



业委会自治如何避坑,通州法院来指路

□ 本报记者 徐伟伦

自《北京市物业管理条例》(以下简称《条例》)于2020年5月施行以来,全市业委会(物管会)组建率大幅攀升,住宅小区的管理逐渐规范化。与此同时,涉及业委会的案件数量也呈现出增长态势,折射出人民群众日益高标准、多样化、多层次的生活需要和法治需求。

为办好群众身边的“关键小事”,北京市通州区人民法院于近日召开“涉业委会案件审理情况通报会”,通过分析案件特点,揭示问题成因,提出相关建议等,引领业委会规范高效运行。法官表示,业委会参与小区自治时,应强化内外监督机制,除定期信息公开、接待答疑外,可以成立内部监督机构,由有法律、财会等专业背景的业委组成,定期对业主关心的收入、支出等重大事项进行监督,同时要在日常工作中加强信息公开,避免架桥落空,形成“一言堂”,降低业委会的公信力。

可对业委会候选人制定准入标准

《条例》施行两年多来,北京市业委会(物管会)组建率已达到96.8%,较《条例》实施前的11.9%大幅攀升。

在通州法院近5年审理的业委会相关案件中,呈现出涉案案由种类多、涉诉主体日益多样化、审理结果以判决方式结案率高这三大特点。对案件进行梳理分析后发现,当前部分业主参与小区自治的积极性不高,业委会履职能力也有待提升,业委会日常化运作亟须规范。

“值得关注的是,涉业委会及业委会委员的名誉权纠纷案件数量也在增长。”通州法院台湖法庭负责人梁联林说,随着小区业主微信群的普及,部分业主对业委会行使建议、监督权时不注意方式、方法,业委会对业主维权也没有进行正当处理,导致彼此间存在宣泄情绪、相互诋毁等行为,继而产生涉名誉权等人格权纠纷。

通州法院指出,业委会作为自治组织,具有较强的服务性和公益性,其职能包括召集业主大会、选聘物业服务人、管理共有产权部分和共有资金、协调解决物业服务管理纠纷、支持配合属地政府依法履职等,需要业委会委员投入大量的时间和精力参与小区的事务管理和决策。但实践中,业主参与小区自治的积极性不高,业委会委员多为兼职,缺乏专项资金

保障,委员既当“运动员”(业主)又当“裁判员”(业委会委员)的冲突角色定位,遇上“杂乱难”的群众工作时,稍微处理不慎极易引发冲突。为此,绝大多数业主秉持着“多一事不如少一事”的心态,不愿参与小区事务决策,不愿竞选业委会委员,即便成为业委会委员,多为“例行公事”,由此导致部分业委会“形同虚设”。

事实上,业委会的职责涉及法律、财务、工程、公共管理等诸多领域,亟须专业人士介入处理。但目前多数业委会委员由小区的退休专业人士或热心公益的业主兼任,精力和专业能力相对有限,对于物业管理的法规、政策等并不熟悉,在此情形下,容易导致业委会作出的决定存在程序瑕疵,专业能力缺失也无法保证决议的科学性、合理性,很难获得广大业主的支持和理解。

对此,梁联林建议,在业委会选举前,可以对委员候选人制定相应的准入标准,同时要充分调动业主的积极性,在候选人间形成充分的竞争,对候选人在教育背景、工作经历、专业程度上进行全面筛选,以选出能够胜任业委会工作的业委会成员。有条件的小区,可以通过市场化手段聘请专业第三方赋能业委会,规范业委会选任、履职、决策,切实提升小区的生活品质。

业主大会可授权业委会自管物业

业委会的高效运转,离不开其自身的机制和组织保障,同样也离不开广大业主的支持。法治,成为评判各方行为的准绳。

2012年6月,通州区某小区召开业主临时大会,通过决议决定对小区物业实行自管,同时授权业委会注册组建小区社区服务中心。根据上述决议,该小区没有再行选聘物业服务企业,而是由业委会自聘物业服务人员进行物业服务,同时业委会与其他单位就小区相关物业服务进行了约定。因刘某未向业委会支付2012年7月至2021年7月的物业费,业委会将刘某诉至通州法院。对此,刘某声称,他通过相关渠道并没有找到小区业委会的主体资质信息,因此无法确认业委会是否合法合规。

