

宅基相邻引发纠纷 厘清边界依法确权

□ 本报记者 徐伟伦
□ 本报通讯员 陈综

随着郊区城镇化进程的深入推进,农村地区宅基地权属争议类案件不断增长,北京市房山区人民法院2022年审结宅基地权属争议类案件200余件,其中因宅基地权属不明产生的纠纷比较常见。对此,房山法院的法官指出,对于已取得宅基地使用权证或权属清晰的林权证的宅基地,因权属已明确,法院可依法审理;若因宅基地权属不明导致纠纷,则不属于法院受理范围。

近日,房山法院召开涉宅基地权属争议类典型案例新闻通报会,《法治日报》记者对相关案件进行了梳理,以期通过以案释法,引导群众选择正确的救济途径,最大限度维护自身合法权益。

挖沟放水危害地基 限期填平排除妨害

李某和赵某是村里的邻居。2021年6月,李某在其宅基地翻建房屋时,发现赵某在李某东墙处挖了一条长10米、宽50厘米的深沟,并在沟中放水。李某报警后,赵某不再挖沟,但拒不填平深沟。李某认为,赵某挖沟处位于其宅基地范围内,已危害其房屋安全,故诉至法院,要求赵某填平深沟。

赵某辩称,深沟原来是个“猪圈坑”,挖沟是为了找东西,放水是为了种树,且李某新建房屋的地基明显偏高,造成雨水和生活用水向相邻人宅基地流淌;后盖的房屋和设施影响相邻人房屋通风、采光、滴水,危及他人房屋安全;在不适当地点建造厕所影响环境卫生或擅自堵塞通道,截断自然水流等情况,均属于不当使用宅基地的行为。

房山法院审理后认为,赵某称李某超出其宅基地建房未提供相应证据佐证,根据现有证据及现场勘验情况明显可见,赵某在李某东墙处挖沟致使李某房屋地基裸露在外,紧邻墙体挖沟可能造成雨水淤积、房屋坍塌等危险,危害他人安全,李某要求赵某将其房屋东侧的深沟填平,具有事实和法律依据,应予以支持。

法官提醒,不动产相邻各方应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。当事人不当使用宅基地,影响相邻关系且给对方造成现实、必要、紧迫的妨害,法院应判决排除妨害,消除危险,恢复原状或赔偿损失。比如,在同一规划线上,翻盖在后的房屋地基比翻盖在前的房屋地基明显偏高,造成雨水和生活用水向相邻人宅基地流淌;后盖的房屋和设施影响相邻人房屋通风、采光、滴水,危及他人房屋安全;在不适当地点建造厕所影响环境卫生或擅自堵塞通道,截断自然水流等情况,均属于不当使用宅基地的行为。

邻里翻建诉争散水 四至不明不予受理

老康和老徐是同村村民,两家东西相邻。2021年3月,老康开始翻建房屋,两个月后,老徐也开始翻建房屋。此后,老康发现老徐的翻建“越线”了。他认为,依据乡镇政府在1981年出具的林权证,老徐新建的西墙侵占了他们两家院落之间的散水,要求拆除老徐家的西墙,恢复散水原貌,并要求老徐赔偿损失。

对此,老徐则认为自己所建的院墙是在原址上垒建,并称两家之间本来就没有散水,同时称老康先行翻建房屋建造东墙时,就存在向东扩建的行为。由于双方协商不成,老康将老徐诉至法院。

房山法院审理后认为,土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决,协商不成的,由人民政府处理。本案中,老康与老徐系邻居,老康认为老徐新建西墙侵占两家房屋之间的散水要求其拆除,而老徐新建西墙是否侵占散水应当首先审查原被告两家宅基地的四至范围,故本案争议实质为宅基地使用权的争议。因老康提交的林权证未载明宅基地四至,宅基地范围及四至不明而产生的纠纷属于宅基地权属纠纷,依据法律规定,此类

经营者改生产日期 消费者获十倍赔偿

□ 本报记者 黄辉
□ 本报通讯员 陶然

食品虽未过保质期,但经营者将食品生产日期重新喷码后继续销售,消费者能否据此主张获得食品价款十倍的赔偿金?近日,江西省南昌市西湖区人民法院审结一起产品销售者责任纠纷案,被告某超市销售的产品虽未过保质期,但在重新对产品进行生产日期喷码后继续销售,法院认为更改食品生产日期不符合食品安全标准,依法判令被告某超市退还原告李某货款627.2元,并赔偿李某十倍货款6272元。

