

业主将住宅房屋出租给公司商用,因噪音问题对楼下邻居造成影响,被诉至法院,法院判决——

“住改商”须经利害关系人同意

王媛媛 邹晓霞

随着经济发展,在建筑物区分所有权的情形下,业主擅自将小区的住宅房屋改为经营公司、服务行业等经营性用房的情况不断增加,实践中将此种情况称为“住改商”。“住改商”也引起很多纠纷,那么“住改商”合法吗?张家口市桥西区人民法院2月7日就审理了这样一起建筑物区分所有权纠纷案件。

原告王某购买了位于某小区A号楼B单元的1003房屋,并已入住。被告李某系王某楼上1103房屋的业主。被告李某将1103房屋出租给被告某公司,从事商事经营活动。原告王某诉称二被告未征得包括原告在内的楼内全体业主的同意,私自将1103房屋的住宅用途改作经营性用房,且因办公产生的噪音给位于楼下的原告及其家人造成了严重影响,并且楼内经常有小区外的陌生人出入,给小区造

成了许多安全隐患,严重影响到原告的居住生活质量,协商无果,故将二被告诉至法院,要求将用于经营的1103房屋恢复住宅状态。庭审中,二被告辩称根据相关部门关于公司的性质条件不论是住宅还是商业楼,只要有具体位置都可以注册,某公司依法经行政审批局批准,依法取得1103房屋作为办公场所的营业执照,已取得了合法的经营执照。

法院经审理认为,根据我国民法典第二百七十九条规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,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一致同意。本案中该小区的1103房屋的房屋性质为住宅,被告李某作为房屋业主、被告某公司作为房屋使用人,在未经作为利害关系的楼下业主即原告的同意下,不可以将其作为公司办公

用房进行经营性使用。原告主张排除妨害、恢复原状,合法有据。被告认为其已经取得合法经营资格并领取营业执照的抗辩意见,不足以改变其行为的合法性缺陷。办理工商登记并取得营业执照的事实属于行政登记及许可范围,不涉及当事人“住改商”民事行为效力问题。法院遂判决被告李某、某公司停止在该小区1103房屋的商业经营活动,并恢复该房屋的住宅用途。

说法:

“住改商”可能造成小区外来人员杂乱,增加小区不安全因素,干扰业主的正常生活,造成小区车位等公共设施使用的紧张等问题,因此也引发了很多纠纷。根据民法典第二百七十九条规定,业主将住宅改变为经营性用房,其行为的合法性需要满足两个条件:第一,遵守法律、法规

及管理规约;第二,应当经有利害关系的业主一致同意。这两个条件必须同时具备,缺一不可,才可以将住宅合法地改变为经营性用房。《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十条第一款规定,业主将住宅改变为经营性用房,未依据民法典第二百七十九条的规定经有利害关系的业主一致同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的,人民法院应予支持。依据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十六条规定,建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的权利人、借用人等物业使用人的,参照本解释处理。综上,结合本案,原告主张排除妨害、恢复原状,合法有据。二被告作为案涉1103房屋的出租人及承租人,应负共同责任。

在交通事故中受伤致残,就与其共同生活的残疾姐姐是否应被列为被扶养人,与保险公司产生分歧——

法院:应当列入被扶养人范围

张丹

张某驾驶小型轿车沿路由北向南行驶时,与前方顺行的王某骑行的电动三轮车尾部相撞,造成车辆损坏、王某受伤的交通事故。事故发生当日,王某被送至医院并住院接受了为期46天的治疗。沧州市公安局交警大队认定,张某负此事故的全部责任,王某无责任。张某驾驶的小型轿车在保险公司投保交强险、200万元商业三者责任险并不计免赔一份,事故发生后在保险期间。后王某因与保险公司就赔偿问题未达成一致意见,向沧州市人民法院提起诉讼。

王某主张在赔偿中,其患有精神疾病的姐姐也应当被列入王某的被扶养人范围。保险公司则认为,王某父母健在,应由王某父母对王某的姐姐承担扶养义务,且王某的姐姐系低保户,已享有国家保障,故保险公司主张王某的姐姐不应被列为王某的被扶养人。而王某认为,其姐姐系精神二级残疾人,无配偶、子女,虽享受低保待遇,但仍需王某扶养,且其父母均已超过75周岁,既丧失劳动能力又无其他生活来源,在实际生活中,王某的姐姐和王某父母均与王某共同生活,由王某负担三人日常起居,故其姐姐应被列为王某的被扶养人。