对此,法院审理后认为,业委会经业主大会授权负责本小区的物业服务,与业主之间形成了物业服务法律关系,这种特殊的物业服务法律关系是基于法律的许可和业主的自治产生,并非基于合同,业委会因从事物业服务的公共服务而有权向业主收取物



业服务费用,该项权利可依民事诉讼获得保护。刘某作为小区业主,在享有业主权利的同时应当依法承担义务,其有义务按时交纳物业服务费用。据此,法院判令其向业委会支付欠缴的物业服务费。

台湖法庭法官崔欢表示,相较于物业公司提供服务,业主自管是实现以盈利为目的的到以服务为目的的转变的创新性探索之一,涉案小区按规定成立业主大会并授权业委会负责本小区的物业管理,具有法律依据和自治根基,法院依法予以保护,并通过裁判为业委会自管物业的资质正名,一方面为既有的自管小区吃下“定心丸”,有利于化解潜在的业主拒不交纳物业费的纠纷,另一方面也为其他具备条件的小区实现物业自管提供了参考路径。

台湖法庭副庭长许多清介绍,在日常工作中,通州法院坚持向前一步,制作物管会、业委会设立流程图指引示意图,并通过“问答”的形式,详细介绍设立环节的注意事项,为推动业委会依法成立、高效履职赋能增效。通州法院也将加大普法宣传力度,借助京法巡回讲堂、巡回审判等工作机制,以案释法,增强业委会和业主的法治意识,继而增进各方互信共治。

业委会成立难可寻求政府部门协助

“业委会作为自治组织享有自治权,小区业主与业委会是紧密联系的利益共同体,提倡广大业主特别是具有相关专业背景、教育背景的业主,积极参与到小区治理和重大决策中来,提升业委会决策的科学性和合理性。”崔欢建议,日常生活中,业主要增强自治方面的自觉性,避免因业主不积极参与业主大会的表决,将“不反馈意见视为同意的表决形式”作为议事规则,产生被代表的情况。

对于如何破解业委会成立难、换届难的问题,许多清表示,我国民法典规定,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。《条例》规定,没有条件成立业主大会的,可以组建过渡性质的物业管理委员会进行临时补位,任期3年。期满仍未推动成立业主大会,选举产生业主委员会的,由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会,以此避免管理真空。

“民法典规定,地方人民政府有关部门,居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。”对于确需成立业委会的小区,许多清建议,可以主动寻求辖区内政府机关或者居民自治组织的帮助和引导,在乡镇街道、居委会的指导下规范选任流程,依法成立业委会。针对业主投票难等问题,可以充分利用“北京业主”或其他省市官方推出的相关软件进行共同决策、投票,以此提高效率。

此外,梁联林提醒,业委会成立后,应当健全工作机制,对业委会的重要议事和表决规则,主任与委员之间的职责分工、信息公开、经费来源等进行专门规范,并在日常工作中落到实处。房地产行业主管部门、街道办、属地政府相关职能部门也应加强对业委会的指导监督工作,对业委会筹建、换届和日常工作进行具体指导,必要时引入专门的监督机构,形成第三方监督管理机制。

漫画/高岳

海参肽养生消费的『非吸』骗局

□ 本报记者 梁平妮
□ 本报通讯员 耿淑芸

“海参肽”你听说过吗?最近,山东省烟台招远市人民法院审理了一起打着“海参肽养生消费”的幌子行非法吸收公众存款的案子。

2019年5月至6月,宋某某经吕某推荐,投资了某食品有限公司23.1万元。投资前吕某向其介绍山东某国际贸易有限公司的“海参肽”上市项目,并带他和另外30余人到公司参观。公司法定代表人于某说让他们投资是为了完善公司的银行交易流水,承诺公司上市后可以分红、给股份,给产品保本。宋某某以自己及妻子、朋友的名义投资后,仅收到返利3.32万元,之后再也无法提现。宋某某遂向招远警方报案,称此次投资让他的19.78万元不翼而飞。

