对老年人会员进行虚假诊疗,骗取老年人钱财。

通过现有犯罪事实,专案组民警对该案件细致

研判,循线深挖,及时组织警力至成都市进行追踪抓捕。根据犯罪嫌疑人供述的线索,民警在成都市发现一家名为“成都某门诊部”的医院,该地址原注册名称为涉案的“成都某慢性病医院有限公司”。该公司于2021年11月23日注销登记,公司法定代表人张某某、股东邓某某等现在成都某科技公司上班。专案组民警研判发现,这3家公司有多名员工重合,具有高度关联性,且在本案中有重大犯罪嫌疑。

侦查过程中,民警发现还有大量老年人旅游团到成都某门诊部医院进行参观、体检,该医院内工作人员对陌生人员的进出高度警惕。经过研判,专案组确定了该医院背后是一个以免费体检为由,夸大体检结果和病情,吹嘘所售保健品疗效骗取老年人信任,对老年人实施诈骗的犯罪团伙。

8月14日,赴成都市异地侦办的专案组民警经过调查取证、持续深挖,抓获养老诈骗犯罪嫌疑人8名。至此,收网行动圆满结束,该案共抓获犯罪嫌疑人15名。目前,案件正在进一步侦办中。

检察建议堵住老年人信息保护漏洞

□ 本报记者 赵红旗 □ 本报通讯员 张红旗 刘四超

“针对检察建议提出的问题,我们逐项逐条进行排查整改,建立复核、复查和督查等制度,确保不再发生个人信息泄露问题。”近日,河南省驻马店市遂平县某通信公司负责人来到遂平县人民检察院,就检察建议列明问题整改情况进行回复。

2021年7月,遂平县公安局调查发现,孙某伙同他人联系遂平县某通信营业厅工作人员王某等人,让王某等人在办理业务中,利用掌握的农村老年人未使用智能手机,未注册网络购物等平台账号的信息,窃取老年人的手机号码以及验证码,孙某等人利用这一便利条件,先后窃取并出售上千条手机号码及验证码用于注册网络平台账号,孙某从中获利7万余元,王某获利3926元。

侦查终结后,公安机关向遂平县检察院提请对

孙某等人批准逮捕。遂平县检察院审查认为,孙某涉嫌侵犯公民个人信息犯罪,情节特别严重,在对其批准逮捕的同时,向公安机关提出继续侦查意见。2021年11月,经公安机关补充侦查,查清孙某伙同他人在南阳市镇平县、唐河县等地发展乡镇通信营业厅工作人员,采取同样手段牟利1.3万余元的犯罪事实。

承办检察官遂将该案线索移送至公益诉讼检察部门,启动公益诉讼程序。

2021年12月24日,遂平县检察院提起刑事附带民事公益诉讼,提出要求孙某按照所得收益9万余元、王某按照所得收益3926元,承担民事公益诉讼赔偿责任,并永久删除非法获取的信息、注销获取信息的相关账号。

今年6月1日,遂平县人民法院以侵犯公民个人信息罪,判处孙某有期徒刑3年2个月,并处罚金9.5万元,没收违法所得;王某拘役3个月,并处罚金4000元,没收违法所得;同时支持遂平县检察院提

出的其他诉讼请求。

7月20日,遂平县检察院针对办理该案中发现的某通信公司管理漏洞,向该通信公司制发了社会治理检察建议,督促该公司严格落实个人信息保护法,严格规范个人信息收集使用范围,强化流程管理,加强培训教育,织密筑牢个人信息防护网。该公司收到检察建议后,专门成立问题整改领导小组,在公司内部开展为期1个月的专项排查整改活动,规范落实个人信息处理程序,建立和完善个人信息录入、管理、权限及不定期监督检查等工作机制。

遂平县检察院负责人说,孙某等人利用农村老年人不会使用智能手机,所购廉价手机仅用作与亲朋好友通话等特点,伙同乡镇通信营业厅工作人员买卖老年人个人信息,社会危害大,检察机关负有监督管理职能的通信公司发送检察建议,督促其履行好监管职责,有利于保护好老年人的个人信息安全,维护其合法权益。

开发商未兑现「楼巴服务」承诺被判违约

□ 本报记者 章宇旦 □ 本报通讯员 谢文思

售楼广告宣称业主入住后可享楼巴(楼盘到各地的专用巴士)接送,每10分钟一趟;业主入住后发现楼巴两三个小时才有一趟,开发商没有兑现广告内容,属于违约吗?近日,广东省珠海市中级人民法院在审理一起商品房销售合同纠纷时,认定开发商未按广告内容提供楼巴服务,构成违约,需赔偿业主损失。

2016年,李先生购买了位于珠海市香洲区的一套商品房,因该商品房离市区较远且交通不便,开发商在售楼广告中提到会安排楼巴接送业主,频率为每10分钟一班。有楼巴接送通勤,让李先生放下对交通不便的顾虑。然而房屋交付后,李先生发现实际的楼巴服务并不像开发商承诺的那样,遂将开发商告上法庭,请求判令开发商按广告内容提供穿梭巴士,5年免费。

珠海市香洲区人民法院一审查明,案涉楼盘的位置处于主城区边缘,周边公共交通设施尚不完善。开发商在宣传资料中写明了提供免费楼巴,并对楼巴的车辆数量、开行频率、往返地点进行了明确的说明。法院认为,开发商实际提供的楼巴服务达不到宣传的数量及频次,属于违约,一审判决开发商向李先生支付赔偿款8300.01元。

开发商及李先生均不服一审判决,向珠海中院上诉,李先生上诉请求与一审相同,开发商则上诉请求改判无需支付赔偿款。

珠海中院二审认为,开发商在宣传资料中写明楼巴的数量、开行频率、往返地点、费用等,应认定为开发商就商品房相关配套设施所作的说明和允诺。在案涉楼盘公共交通不便、业主多数跨区工作的情况下,应当认为开发商销售广告中关于免费楼巴的宣传对业主判断房产价格和作出购买决定具有重大影响。因此,开发商关于免费楼巴的宣传构成要约,应作为合同内容,对开发商具有约束力,开发商投入的楼巴服务情况与其承诺的情况不一致,构成违约。综上,二审维持原判。

据悉,二审判决生效后,在法院建议下,开发商已主动向李先生作出赔付,并依照判决确定损失方向楼盘其他业主进行了赔付。

承办法官李灵介绍说,为达到促销目的,开发商在销售商品房时往往通过多渠道进行广告宣传,一旦广告内容构成要约,开发商就应当按约履行;无法履行的,应通过金钱给付的方式对购房者予以折价补偿。