

老旧小区申请加装电梯,极少数业主反对,法院依法判决——

同意安装者达到法律规定可安装

□ 李娜 孙浩然

保定市某小区系无电梯小高层砖混结构住宅。为便于生活,该小区某单元计划在本单元增设电梯,焦某、李某作为加装电梯的牵头人,组织本单元住户对在单元楼梯口外加装电梯事宜进行协商,并签署了加装电梯的申请表,其中11户同意,1户反对。社区将该加装电梯事宜在小区公告栏上进行公示,后住建局向社区下达批复意见,准予在该单元楼道口安装电梯。

在11户业主的授权委托下,两名受托人与建筑公司签订了加装电梯施工合同。从施工合同签订至今,建筑公司依据施工合同多次尝试进行施工,反对户均出面阻止施工,甚至将汽车停在加装电梯施工现场,严重影响了加装电梯工程的进行,经社区及政府相关部门调解,未能达成一致意见,于是,该单元其余11户业主以排除妨害为由将反对户诉至法院。法院经审理,对原告要求被告停止对电梯施工的妨碍行为的诉讼请求依法予以支持。

析 法

法院审理认为:民法典第二百八十八条规定,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。既有住宅增设电梯系政府推进的惠民工程,旨在改善人民群众居住环境、提升生活质量、方便居民出行。同时,根据民法典第二百七十八条规定,下列事项由业主共同决定:……(七)改建、重建建筑物及其附属设施;(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主

且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。案涉单元加装电梯事宜经过了11户业主同意及授权,参与表决与同意的人数和面积已经符合法律规定要求的比例,且已经对加装电梯事项进行了公示及备案,申请审批流程均符合相关文件规定。因此,案涉单元加装电梯施工行为系合法行

为。根据民法典第二百九十一条规定,不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的,应当提供必要的便利。据此,被告作为一楼低层住户应当对案涉单元加装电梯具有适度容忍义务,案涉单元增设电梯后,对大部分业主以及老人、小孩的生活带来极大便利,被告应当本着方便生活、团结互助的原则给予安装电梯便利。这样既保障高层住户的通行方便,也弘扬了和谐、友善

的社会主义核心价值观,对维护团结互助的社区环境,营造和谐友爱的邻里关系具有积极意义。

至于电梯加装后,给底层业主造成的影响,各方应就补偿问题另行协商或通过法律途径另行解决,被告以此为由在加装电梯的过程中进行阻挠、妨碍的行为不可取。

为老旧小区加装电梯,系政府为适应经济社会发展和满足人口老龄化需求而推行的一项实事工程。俗话说“远亲不如近邻”,各方当事人应当弘扬和践行和谐、友善的社会主义核心价值观,本着方便生活、团结互助、公平合理的原则处理电梯加装事宜,加强沟通协商,共创美好生活环境。

同时,该类纠纷涉及民生问题,处理加装电梯纠纷,既要保护多数业主加装电梯便利出行的权利,也要保护因加装电梯致使权利受损的少数业主利益,坚持德法融合、情理结合,注重平衡各方利益,推动“共情”促和。

2021年5月,吴先生与田女士在某酒吧初次相遇,认识当晚他们交谈甚欢。随后,双方开始通过微信红包(转账)互动,田女士率先发了0.52元,吴先生回了5.2元。就这样,金额十倍增加,有来有往几次后,吴先生向田女士转账5.2万元。最终,田女士收下了这笔5.2万元的大额转账,停止了这场红包(转账)“游戏”。

第二天,清醒后的吴先生对自己昨晚的行为感到十分懊悔。他尝试联系田女士,希望她能够返还转账。然而,田女士却拒绝了他的请求。于是,吴先生将田女士起诉至法院。

吴先生认为,这笔5.2万元的转账并非出于自愿,而是酒后意识不清状态下的行为,请求判令田女士返还不当得利5.2万元。而田女士则辩称,转账行为是吴先生自愿为之,属于赠与行为,不应返还。

法院经过审理,最终判定田女士返还5.2万元。

析 法

法院审理认为,吴先生和田女士并非恋爱关系,也不是普通朋友,双方在酒吧初次相识,不具备在特定时间、特定地点通过赠与高额金钱来表达情感和祝福的条件,涉案转账行为不属赠与。

法院同时认为,转账行为发生于酒桌上且以十倍增加,具有玩笑、吹牛的特征,田女士对此也应明知,故该转账行为属于戏谑行为,意思表示无效。转账后,吴先生及时找到田女士澄清误会,田女士并未遭受合理的信赖利益损失。

法官表示,赠与的认定取决于意思表示。那么红包、转账如何认定?情侣之间用“520”“999”等代表特殊意义的金额给对方转账,具有明显表达情感和祝福的含义,法律上一般认为是赠与,不可任意撤销。本案中,转账金额看似具有“示爱”意义,实际上双方并非情侣关系,转账也不是出于表达祝福,而是酒桌上的一种“套路”游戏,双方对此心照不宣。基于这一行为玩笑、吹牛的特征,法院将其评价为戏谑行为。