随着被告人于某、于某甲、吕某陆续归案,这件披着合法经营外衣的非法吸收公众存款案件真相浮出水面。与宋某某同样遭遇的至少有45人,涉案金额408万余元。他们之所以被吸引投资,看中的都是该公司抛出的“高额回报”诱饵——不仅产品好,销路前景无限,而且有投资本身的“静态收益”,拉人进入还有“动态收益”,上市后还可以给股份。于是引得众人纷纷“入坑”,最终血本无归。

事实上,于某等人的“非吸”手段是比较容易识破的。宣传方式是由业务员口口相传,组织客户到公司听课,通过微信群宣传等。讲课的内容包括公司如何上市,上市后可以给股份,以及如何快速致富,如何拉人。在投单返利方面,本人直接投单的,最低消费1000元(1单),最高消费7000元(7单),再以400元进价给两盒海参肽。除一盒自用外其他可以寄售,7天内可拿到200元返利和1400元本金;到期后可复投,10天后拿到本息1600元,以上为“静态收益”。“动态收益”则是“拉人头奖励”,推荐一人可提取该人消费金额的3%,推荐5人还能拿到其间接推荐人的2%;三级组成一个团队,团队流水够50万元可再提1%,够300万元可提3%,够600万元可再提5%。

上当的人都没有了解一下于某3人的背景就匆忙“投资”,事实上,这3个人当中两个曾有“非吸”犯罪前科。于某甲曾因犯非法吸收公众存款罪被莱阳市人民法院判处有期徒刑三年六个月,并处罚金人民币5万元;吕某因犯非法吸收公众存款罪被莱阳法院判处有期徒刑三年三个月,并处罚金人民币5万元。

招远法院审理查明,山东某国际贸易有限公司于2008年11月注册成立,法定代表人于某,经营范围为水产销售。2019年5月,于某通过烟台某食品有限公司的于某甲了解到该公司运营的“新零售模式”,共谋合作经营。在未经有关部门依法批准的情况下,自2019年5月底开始,于某、于某甲、吕某3人以山东某国际贸易有限公司为依托,利用“海参肽”产品运作“海参肽养生消费”新零售模式,以寄存代收“海参肽”的形式,承诺短期给予高额回报为诱饵,向社会公众进行非法集资。其中,于某负责提供“海参肽”产品并宣讲公司优势,吕某平台的操盘手负责平台日常工作,讲课宣传、发展市场吸引投资,于某甲负责新零售平台的幕后策划。截至2019年7月,山东某国际贸易有限公司向至少45人非法吸收资金共计人民币4086888.64元。

招远法院审理认为,山东某国际贸易有限公司、于某、于某甲、吕某违反国家金融管理法律规定,未经国家有关部门批准,向社会公开宣传,变相向不特定对象吸收存款,非法吸收公众存款,扰乱金融秩序,于某等单位直接负责的主管人员,于某甲、吕某等直接责任人员,其行为均构成非法吸收公众存款罪。依照相关法律规定,最终判决:山东某国际贸易有限公司犯非法吸收公众存款罪,处罚金人民币10万元,于判决生效后10日内缴清;于某、于某甲、吕某等人犯非法吸收公众存款罪分别判处有期徒刑一年九个月至五年不等刑期,并处罚金3万至8万元;并责令共同退赔投资人损失,按比例发还。一审宣判后,被告人提起上诉,烟台市中级人民法院二审维持原判,目前判决已生效。

法官提醒,近年来,非法集资、非法吸收公众存款案件逐渐增多,手段隐蔽,花样纷呈。如有的打着“看广告赚金币”“消费返利”的幌子;有的以投资股权、期权、外汇、贵金属为诱饵;有的以投资故弄玄虚的虚拟货币、区块链为噱头;还有的利用人们的善心打着“扶贫”“助学”“慈善”旗号行非法敛财之事,林林总总、不一而足。公民要增强风险意识,端正心态,理性思考,精准识别非法集资、非法吸收公众存款行为,保护好个人信息,捂紧“钱袋子”,避免入坑。

玩鱼竿触电线父子伤残 析过错供电公司担主责

□ 本报记者 赵红旗
□ 本报通讯员 张传新

河南省三门峡市某城中村四层房屋中,9岁男孩阮某将父亲从网上购买的可伸缩鱼竿伸出窗外与高压线接触起火,阮父在厨房听到爆炸声后赶来,在奋力撕扯儿子衣物时也被电击烧伤。

