

# “世纪花园” 逾二成监控“睁眼瞎”

本报记者 王伊婧



是坏了就是当晚时段没有影像。”蔡先生说,当天他就向警方报案了,至今没有结果,“如果当时其余几个摄像头能正常运作的话,那么抓到小偷的可能性会大很多。”

## 调查:小区80个摄像头21个“瞎”

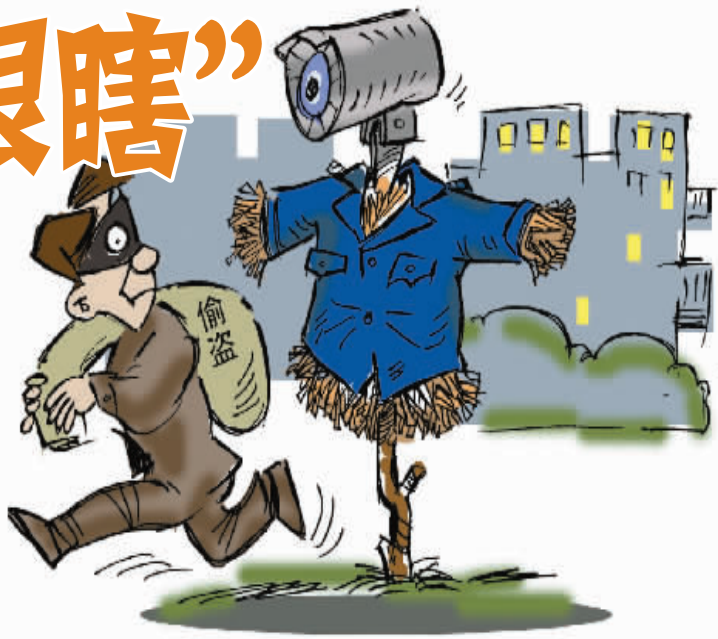
然而,通过观察监控仪的显示屏,记者数了一下,发现小区里安装的80个摄像头中,有21个显示为黑屏,表示已经损坏。对此,李主管表示,“小区交付已6年,部分设备损坏无可避免。”

## 物业:动用维修基金 报批太复杂

“装在露天的摄像头受风吹日晒,特别容易坏。摄像头的更换维修费用比较高,需要上报业委会,等业委会批复同意后才有资金维修。这个流程比较复杂,报批周期长,所以一两个摄像头坏了我们就‘按兵不动’,一般要‘攒够’10几个再

统一报批。”李主管坦言道。李主管说,对于这批损坏的摄像头,今年3月份物业已经把维修方案报给业委会了,等业委会同意后就更换维修。据记者了解,建成交付有些年头的住宅小区,监控设施大批“瘫痪”现象屡有发生。如去年年初,海曙“天一家园”曾发生一夜间11户人家遭贼的事情。事后经调查,该小区32个监控探头22个损坏,给破案带来难度。

目前,技防对于小区安全防范越来越重要。对监控设备损坏引发的安全问题,相关部门应加强监管力度,进行定期或不定期的抽查,若发现问题,给予限期整改或处罚。



# 通风管砸坏轿车 物业赔偿近8万



本报讯(记者黄丽娟 通讯员尹杉)通风管道脱落掉落,砸坏了停在小区地下车库的奔驰车和宝马车。谁该为车辆损失“买单”?车主与物业公司产生分歧(详见本报1月16日A8版)。协商无果后,两位车主将物业公司告上了法庭。

2015年1月2日晚,鄞州春江花城小区地下车库内的一处通风管道脱落,砸中了停在下方的一辆奔驰和一辆宝马,修理费分别为5万余元和2万余元。事发后,经现场查勘,公安机关排除人为因素,认定系物业设备坍塌所致。

两位车主认为,是因为物业公司未履行对小区物业设备的监管工作,

才导致车辆损失。近日,鄞州法院经审理后认为,建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后,有其他责任人的,有权向其他责任人追偿。

法官认为,本案中,被告作为涉案人防通风管道的管理人,未举证证明其定期对人防通风管道进行隐患排查和维修,推定其对人防通风管道脱落导致原告的车辆损害存在过错,应当依法承担侵权责任。

最后,鄞州法院一审判决被告物业公司赔偿原告奔驰车主车辆维修费损失5万余元、宝马车主车辆维修费损失2万余元。

# 待拍房变租赁房 法官调查辨真假

本报讯(记者黄丽娟 通讯员巍子)正当法院准备拍卖被执行人的房屋时,一名案外人突然跳出来,声称该房早在被抵押之前就被自己租用,且租期为10年。执行陷入僵局,真相究竟为何?

