

# 购买的储藏间是人防工程 能否要求退款

法院:已过诉讼时效,开发商依法可享有收益,不支持诉求

□ 郭明洋

不少小区业主发现,在地下车位或储藏间的墙壁上写着“人防工程”字样,就会心生疑惑:人防工程作为保障战时人员与物资掩蔽、人民防空指挥、医疗救助而修建的地下防护建筑,开发商是否可以将人防工程上的车位或者储藏间交给业主使用呢?

**案件由来:业主因储藏间系人防工程要求退款**

2019年,肃宁县人民法院审理了一起因涉案储藏间系人防工程、业主要求解除合同的案件。

2013年,李某购买了肃宁县某开发商开发的肃宁县某小区商品房一套。2014年1月,李某又购买了位于地下负二层的储藏间,并支付了相应价款,但就储藏间的买卖

未签订合同。房屋交付使用后,李某发现自己的储藏间为人防工程,上面写明战时功能为“二等人员掩蔽部”,平时功能为“储藏间”。该小区地下二层的墙壁等处有“人防”字样的文字标示。李某认为,自己的储藏间系人防工程,国家不允许买卖,便起诉到法院,要求开发商退还购买储藏间的全部费用。

**法院判决:已过诉讼时效,法律规定开发商可享有人防工程产生的收益**

因涉案储藏间于2014年交付使用,开发商提出了本案超过诉讼时效的抗辩。庭审过程中,李某也承认,储藏间于2014年7月交付使用时,其就发现涉案储藏间系人防工程。法院认定李某的起诉已经超过诉讼时效。

为了避免业主以涉案储藏间系人防工程为由进行大批量诉讼,主审法官在判决中引用了《中华人民共和国人民防空法》第五条的规定:“人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。”涉案储藏间由开发商建设,开发商作为投资者,享有收益权,有权在非人防使用期间将储藏间有偿交付李某使用并获取收益。肃宁法院认为,李某的起诉超过了诉讼时效,且人防工程在平时可以作为储藏间使用,故驳回了李某的诉讼请求。

**法官说法:权利人要注意诉讼时效**

本案给我们两点启示。第一,法律不保护“躺在权利上面睡觉的人”。民法总则第一百八十八条规定:“向人民法院请求保护民事

权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的,依照其规定。诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的,依照其规定。但是自权利受到损害之日起超过二十年的,人民法院不予保护;有特殊情况的,人民法院可以根据权利人的申请决定延长。”诉讼时效的规定,就是让我们及时、积极地行使权利,超过法定期限行使权利,对方提出诉讼时效抗辩的,就丧失了胜诉权。第二,根据《中华人民共和国人民防空法》第五条的规定,开发商作为人防工程的投资者,可以对人防工程进行管理、收益,将使用权交由业主。业主购买了作为人防工程的储藏间或者车位的使用权,合同是合法有效的,业主可以依法使用。



为确保暑期旅客“舌尖上的安全”,近期,兴隆县市场监督管理局开展了暑期旅游景区食品安全专项检查,深入兴隆山、雾灵山、天子山等旅游景点超市、饭店、农家院、小摊点,重点检查食品经营单位证照是否齐全、从业人员健康证是否有效、索证索票及进货查验制度是否落实、餐饮具是否清洗消毒、食品加工生熟操作是否分开。图为工作人员正在饭店进行检查。陈艳 摄

## 男子酒驾被查 竟然“甩锅”啤酒鸭

**河北法制报讯 (徐洋 闫万青)** 怀来县一名厨师涉嫌酒驾被查,竟坚称自己没喝酒,是在制作啤酒鸭等菜品过程中,因品尝、熏染而导致有了酒味,结果被饭店老板说出实情,才老老实实地接受了处罚。

8月12日晚9时许,怀来县公安局交警大队民警在下粮村北路段开展酒驾醉驾夜查行动时,对一辆白色轿车的驾驶人进行呼气式酒精检测,结果显示为37mg/100ml。面对检测结果,驾驶人韩某却坚称没有喝酒,他说自己是名厨师,当晚在做啤酒鸭和火焰鸡翅的过程中,因为品尝菜品才导致有了酒味。民警准备将其带至医院做抽血检测,这时赶到现场的饭店老板见此道出了实情。原来,当晚吃饭时,韩某一开始并不想喝酒,却未禁得住老板的劝说,喝了两瓶啤酒。见老板道出实情,韩某也承认了自己喝酒的事实。