经鉴定,阮某父子俩分别构成十级和八级伤残。阮某父子将某供电公司 and 房东齐某诉至三门峡市湖滨区人民法院。

某供电公司提交涉案的证明显示,涉案的高压线路系1999年建设完成,在国家规定的安全范围内,高压线路投运后,线下又兴建了诸多违章建筑,出事房屋即为后续建设。

齐某的涉案房屋于1999年建成,2000年搬入居住。2006年至2007年时加盖了第四层。对于齐某加盖的第四层房屋,某供电公司认为,即便齐某有合法的宅基地手续,但是在高压电处建房应经过房屋建设部门和电力主管部门的批准,齐某未有相关审批手续。

湖滨法院一审认为,从事高空、高压、地下挖掘活动或者使用高速轨道运输工具造成他人损害的,经营者应当承担侵权责任,但能够证明损害是因受害人故意或者不可抗力造成的,不承担责任。被侵权人对损害的发生有过失的,可以减轻经营者的责任。某供电公司通过该高压电路输送电力,系从事高度危险作业,本案归责应适用无过错责任原则。

本案起因是阮某将长达63米鱼竿伸出窗外,致鱼竿与高压线路发生触电,阮父为救儿子间接遭受高压触电损害。阮父在齐某的房屋租住数年,明知房屋面临高压线路,在发现儿子触电后救人是本能反应,但其作为完全民事行为能力人,对触电者直接徒手撕扯衣物,处置措施明显不当,是导致损害发生的主要原因,应对损害承担主要责任。

某供电公司作为涉案架空高压线路的经营者,对架空高压电线经过村镇人口密集地区没有设置安全警示标志,对架空电力线路保护区内搭建建筑物未及时发现并制止,未尽到监管责任,存在过

错,应承担相应的赔偿责任。

齐某虽然获批在高压线路下方建造房屋,但在架空电力线路保护区内未经审批扩建第四层房屋,并将房屋出租,虽然事故发生点距离架空电力线路的水平距离达到5.2米,符合安全距离的标准,但仍在架空电力线路的保护区内,对阮某父子受到的损害亦存在过错,应承担相应的赔偿责任。

一审法院判决认定,阮某父子应对其本次触电人身损害事故承担60%的责任,某供电公司承担35%的责任,齐某承担5%的责任。阮某父子不服一审判决,认为某供电公司承担的责任比例过低,提起上诉。

三门峡市中级人民法院对一审查明的事实予以确认。在赔偿责任比例的问题上,法院认为,某供电公司作为触电高压线路经营单位,依法应对其因运营高压线路而造成的人身损害事故承担无过错民事赔偿责任。阮某父子受伤在排除采取救助处置措施不当,对损害发生存在过错情况下,某供电公司对阮某父子受伤原则上均应予以赔偿。阮父作为被侵权人,系完全民事行为能力人,在明知高压输电线路危险性的情况下,放任阮某玩鱼竿,对损害后果的发生具有一定的过错,可以减轻某供电公司的赔偿责任。

法院最终认定,某供电公司承担60%责任,齐某承担5%的赔偿责任,阮某父子承担35%责任。

“安全从来不是一件小事,危险也随时可能出现在我们身边。近年来,因各种原因导致的高压触电事故时有发生,甚至造成严重后果。”本案承办法官路增广提醒,不要在通电线路上进行具有安全隐患的活动,要严格遵守法律法规和一些危险区域的警示要求。在接近高空、高压、地下挖掘、高速轨道运输等危险作业区域时,要增强自身安全防范意识,及时观察周边环境,尽量远离危险作业区域。一旦发现有人触电,首先要在确保安全下施救,用竹竿、木棍、塑料制品、橡胶制品等不导电的物体拨离电源,然后立即报警求救。未成年人家长要尽到看护责任,切勿让孩子在危险环境里随意玩耍。