法律既保护意思表示自由,也兼顾信赖利益。戏谑行为,是表意人出于游戏目的,作出的并非真实意思的表示,并预期他人可以认识到这一情况,也就是通俗意义上的“开玩笑”。从法律上来说,戏谑行为的意思表示一般无效,但并不意味着玩笑想开就开。法律保护表意人的意思表示自由,同时也保护相对人的信赖利益。如因戏谑行为使他人产生误解,造成他人时间、金钱等损失,则应赔偿对方因合理信赖而产生的损失。

法官提示,应警惕红包返还套路,维护财产安全。本案中的红包返还套路不仅在现实交往中出现,而且更多发生在网络上,只需添加微信好友、发红包即可获得十倍返还,不少人被骗走了一个又一个红包。此时,该行为已不属于戏谑行为,而是诈骗团伙的犯罪行为,或将成为诈骗罪。在此提醒大家,在涉及金钱交易时,一定要提高警惕、摒弃幻想、拒绝馅饼,切勿随意转账给陌生人,维护好自己的“财产安全”。

网购商品收真退假
当心构成诈骗

□ 刘小宁 张闯闯

“不良买家”打起“7天无理由退货”的主意,利用“买真退假”的手段,骗取网购平台商家退款退货。近日,邯郸市永年区人民检察院办理的一起网购退货诈骗案被法院依法宣判。

根据消费者权益保护法和《网络购买商品七日无理由退货暂行办法》,经营者采用网络、电视、电话、邮购等方式销售商品,消费者有权自收到商品之日起七日内退货,且无需说明理由。这本是为了维护消费者的合法权益作出的规定,但现实中的一些人却动了歪脑筋。

2021年8月至2022年6月,高某多次从某网购平台购买名牌化妆品。收到货物后,用事先从别处购买的同款假冒伪品进行调包,后利用“7天无理由退货”规则申请退款退货,并将调包后的货物寄回,网购平台收到退货后自动退款,后案发。侦查机关查明,高某共在涉案网购平台退货了159件价值总计263876.2元的名牌化妆品。高某到案后供述,其利用商家“7天无理由退货”规则,将购买的真品换成自己低价买来的假货、次货,在不替换外包装的情况下寄回,调包后的真品则放在二手交易平台上变卖牟利。

该案移送审查起诉后,该平台所属某公司出具退货单据,提出高某共退货价值263876.2元的159件名牌化妆品,但因为疏于审核,已对退货的部分商品进行了二次销售,无法对退货商品作出价值鉴定和真伪鉴定。最终,确定其将调包后的71件商品以低于市场的价格在二手交易平台销售,价值共计133315.89元。高某退货的其他88件商品,因无法查实来源和出处,未认定为涉案诈骗金额,对此某公司和高某予以认可。近日,永年区人民法院以诈骗罪判处高某有期徒刑二年,缓刑二年,并处罚金2万元。

父亲去世后母亲未尽监护义务 法院支持变更监护人

□ 胡馨

父母离婚,本应跟随父亲生活的女儿遭遇父亲离世,后由祖父抚养,而孩子母亲除了支付抚养费外,未曾照管过孩子。祖父与孩子母亲就抚养一事谈不拢,其能否诉请法院变更孩子的监护人呢?

刘某某系孙某与刘某之女。因感情不和,在刘某某刚满三周岁时,孙某与刘某在民政局办理了离婚登记手续,并约定刘某某由刘某抚养。此后,刘某到外地工作,刘某某便跟随祖父刘某甲生活。多年后,刘某因病去世,母亲孙某虽然始终给付刘某某生活费,但是并没有看望、照顾过刘某某。刘某甲与孙某多次就刘某某的抚养事宜协商未果,刘某甲起诉至法院,请求撤销孙某对刘某某的监护权资格,并指定其为刘某某的监护人。

法院经审理认为,孙某虽系刘某某的法定监护人,但自刘某某去世后,未能履行抚养、照顾、教育的监护职责。刘某某

自其父母离婚后一直由祖父刘某甲抚养照顾,形成了固定的成长环境和生活习惯,故继续由刘某甲抚养照顾并履行监护职责,更有利于其健康成长。同时,承办法官对刘某某进行了询问,其明确表示愿意跟随刘某甲继续生活。法院遂依法判决,撤销孙某对刘某某的监护资格,指定刘某甲为刘某某的监护人。

守护未成年人健康成长是全社会的责任,更是人民法院践行司法为民的题中应有之意。民法典第三十六条规定,监护人有下列情形之一的,人民法院根据有关个人或者组织的申请,撤销其监护人资格,安排必要的临时监护措施,并按照最有利于被监护人的原则依法指定监护人:(一)实施严重损害被监护人身心健康的行为;(二)怠于履行监护职责,或者无法履行监护职责且拒绝将

监护职责部分或者全部委托给他人,导致被监护人处于危困状态;(三)实施严重侵害被监护人合法权益的其他行为。本案中,孙某作为法定监护人,虽不存在虐待等严重侵害未成年人合法权益的行为,但其长期未尽到抚养义务,对刘某某缺乏关心关爱,怠于履行监护职责。与之相比,继续与祖父刘某甲共同生活,不仅是尊重了未成年人的真实意愿,更是为其守住了稳定、熟悉的生活环境,更加有利于未成年人的成长。