法院查明,2019年8月12日,原告李某在被告某超市购买了某品牌冻干柠檬片14罐,保质期为18个月,每罐净含量120克,单价44.80元,合计627.2元。李某食用涉案产品时发现,涉案产品每罐的标签有两层,都印了生产日期,里层生产日期为2018年12月18日,被外层生产日期为2019年7月8日的标签所覆盖。李某认为涉案产品系不符合食品安全标准的食品,遂诉至法院,请求依法判令被告某超市退还货款627.2元,并加以十倍赔偿,合计6899.2元。

法院认为,本案争议的焦点是被告所销售的冻干柠檬片是否符合食品安全标准。我国食品安



漫画/高岳

提醒,村民在分家时应签署内容完整、形式合法的分家单,确保房屋权属清晰,四至界限明确。

未经批准违法砌墙 挤占通道理应拆除

周某和陈某是对门邻居,中间有一伙道。2021年底,陈某开始砌墙。周某认为,陈某在未取得村镇土地使用证明和建设手续的前提下,私自周在周某门前砌墙,且陈某家墙角直接正对周某家大门中间,严重影响周某一家的正常生活和出行,故诉至法院,要求陈某拆除占道所砌墙体。

陈某辩称,自己没有占用伙道,诉争地块是陈某父亲的老宅,圈起老宅不影响周某出行。

经法院现场勘查,周某宅院大门朝南,门前走道宽1.86米,门前有陈某所砌弯尺型墙体,该墙体南北长6.75米,东西长12.9米,高0.86米,墙体宽0.24米。法院认为,被告陈某未取得村镇两级批准,在父辈老宅旧址砌筑墙体,对原告及其家人正常出行已造成影响,原告要求被告将墙体拆除,应予支持。法院判令陈某拆除所砌墙体。

兄弟分家争夺伙道 未先确权驳回起诉

杨大哥居住在村里的21号甲1号,杨二弟居住于21号甲2号。2022年3月,大哥开始翻建房屋,不料遇到二弟的阻拦。杨二弟认为,大哥家西墙外东西宽1.43米,南北长20米的地方属于伙道(农村房屋邻里间共同使用的小道),该伙道属于自己的宅基地范围,大哥应该腾退。因协商未果,杨二弟将杨大哥诉至法院,要求其将原有伙道留出。

杨大哥则认为,21号院宅基地都是父亲所有,分家时,21号甲1号分给杨大哥和其他兄弟姐妹,21号甲2号分给杨二弟,后来杨大哥与其他兄弟签订协议,房屋的买卖维修均由杨大哥负责,杨二弟所称的伙道是老宅院分家之前从前院去后院的通道,不是伙道,杨大哥也没有在此处盖房。庭审期间,杨大哥提交了《村民院内翻建申请登记表》,载明户主为杨大哥,四邻签字中,杨二弟在北院处签字。

房山法院审理后认为,杨大哥与杨二弟房屋此前均属于祖宅,兄弟已经分家建房屋居住多年,未办理新的宅基地使用权证。双方争议的所谓伙道,属于宅基地使用权争议,应当先由人民政府处理后,再另行主张权利。

对于杨二弟要求杨大哥腾退的要求,法院现场勘验后认为,目前存在的建筑并不妨碍各方出行,且现有证据不足以证实相关地域属于杨二弟的宅基地范围,故杨二弟要求排除妨害,依据不足,不予支持。据此,法院裁定驳回了杨二弟的起诉。

法官庭后表示,一般宅基地纠纷多为宅基地权属争议,案件审理的关键就是宅基地权属证明或者权属来源证明,比如乡镇或乡镇以上级别的人民政府、盖章确认后的证明材料。在因分家产生的宅基地权属纠纷中,分家单往往成为双方房屋权属及宅院归属的关键证据。为避免后续纠纷的发生,法官

提醒,村民在分家时应签署内容完整、形式合法的分家单,确保房屋权属清晰,四至界限明确。

安全且不会对消费者造成误导的瑕疵的除外。”

本案中,产品销售时虽未过保质期,但某超市将产品重新进行生产日期喷码后继续销售,属更改食品生产日期,违反了食品安全法第三十四条第一款第十项的规定,故原告要求退回货款并十倍赔偿,于法有据,予以支持。只要原告李某不是

不符合食品安全标准可主张惩罚性赔偿

近年来,随着经济的发展和生活水平的提高,人们餐桌上食品的种类日益丰富。但不可否认,国内食品安全事件时有发生,食品安全违法行为仍屡禁不止,食品安全问题也因此成为社会关注的焦点。

为了提高国民的身心健康水平,确保人民群众“舌尖上的安全”,号称“史上最严”的食品安全法提出了“惩罚性赔偿”的概念。依据相关法律规定,主张惩罚性赔偿的构成要件应当包括以下四项:一是主体要件,赔偿主体为不安全食品的生产者和销售者,有权请求惩罚性赔偿的是消费者;二是行为要件,生产不符合食品安全标准的食品或者经营明知是不符合食品安全标准的食品的行