法院经审理认为,王某的姐姐现每个月领取低保及各种补贴504元,无证据证明其有其他收入,仅靠低保不足以维持其基本生活。王某的姐姐无配偶、子女,且父母年老无力对其进行抚养。村民委员会出具的关于“王某姐姐系精神二级残疾人,无配偶、子女,享受低保待遇,由王某抚养”的证明,佐证了事故前原告王某一直对其姐姐进行抚养的事实。现原告因交通事故致残,其劳动能力及供养亲属的能力均受损,事实上影响了原告王某对其姐姐进行抚养的能力。因此,王某姐姐应当被列入王某的被扶养人范围。但是,兄弟姐妹之间的扶养义务需以承担扶养义务的一方有负担能力为前提,在原告年满60周岁后,即应视为其丧失劳动能力,故对原告王某姐姐的被扶养人生活费应当自王某定残计算至其满60周岁,为11年,且王某姐姐领取的低保补助应在赔偿款中予以扣减。

说法:

《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第十七条规定,被扶养人是指受害人依法应当承担扶养义务的未成年人或者丧失劳动能力又无其他生活来源的成年近亲属。在交通事故中,被扶养人的范围包括受害人依法应当承担扶养义务的未成年人,以及其他收入来源的成年近亲属。无论交通事故的被害人是否丧失劳动能力,依法享有扶养权的人获得相应的扶养费的权利。

民法典第一百二十条规定,民事权益受到侵害的,被侵权人有权请求侵权人承担侵权责任。民事损害赔偿这种赔偿是以弥补权利人的损失为目的,故这种赔偿也称为补偿性赔偿。而交通事故的赔偿应以损害填补为原则,王某对其姐姐在实际生活中存在抚养,现王某因交通事故导致伤残,影响了其扶养能力,而该部分损害应当予以填补。反之,如不考虑该部分损害,则对原告有失公平,不利于对残疾人士的保护,亦不利于其家庭和谐及社会稳定。因此,将受害人的残疾姐姐列为被扶养人更能体现公平原则,有利于保护弱者,维护社会和谐。

婚内财产协议不能完全对抗强制执行

郭亚宁

某建材公司诉付某某建筑设备租赁合同纠纷一案经一审、二审,法院判决付某某给付租金并返还相应租赁物。法院在执行过程中冻结了付某某的妻子樊某某的工资账户,该账户中的款项为樊某某的日常工资收入。樊某某与付某某于1999年结婚。樊某某提交夫妻双方签订的婚内财产分配协议,落款时间为2005年2月15日,协议中约定付某某在其公司股份及股权收益归付某某,付某某、樊某某的工资收入均归樊某某。付某某在本案所涉执行之前未向某建材公司说明存在婚内财产分配协议的约定。樊某某向一审法院起诉,请求依法撤销对自己采取的强制执行措施,确认不能执行自己的工资及其他财产。

法院经审理认为,樊某某主张与付某某签订婚内财产分配协议,但未能证实某建材公司对该协议知情,故不能免除以其婚姻存续期间所得财产偿还债务的义务,执行庭裁定将其名下银行存款予以冻结并无不当。

说法:

樊某某对案涉账户中的存款是否享有排除执行的权益,该存款属于夫妻共同财产还是樊某某的个人财产。《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第十四条规定,对被执行人与其他人共有的财产,人民法院可以查封、扣押、冻结。民法典第一千零六十二条规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产,为夫妻的共同财产:(一)工资、奖金、劳务报酬;……第一千零六十五条规定,……夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定,对双方具有法律约束力;夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有,夫或妻一方对外所负的债务,相对人知道该约定的,以夫或妻一方的个人财产清偿。根据上述规定,夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定,在第三人知情的情况下,以负债一方的个人财产清偿,在第三人不知情的情况下,该约定不得对抗第三人,也不能以此约定排除对共同财产的查封。