所谓履行监护职责,给予未成年人物质上的保障必然重要,但关爱与陪伴、教育与引导更是不可或缺的。民法典扩大了监护人的范围,严格了监护责任,对撤销监护人资格的情形作出了明确规定,确立了“家庭监护为基础,社会监护做补充,国家监护兜底”的模式,推进形成父母、亲友、社会、国家“四位一体”的未成年人监护体系,强化保护未成年人的工作合力。

员工未经授权以公司名义签订合同 公司该不该承担民事责任

□ 王富娜

很多时候,公司要想参与到民事活动中去,需要借助公司的法定代表人或者其他员工的具体行为来实现。那么,如果公司的法定代表人或者其他员工未经授权,擅自以公司名义对外从事民事活动,由此产生的民事责任应由谁来承担?

2020年4月,老张为儿子小张购买了黄骅某房地产公司开发的车位一个。同年4月18日,在黄骅某房地产公司售楼处,销售经理李某与老张口头达成车位购买协议,约定车位价格为10万元。当天,李某为老张开具了盖有黄骅某房地产公司财务专用章的10万元收款收据。两天后,老张将10万元车位款汇入李某提供的收款账户中。后李某未将该车位款上交至公司,该房地产公司亦未将该车位交付给老张。老张多次向公司确认车位未果后,以该公司为被告向黄骅法院起诉。

老张向法院主张解除其与黄骅某房地产公司签订的车位购买协议,并退还10万元车位款。而黄骅某房地产公司抗辩称,老张未与公司签订车位使用权转让协议,公司也未收到老张的车位款,同时公司规定不允许售楼员代收任何所售房屋、车位的款项,原告老张向李某

付款,没有公司授权,公司不予追认是车位款。且李某为老张出具的盖有黄骅某房地产公司财务专用章的收款收据,是李某私刻公司印章出具的,李某涉嫌诈骗,法院应裁定驳回原告起诉并移送公安机关。

法院经审理认为,在案涉车位买卖行为发生时,李某系该房地产公司的销售经理。虽然李某没有向老张直接收取车位款并开具收款收据的权利,但是李某在房地产公司售楼处与老张达成车位买卖的口头协议,并为老张开具了盖有该房地产公司财务专用章的收款收据,老张有理由相信李某具有收取车位款的权利。依据民法典第一百七十二条,李某的行为构成表见代理,代理行为有效,相应的民事责任应由老张支付车位款后,该房地产公司至今未确认有老张车位的行为已经构成根本违约,对于老张要求解除车位买卖协议并退还10万元车位款的主张,予以支持。

关于因李某涉嫌犯罪本案是否应驳回起诉,移送公安处理,法院认为,李某涉嫌犯罪所依据的事实与本案事实并不是同一事实,故本案应继续审理。对黄骅某房地产公司抗辩主张的李某将车位款占为己有的犯罪行为,或存在私刻公章的

犯罪行为,应由黄骅某房地产公司依法向李某追究刑事责任。

析 法

民法典第一百七十二条规定,行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后,仍然实施代理行为,相对人有理由相信行为人有代理权的,代理行为有效。本案中,案外人李某系被告黄骅某房地产公司的销售经理,在担任房地产销售期间,其在公司售楼处接待了原告老张,并以公司的名义与原告达成了口头车位买卖,在李某为其出具了盖有该房地产公司财务专用章的收款收据后,老张将相应的车位款汇入了李某提供的账户。在该车位买卖的经济活动中,李某代表公司从事了两种民事活动:一是以公司名义与老张达成口头车位买卖协议,该行为系在其职权范围内以公司名义对外从事民事活动,属于有权代理;即为李某的职务行为,该协议对黄骅某房地产公司发生法律效力。二是代公司收取车位款。在公司内部分工中,李某不具有收取车位款的权利,其以公司名义收取老张车位款的行为属于无权代理,但是在李某为老张出具

了盖有公司财务章的收款收据后,老张有理由相信其具有收取车位款的权利,李某构成表见代理。

根据《最高人民法院关于审理经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若干问题的规定》第三条规定,单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员,以该单位的名义对外签订经济合同,将取得的财物部分或全部占为己有构成犯罪的,除依法追究行为人的刑事责任外,该单位对行为人因签订、履行该经济合同造成的后果,依法应当承担民事责任。故本案中,车位买卖协议产生的相应民事责任,依法应由黄骅某房地产公司承担,黄骅某房地产公司有权向表见代理人即李某主张损害赔偿。李某代表公司收取车位款后,应当及时将该款项交给公司,而其以非法占有为目的,将收取的车位款占为己有的行为,侵害了公司的合法权益,已涉嫌刑事犯罪,应由该公司追究其刑事责任。

法官在此提醒,公司应制定规范的管理规章,规范员工的业务办理流程,加强对员工的监管,在发现员工超越代理权以公司的名义对外开展业务时应当及时采取追认或者否认的举措,避免因监管不到位、发现不及时,而给公司和他人造成不必要的损失。