行已造成影响,原告要求被告将墙体拆除,应予支持。法院判令陈某拆除所砌墙体。

法官庭后表示,根据我国土地管理法的规定,建造农村宅基地上房屋需办理审批手续。宅基地上房屋建成后,如村民未经批准进行拆建,改建或者扩建的,属于违法占地,主管部门有权进行查处。对于能够确认村民建房未经审批或采取欺瞒手段骗取建房手续的非法用地建房行为,并且该行为侵犯了相邻关系人合法权益,如影响邻人房屋通风、采光、通行等情况的,人民法院可以作出排除妨害、限期拆除违法建筑物的民事判决。

针对涉宅基地权属争议类案件的审理情况,房山法院党组副书记、副院长佟淑表示,农村宅基地及房屋建设涉及重大民生权益,在规范宅基地及房屋建设方面相关部门应积极作为,加快开展地籍调查,扎实推动宅基地使用权确权登记颁证,从源头减少宅基地权属争议的产生。村民应在宅基地四至范围内正确行使权利,在翻建、扩建时与左右邻舍提前沟通协商并征得村镇相关部门许可之后再动工,避免引发纠纷。

法规集市	
民法典相关规定	
第二百八十八条	不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。
第二百九十三条	建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。
第二百九十六条	不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。
土地管理法相关规定	
第十四条	土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。
单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。	
当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉。	
在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。	

老胡点评

目前,农村宅基地纠纷多发频发,成为影响宜居业和美丽乡村建设的阻碍。对此,有关方面应当引起重视,采取综合措施,强化源头治理,努力将因宅基地而引发的矛盾冲突消弭于无形之中。

首先,地方政府和相关行政管理部门应当积极推进宅基地确权发证工作,在发放宅基地使用权证、房屋建设许可证过程中,切实做好调查核实、测量验收、程序完备,使宅基地权属清晰、四至明确、精准到位,使房屋建设规划合理、审批合法、互不妨碍,力争从源头减少发生争议的隐患苗头。

其次,司法部门、乡村自治组织应当相互配合协作,积极普及宅基地使用中的法律法规,使民法典中“有利生产、方便生活、团结互助、公平合理”等有关处理相邻关系的规定切实为广大村民所掌握和遵行。同时,还应当进一步完善农村自治、法治、德治相结合的乡村治理体系,引导农民办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法,自觉遵守村规民约,共同为乡村振兴贡献力量。

胡勇

酒店丢失婚礼录像 构成侵权退费赔偿

□ 本报记者 徐鹏

结婚是人生大事,不少新人都会选择对婚礼过程进行摄录留念,本来的为了留住新人最甜蜜的時刻,如果被聘请的婚礼摄像师弄丢了资料,又该如何是好?近日,青海省西宁市城中区人民法院民事审判庭调解了这样一起庆典服务合同纠纷案。

法院查明,2021年8月底,原告王某预定于10月5日在被告酒店举办的婚礼酒席16桌以及婚庆服务项目,并交了2000元定金。10月5日,婚礼顺利举行,酒店完成婚庆服务并拍摄了结婚录像,王某当天结清了酒席以及婚庆服务费尾款。

随后几个月,王某多次向酒店索要结婚录像,却被告知结婚录像不慎丢失。此后,王某与酒店商讨赔偿事宜,双方多次交涉均未能达成一致意见,王某遂诉至城中区人民法院。

案件承办法官吴宁认为,民法典规定,行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。同时规定,侵害自然人人身权益造成严重精神损害的,被侵权人有权请求精神损害赔偿。因故意或者重大过失侵害自然人具有人身意义的特定物造成严重精神损害的,被侵权人有权请求精神损害赔偿。

具体到本案中,在了解到原、被告前期已经过多次协商,只是在赔偿金额方面未能达成一致的情况下,吴宁认为该案具备调解的基础,于是组织双方开展调解,通过耐心细致地讲解法律法规,释法明理,最终促成原、被告达成调解协议,被告酒店退还原告王某服务费,并赔偿精神损害抚慰金共计5000元。

法官说法

吴宁表示,本案诉争的摄像资料记载了新人双方人生中重要时刻,对其有着特殊的纪念意义。由于婚礼过程是不可重复和再现的,被告酒店未能按照双方约定将摄像资料予以交付,造成记录新人婚礼现场场景的载体永久性灭失,该行为侵犯了新人双方对具有人身象征意义的特定纪念物品的所有权,对其造成了精神上的伤害。因此,应结合被告酒店的过错程度、承担责任的经济能力及当地平均生活水平标准,综合酌定赔偿金额。