对于案外人执行异议之诉,案件审理的焦点是,案外人对于执行标的是否享有足以排除执行的民事权益。民法典中婚姻家庭编的规定作为调整婚姻家庭关系的基本准则,确立了夫妻法定财产制为婚后所得共同制。在婚姻关系存续期间,以法定财产制为原则,即婚后所得属于夫妻共同所有,在夫妻一方无特殊约定时,符合民法典第一千零六十二条规定的财产范围(其中包括工资、奖金、劳务报酬),均属于夫妻双方共同共有的财产。樊某某提交婚内财产分配协议,对其夫妻双方有法律约束力;但付某某在案涉债务形成时并未对相对人进行明示,对于法律规定的夫妻共同财产中付某某的份额,法院可以执行,其婚内财产分配协议不足以排除法院的强制执行;樊某某与付某某之间的权利义务关系,可由双方另行处理。

违规择校 中介服务合同无效

张苗

2021年4月份,石某因为想为孩子转学,就找了贾某,委托贾某为其子女办理转学事宜。二人达成口头协议,贾某承诺将石某的孩子李某转入某中学就读。2021年4月,石某向被告银行账户转账25000元,2021年5月又通过微信转账19000元,2021年5月通过银行转账1000元,合计45000元。2021年5月7日,贾某为石某出具了“辅导培训机构收款收据”一张。2021年9月,贾某并未将石某的孩子转入其指定的某中学就读,而是转入另外一所中学就读。石某对该结果不满意,要求退还45000元费用,贾某向石某退还了25000元,剩余20000元未退还。石某多次找贾某要求退费均遭到拒绝,石某便将贾某诉至法院。

法院经审理认为,本案中,双方达成口头协议的目的是由贾某为石某孩子办理跨学区入学,该合同目的的实质是规避法律法规关于入学规则和学籍管理的规定,且双方当事人均知为达成该目的,必须通过非常规手段才可做到。故实施该合同的行为将在客观上扰乱正常的教育管理秩序,而实施成功后的结

果则将变相侵害其他符合条件的学生所应享有的入学权利,故无论贾某是否完成了该委托事项,该合同均因违反法律、行政法规强制性规定而归于无效,贾某应将未退还的20000元予以退还。

说法:

近年来,公办学校名额有限,部分家长在望子成龙、望女成凤心态下,为了让孩子能上好学校,往往不惜花重金,挖空心思找“门路”,通过代办等非正规途径为子女办理入学手续。本案当事人贾某及石某在明知石某子女无入学资格的情况下,为达到择校入学的目的,依然请托他人寻求绕过相关政策以获取不正当利益,并为此支付请托钱款,其行为有违学生入学接受教育的公平性原则,违反了国家、地区教育政策关于学校入学、升学相关的管理制度,对社会和谐秩序造成不良影响。因此双方建立的中介合同无效,不受法律保护。

民事法律关系以遵循当事人意思自治为主要原则,具有平等性、自主性、广泛性的特征,建立有效合同关系的前提是不违反国家法律、行政法规,不违背

国家政策,符合社会的基本价值观念。民法典第八条规定:民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。第一百五十三条规定:违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是,该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。公序良俗主要包括公共秩序和善良风俗两部分。我国民法典所规定的公序良俗原则,是社会主义核心价值观的体现,与民法典的立法目的相呼应,对于维护社会伦理与社会秩序具有重要意义。因此民事主体在从事民事活动中一定要注重尊重公序良俗,弘扬社会主义核心价值观,维护社会公共利益,否则不仅无法得偿所愿,而且可能财、物两空,甚至造成更为严重的后果。

因此,建议家长在为孩子办理入学事宜时,最好向相关学校和教育部门咨询入学条件,熟悉相关政策,按正规途径办理,以免轻信他人,导致既损失了财物,又耽误了给孩子报名的最佳时间。同时提高自身的警惕意识和注意力,确保所委托的事项符合法律规定和国家政策,合同约定的各方权利义务明确对等,避免产生纠纷。