根据道路交通安全法相关规定,民警对韩某作出罚款1000元、驾驶证记12分并暂扣6个月的处罚。



近日,保定市徐水区交警大队遂城中队接到指挥中心指令,333省道王马路段交通拥堵,一男子求助,称其父突发脑出血,正在紧急送往医院,可遇到拥堵,情况危急。接到指令后,3名辅警立即赶到男子的车前,疏导前方堵塞的车辆,在拥堵的路段中“挤”出一条生命通道,为患者赢得了宝贵的救治时间。图为求助男子张某将一面锦旗专门送到徐水交警大队,表达谢意。

贾志刚 于佳正 摄



为进一步加强辖区幼儿园消防安全管理工作,营造开学后优质、安全的学习环境,8月10日,孟村回族自治县消防救援大队联合辖区多部门,对辖区8所幼儿园进行了联合检查,有力地推进了各幼儿园消防安全工作的开展。据悉,该大队将继续以联合执法、突击检查等多种形式,加大排查整治力度,切实消除火灾隐患。

刘亚群 摄

## 物业私自处理业主物品 是否需要赔偿

□ 河北法制报记者 张乔

刘女士所住小区为老旧小区,环境脏乱差,饱受业主诟病。今年年初,业主们向小区物业公司反映,希望能将小区环境整治一下。物业公司反应也很积极,除了将小区绿化外,还将小区内的陈年垃圾、旧物等清理了。

一个月前,一直开车上班的刘女士想着要锻炼身体,就去楼下自行车棚里找自己那辆山地自行车,可是她找遍了整个小区也没找到。后来有居民告诉她,物业公司常年不用放在车棚里的自行车给卖掉了。刘女士一听就急了,她那辆山地车价值3000余元,物业公司怎么没给她打招呼就给卖了呢?她找到物业公司,物业工作人员称他们事前贴过告示,业主在规定时间内没有自行清理旧物的,物业将直接处理。

刘女士称,她一直未见过该告示,也没人通知过她。如今自行车被物业卖掉,其应该按原价赔偿。物业公司称自行车放置几年不用,已破旧不堪,他们只卖了200元钱,要赔也只能赔这点儿钱。

刘女士给报社打来电话,询问小区物业私自处理业主的东西,是否需要按原价赔偿。

记者为此咨询了河北冀华律师事务所律师张娅娅。

张律师认为,物业公司无权私自处理刘女士的物品。

首先,刘女士不存在过错。根据物权法第八十二条规定,物业公司受业主委托,可管理包括车棚在内的小区建筑物及附属设施,但并无处分业

主物品的权利。同时,根据物权法第八十三条规定,业主大会和业主委员会,可对侵占小区通道的物品进行清理。但本案中,刘女士的山地自行车停放在小区内的自行车棚中,既没有占用楼道、消防通道、公共道路,也没有造成安全隐患。

其次,物业公司私自处分刘女士的自行车存在过错。刘女士的自行车不属于无主物,且停放在适当的位置,即使物业公司根据业主委员会的授权处理车棚里的“僵尸车”,也应先联系业主后进行处理。虽然物业公司发布了告示,但该告示可能未起到通知的效果。刘女士的行为并未违反物业管理规定,她也未授权物业公司处理其自行车。

最后,根据物权法第八十三条规定,刘女士可以通过诉讼维权。张律师建议刘女士整理好购车时的票据,以及物业公司承认已经将其车辆出售的事实和出售金额等证据,向法院提起诉讼。

法院会结合双方的过错程度(如物业是否有证据证明已经发过告示,告示的位置、天数、内容等)和自行车的折旧情况,综合认定刘女士的损失。

张律师称,小区“僵尸车”现象很普遍,物业公司处理“僵尸车”时一定要慎重,以免引起不必要的诉讼和赔偿。

**记者帮您忙**  
全国优秀律师事务所 协  
河北冀华律师事务所 办  
电话:0311-85288005 微信:jihualvshi

## 22枚假公章“齐聚一堂” 竟是老板为了提高中标率

省会裕华警方抓获三名嫌犯

**河北法制报讯 (孙伟杰)** 民警打开某工程造价咨询公司一间办公室的桌子抽屉,大大小小几十枚印章映入眼帘。这些印章除了该公司自有的外,竟还有22枚政府部门及其他公司的公章……这是在“亮剑2020”打击整治专项行动中,石家庄市公安局裕华分局开展的打击假公文、假证件、假印章等“三假”违法犯罪中的一个典型案例的真实场景。刘某等三名涉嫌购买伪造印章的犯罪嫌疑人被警方抓获归案。

7月27日,裕华分局裕华路派出所接到分局网安大队下发的案件线索:位于建设大街一家写字楼内的某工程造价咨询

公司涉嫌通过网络购买伪造的印章。接到线索后,裕华路派出所立即调集警力展开侦查工作,并于当天下午赶到该公司办公地,当场从其办公室内查获伪造的印章共计22枚,并将涉嫌购买这些伪造印章的公司员工武某、任某当场抓获。