开赌场打五毛麻将,赌注再少也涉罪

□ 本报记者 张海峰
□ 本报通讯员 冯二马 王思霖

网上找人打五毛麻将,没赢钱还赔了十多万元,最后被以开设赌场罪判处刑罚。近日,重庆市长寿区人民法院一审判决一起“赔了夫人又折兵”的开设赌场案。

被告人朱某某为网络赌博平台“欢游互动”代理,为了获取更多非法利益,又相继发展被告人杨某某、金某某、周某某等人为下级代理,几人通过口口相传、微信等方式又先后发展数十名赌客到该平台进行网络赌博,主要玩法是赌注为五毛的“成都麻将”,一局输赢仅有几元。几名被告人在招

揽、吸收赌客进行赌博的同时,自己也参与赌博,运营一年多,非但没有非法获利反而还输掉了十余万元。最终,法院以开设赌场罪判处朱某某等4人有期徒刑二年六个月到六个月不等的刑罚。

主审法官罗庆勇表示,赌注的大小并不会影响开设赌场罪的成立,本案中,4名被告人在赌博中的赌注虽然较小,但担任赌博网站的代理并接受投注的行为就足以认定开设赌场罪。在开设赌场罪中,持续时间、赌注大小、接受投注的金额一般是作为量刑上的考虑。他提醒,切莫认为吸收赌客打“小麻将”仅仅只是娱乐,还有可能构成刑事犯罪。

漫画/高岳

被自家公司“炒”了,不能认定劳动关系

万家

□ 本报记者 罗莎莎
□ 本报通讯员 吴安娜

如今,有的人在婚后会选择跟随配偶在“自家”的公司工作,感情好时就是不分彼此的夫妻店,当夫妻感情破裂后,此类模糊且不规范的管理用工方式极易引发纠纷。近日,江苏省镇江市丹徒区人民法院就审理了这样一起劳动争议纠纷案件。

2004年3月,郑女士与丈夫登记结婚,两人均在男方父母注册成立的公司工作,郑女士负责财务等内勤管理,丈夫负责合同签订等对外事务。自2018年下半年起,郑女士与丈夫

感情产生隔阂,夫妻关系不睦。之后,男方家长责令郑女士移交了公司的会计资料,郑女士再未到公司参与事务处理。郑女士认为,公司此举等同于违法解除劳动合同,便将丈夫家开设的公司告上法庭,请求确认双方存在劳动关系,并要求公司支付工资和赔偿各类损失共计37万余元。

庭审中,被告辩称,双方并未建立真正的劳动关系,郑女士系作为家庭成员而参与家庭经营的公司的相关工作,在2018年之前一直掌握着被告公司的资金,对公司资金的支配权由其自己完成,公司从未向其发放过工资,郑女士不是以劳动者的身份参与公司经营。

法院经审理认为,郑女士虽自2004年以后在被告公司参与相关工作,但就其工作情况

和工作内容来看,其与配偶共同参与被告公司的经营管理,工作内容、工作时间自主决定,工作时间长达十几年却从未领取任何工资报酬,家庭日常生活所需资金直接从公司支取,家庭收支、个人收支与被告公司财产并无严格区分,因此其并非以劳动者的身份参与工作,其与被告之间不存在管理和被管理的关系,更不存在以劳动付出获得相应的劳动报酬的事实,故诉请确认其与被告存在劳动关系,法院不予支持。

相应地,原告主张被告给付违法解除劳动合同的经济补偿金和赔偿金、社会保险损失、住房公积金损失以及2018年1月份至2021年12月份期间的工资等请求,因没有事实依据,法院亦不予支持。最终法院判决驳回原告郑女士的全部诉讼请求,判决后,郑女士提起

上诉,镇江市中级人民法院二审判决驳回上诉,维持原判。

承办法官表示,劳动关系是指用人单位招用劳动者为其成员,劳动者在用人单位的管理、指挥与监督下提供有报酬的劳动而产生的权利义务关系,劳动者应当完成劳动任务,执行劳动规程,遵守劳动纪律。本案中,郑女士没有像普通劳动者一样在公司工作,与公司约定劳动时间,工资以及各项权利义务,其不是以劳动付出获得相应的劳动报酬,亦无需遵守公司的各项规章制度及劳动纪律。公司与郑女士之间不存在管理和被管理的关系,双方不存在财产和人身上的依附关系,因此,郑女士是与公司之间并没有建立劳动关系的合意,而是基于家庭中的身份帮助管理公司,故双方之间不存在劳动关系。