向非婚生子女付抚养费 是否侵犯夫妻共同财产权

刘玉君

原告刘女士与徐先生系夫妻关系,二人于2008年4月登记结婚,徐先生婚前与他人育有非婚生女儿尹某,承诺每月向尹某支付抚养费2万元。后因徐先生不按期支付尹某的抚养费,尹某向法院提起诉讼要求徐某按约向其支付抚养费。经法院判决,徐先生按照约定每月向尹某支付抚养费2万元。刘女士得知此事后,认为判决徐先生支付的抚养费过高,并且徐先生向尹某支付的抚养费系刘女士与徐先生的夫妻共同财产,此判决严重侵犯了其合法权益,故提起第三人撤销之诉,请求法院依法撤销原判决,改判徐先生每月向尹某支付抚养费2000元。

一审法院认为因无证据表明刘女士与徐先生婚后实行分别财产制,故该判决应给予的抚养费实际是原告与徐某的夫妻共同财产,夫妻双方对共同财产享有平等的处分权。现原告认为该判决损害其民事权益,其诉讼尚未超过法定期限,请求成立,对原告的撤销之诉予以准许。关于尹某的抚养费金额问题,相关方可另行通过协商或诉讼解决争

议,本案不涉。

尹某不服一审判决,提起上诉。二审法院经审理认为,徐先生自愿每月向尹某支付2万元生活费,并在对尹某的书面承诺中明确表示“如果以后因此事发生法律纠纷,不管任何原因,本人请求法院按照本人此意愿判决。”该承诺属于徐先生真实意思表示,不违反法律规定,故支付抚养费的判决内容并无不当。关于支付尹某抚养费是否侵犯被上诉人刘女士的夫妻共同财产权问题,徐某每月收入12万多元且有年终奖,即便承诺向尹某支付抚养费数额确实高于一般标准,其支付的抚养费也并未明显超过自身的负担能力,一直都在其个人收入可承担的范围内,抚养费数额在徐先生个人收入可承担的范围内,属于合理处分个人收入,且徐先生有义务在自身经济状况允许的情况下为尹某提供更好的生活、学习条件。故徐先生向尹某支付2万元生活费的承诺并未侵犯刘女士夫妻共同财产权。

说法:

本案争议的焦点为,徐先生每月向非婚生女儿尹某支付2万元的抚

费,是否侵犯了徐先生妻子刘女士的夫妻共同财产权。

民法典第一千零七十一条规定,非婚生子女享有与婚生子女同等的权利,任何组织或者个人不得加以危害和歧视。不直接抚养非婚生子女的生父或者生母,应当负担未成年子女或者不能独立生活的成年子女的抚养费。本案中,尹某虽为非婚生子女,但是其享有与婚生子女同等的权利,即尹某有权向一直不与自己共同居住且未尽抚养义务的生父徐先生索要抚养费。徐先生应当依据自身经济状况、当地生活水平等因素,依法向尹某支付抚养费。关于非婚生子女抚养费的多少和期限的长短,由非婚生子女的父母协商确定,协商不成的,由人民法院判决。本案中,徐先生与尹某的母亲先后两次签订书面《子女抚养及财产处理协议书》,约定:尹某由其母亲抚养,徐先生每月支付抚养费2万元,至尹某20周岁时止。根据庭审中已经认定的证据以及当事人的陈述,该约定是徐先生的真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,对徐先生具有法律约束力。因此,依据合同自治原则,徐先生应当每月向尹某支付抚养费2

万元。

民法典第一千零六十二条规定,夫或妻对夫妻共同所有的财产,有平等的处理权。本案中,徐先生每月向尹某支付2万元抚养费的行为,属于处分夫妻共同财产的行为,刘女士认为该处分行为侵犯了其夫妻共同财产权。虽然徐先生和刘女士对共同所有的财产享有平等处分的权利,但是作为丈夫徐某也有合理处分个人收入的权利。不能因为支付抚养费的数额未与刘女士达成一致意见就认为该行为侵犯了刘女士的夫妻共同财产权。因此,徐先生每月向尹某支付2万元抚养费并未侵犯刘女士的夫妻共同财产权。

随着我国法律制度的不断完善,非婚生子女的法律地位得到了提高,合法权益也得到了一定的保护。但现实生活中,非婚生子女往往会出现被他人歧视、亲情缺失、生活困难等问题。因此,作为不直接抚养非婚生子女的父或母应当在自身经济状况许可的情况下,尽可能为非婚生子女支付较多的抚养费,以保证非婚生子女的正常学习和生活。生父或生母的现任配偶应当在夫妻经济条件允许的前提下予以配合。