传唤后大闹派出所 妨害公务定罪判刑

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 张建芳

在遇到国家机关工作人员执行公务时,作为公民应当积极配合,任何妨碍执行公务的行为都可能受到法律制裁。近日,浙江省温州市永嘉县人民法院审理了一起咬伤执法人员的妨害公务罪案件,依法判处被告人陈某某拘役五个月。

法院查明,2022年3月1日,陈某某因其家属被永嘉县公安局瓯北派出所传唤而心怀不满,拒不听从民警的劝阻,在瓯北派出所接警大厅长时间喧哗滋事,随后冲入派出所大院,在瓯北派出所辅警李某某、胡某某等人对其进行控制时将李某某咬伤。

经法医鉴定,辅警李某某的损伤程度为轻微伤,辅警胡某某的损伤程度为未达到轻微伤标准。随后,公诉机关以被告人陈某某涉嫌妨害公务罪向永嘉法院提起公诉。

近日,永嘉法院依法组成合议庭,公开开庭审理该案。

经审理,永嘉法院认为,被告人陈某某以暴力方法阻碍国家机关工作人员依法执行职务,其行为已构成妨害公务罪。鉴于陈某某归案以后如实供述自己的罪行,且自愿认罪认罚,决定予以从轻处罚。

据此,法院作出如上判决。被告人陈某某未上诉,现判决已生效。

法官说法

法官庭后表示,政法干警的执法行为受到法律保护。在政法干警依法执行职务期间,抢夺冲撞、撕咬踢打、暴力袭警等行为都会影响妨碍到公务执行,将被依法追究刑事责任。本案中,被告人陈某某的行为不仅影响了公安机关工作人员依法执行职务,还影响了执法秩序,损害了国家机关权威。

法官提醒,遇到国家机关工作人员执行公务的时候,公民应保持冷静,听从劝阻,讲道理,积极配合相关工作,以平和稳定的心态提出自己的诉求,以合理合法的方式维护自身权益,切忌因一时冲动而触碰法律红线。

盗窃家庭成员财物 判三缓四罚金两万

□ 本报记者 潘从武
□ 本报通讯员 迪丽努尔·阿卜杜吾普尔

盗窃他人财物,应当受到法律的处罚,那么盗窃家庭成员的个人财产,依据我国法律又该如何评价?近日,新疆维吾尔自治区岳普湖县人民法院审理了一起丈夫偷走妻子和岳母的贵重首饰的盗窃案。

法院查明,2021年9月,岳普湖县居民艾某得知妻子的金银首饰(个人财产)以及岳母的金银首饰都存放在岳母家中的保险柜中,便以盗窃为目的进入岳母家中盗走保险柜,用切割机将保险柜切开,把价值998035元的金银首饰窃取后,以91040元的价格卖掉。

艾某的岳母发现保险柜被盗后报警,民警破案后,艾某将妻子和岳母的全部损失退赔。随后,检察机关以艾某涉嫌盗窃罪提起公诉。

法院经审理认为,被告人艾某盗窃家庭成员的个人财产,数额巨大,其行为构成盗窃罪。被告人艾某到案后认罪认罚,退赔了妻子和岳母的全部损失,并得到受害人的谅解。综合考虑艾某犯罪事实、犯罪情节,法院予以从宽处理,判处被告人艾某有期徒刑三年,缓刑四年,并处罚金两万元。

法官说法

法官庭后表示,刑法规定,盗窃公私财物,数额较大的,或者多次盗窃、入户盗窃、携带凶器盗窃、扒窃的,处三年以下有期徒刑,拘役或者管制,并处或者单处罚金;数额巨大或者有其他严重情节的,处三年以上十年以下有期徒刑,并处罚金;数额特别巨大或者有其他特别严重情节的,处十年以上有期徒刑或者无期徒刑,并处罚金或者没收财产。

丈夫偷走妻子的钱财是否犯法,需要视情况而定。夫妻关系存续期间所得的财产,没有特别约定,均属于夫妻共同财产,夫妻对共同所有的财产有平等的处理权,此时丈夫未经妻子同意擅自处理共同财产是不触犯刑法的;但如果丈夫盗窃的是家庭成员或近亲属的个人财物,达到刑事立案标准,则构成盗窃罪。依据《最高人民法院、最高人民检察院关于办理盗窃刑事案件适用法律若干问题的解释》的规定,偷拿家庭成员或者近亲属的财物,获得谅解的,一般可以不认为是犯罪;追究刑事责任的,应当酌情从宽。据此,法院作出如上判决。