民警经现场查验发现,这些伪造的印章既有我省多个市县(区)的审计、财政、住建、社保、园林等政府部门的公章,也有外地投标代理公司、开发区发展公司等企业的公章,范围之广令人咋舌。

武某、任某交代,她们都是按照公司老板刘某的安排,通过网络联系购买了这些伪造的

印章。8月4日,刘某到公安机关投案。经讯问,其对指使员工通过网络购买伪造印章的不法事实供认不讳。

刘某交代,为显示公司实力以提高中标率,公司需要制作一些能证明曾与相关政府部门或者公司合作的协议、合同等书面材料。她之所以私刻这么多印章,就是为了在制作投标文件时使用,没想到这些印章刚刻好还没来得及使用,就被公安机关抓个正着。

目前,刘某等三人因涉嫌伪造、变造、买卖国家机关公文、证件、印章犯罪被警方依法刑事拘留,案件正在进一步办理中。



近日,高阳县消防救援大队开展了水域救援培训活动。此次培训从实战出发,邀请专业教练对水域救援风险管、装备理论、舟艇操作等理论知识进行教学,同时紧贴实战需求,设置游泳横渡等多个实操科目,通过实操训练的方式提高受训消防指战员的实战能力,为快速有效处置各类水上救援工作打下坚实基础。图为训练现场。王鹏 摄

## 94岁老人补办身份证犯难 鹿泉民警上门服务解忧

□ 郭建刚

8月17日上午,家住石家庄市鹿泉区宜安镇某村的高大伯将一面绣有“人民公仆情系百姓”金色大字的锦旗,送到鹿泉区公安局宜安派出所户籍民警李华平手中,激动地说:“谢谢你,李警

官,要不是你上门为我母亲办理身份证,我母亲就领不到高龄补贴,今后也不能住院报销。你真是帮了我一个大忙。”

7月16日大清早,宜安派出所户籍民警李华平到辖区某村入户走访时,了解到村民高大伯的母亲已经94岁高

龄,竟然没有身份证件。据高大伯讲,家里只有他和母亲二人,前些年母亲身份证丢失后,本应去派出所补办,但因母亲年事已高、行动不便,他身体也不是很好,所以一直未能办理,给生活带来很多不便。李华平了解情况后,决定上门为老人家办理身份证件。

**枣强检方“四强化”做细做实档案管理工作**  
近年来,枣强县人民检察院坚持做到“四个强化”,做细做实档案管理工作,为辅助领导决策、服务执法办案提供坚实保障。  
该院强化档案工作管理责任,成立以“一把手”为组长的档案管理工作领导小组;强化档案工作业

务培训,有针对性地提高档案管理的层次和水平;

强化档案工作日常监管,安排专人保管重要资料,建立台账,明确资料去向;

强化诉讼档案专项清查,

发现材料缺失、归档不规范、逾期不归者予以相应问责。王文军 王帅坤

白凤

**高碑店消防:指导社区开展消防安全示范社区创建工作**  
近日,高碑店市消防救援大队走进社区,开展了消防安全示范社区创建工作。  
消防指战员重点对社区内居民用火、用电、用气是否符合规范等情况展开全面排查;组织居民开展灭火疏散逃生演练及消防

安全培训,有针对性地提高档案管理的层次和水平;

强化档案工作日常监管,安排专人保管重要资料,建立台账,明确资料去向;

强化诉讼档案专项清查,

发现材料缺失、归档不规范、逾期不归者予以相应问责。王文军 王帅坤

**任丘消防:全面加强应急救援前置备勤**  
近日,任丘市消防救援大队多措并举,做好防汛抢险应急救援前置备勤工作。  
该大队召开专题会议,安排部署防汛、抗洪抢险应急救援前置备勤工作,清点装备器材,遴选精英骨干

入前置备勤力量编队;集中开展水域救援科目的训练,提升救援能力和水平;强化政治和安全教育,时刻提醒指战员增强安全意识,严格落实水域救援“五个绝不允许”,时刻规范作战行动。

李华平回到所里,一刻也不敢耽搁,在电脑上对老人的身份进行了信息核实,又带了相机与同事一起驱车来到高大伯家。“陈奶奶,我们来为您办理身份证啦!”李华平环顾四周,发现高大伯家中竟没有一面白墙。怎么办?李华平和高大伯一起去村里寻找适合拍照的白墙,最终在镇卫生院外墙下,定格下陈奶奶灿烂的笑容。

7月31日下午下班后,李华平带着为陈奶奶办好的身份证驱车来到高大伯家里,将身份证送到高大伯手中。高大伯感动得不知说什么好。身体好些后,高大伯于8月17日为李华平送来锦旗。