2014年,银行因小陈拖欠贷款,将其起诉到镇海法院,要求还款,并申请将小陈2010年抵押给银行的房屋优先受偿。后来,法院支持了银行的诉讼请求,由于小陈仍拒不还款,该案进入强制执行程序。

正当镇海法院准备将小陈抵押给银行的某房屋拍卖抵债时,案外人王伟拿着租赁合同来到法院,声称这套房子早就租给他了,租期自2009年12月20

至2019年12月20日,他已依约支付了房租。小王据此提出执行异议,要求拍卖该套房屋时不影响其租赁使用权,在租赁合同约定的期限内可继续租赁该房屋。

近日,镇海法院主审法官前往涉案房屋现场勘察。没想到房屋外面贴的是大大的“喜”字,房屋两个卧室都挂着小陈的结婚照,房间里到处是小陈的私人物品,而未找到所谓租房人小王的任何物品。

最后镇海法院认为,根据涉案房屋的调查情况,明显不符合房屋租赁管理,而异议人小王亦未能提供其他证据证明其租用该房屋并实际入住的事实,故法院依法驳回了其执行异议。(文中人物均为化名)

# 一时贪心盗3000 刚好入刑追悔迟

本报讯(记者冯小平 通讯员胡佳晓 曾子夏)在ATM机上取钱时,意外发现机子里还有一张银行卡。陈某一时“把持不住”,从该卡里盗取了3000元。日前,陈某因涉嫌盗窃,被警方拘留。

本月15日上午,陈先生从民警手中领回了被盗的3000元现金。原来几天前,他来到北仑新大路一家银行的ATM机上取钱,取好钱后忙着离开,竟忘了取回银行卡。

过了一会儿,陈先生突然想起来,急着赶回银行。银行的保安告诉他,有人捡到银行卡已经交上来了。陈先生一查卡里余额,发现少了3000元,随即

报警。

新碶派出所民警调取了现场监控,发现在陈先生取完钱离开后,有一名身穿蓝色上衣的男子进来取钱。男子一开始准备将自己的银行卡插入卡槽,但插不进去。后来,ATM机的屏幕上出现了取款界面,监控中只见该男子侧身向后张望了一下,随即分两次将卡内3000元钱取走。几分钟后,该男子又走了回来,将陈先生遗忘的银行卡取出交给银行保安,声称是自己捡到的。

经过几天的侦查,警方终将嫌疑男子陈某抓获。据悉,盗窃价值3000元以上就构成刑事犯罪。陈某涉案金额刚好达到这个“门槛”,被依法刑拘。

## 法官提醒

目前社会上有意购买原始股的公众较多,而购买原始股有两个途径:一个是通过它的发行进行收购,如果该股份有限公司是以募集的方式设立,那它在设立时除去发起人认购的股份外,其余部分会向社会公开募集;另一个途径是通过转让进行申购,如果是公司发起人持有的股票,则自公司成立起一年内不得转让,一年之后的转让也应该在依法设立的证券交易所进行,而向社会公众发行的股票转让,也应在证券交易所进行。

# 买“原始股” 被骗10万元

本报讯(记者沈孙晖 通讯员于珊婉)宁海一男子手上有闲钱想投资理财,但因不懂正确的操作手续,结果被熟人下套,非但股权没到手,还损失了10万元。

40来岁的杨某平日收入还不错。2011年,他手头有10万元闲钱,便想投资理财。杨某的朋友顾某是宁海某上市公司的总经理。一次偶然的机会,杨某认识了顾某的司机小王。小王称他有2万股该上市公司的原始股票,因为其欠别人钱

需要还,愿意以每股5元的价钱转让。

杨某心动了;该公司在当地经营得不错,也颇有名气,这是笔看得到的投资。2011年11月,他和小王协商一致后签订了股权转让协议,当场将10万元现金交给对方,而顾某作为见证人当时也在场。

此后不久,杨某拿着股权转让协议,去该上市公司要求承认其股东身份,没想到被公司拒绝了。

经了解,杨某才知道公司的股东名

册上根本没有小王的名字,对方也没有该公司的股票,而小王本人已经辞职去了外地。气愤的他立马打电话给小王,要求其归还10万元。但小王说钱已经没有了,还不出,要么等其在外打工赚到钱再归还。后来,他索性连电话也不接了。

今年初,杨某将小王告上宁海法院,但因为一直找寻不到对方,连朋友顾某也辞职离开了该公司。昨天,杨某跑到法院申请撤诉,决定向公安机关报案。

# “洁厕块致癌”谣言何以能大行其道

法眼观潮 郭敏波

近日,“洁厕块致癌”的消息在微信朋友圈里疯传,经记者多方核实,确定这又是一起网络谣言(5月12日《南方日报》)。

微信的操作方式简单,发言门槛较低,被人们所普遍使用,但也因此成为网络谣言滋生的温床。据中国新媒体安全发展报告统计,微信谣言中有六成与食品、环境等涉及人们身心健康的问题有关,因此更能抓住人的眼球。而且,从这种谣言的传播动机和传播内容看,似乎是“利他”的,就是“我可能是为你好,信不信由你”。

此类微信谣言往往打着“科学”的大旗。譬如放在马桶里“洁厕块”为什么会致癌?该微信借助一个物理学原理——“虹吸现象”的外衣来混淆视听。而对于日常生活中的“物理学原理”、“化学反原理”,大多数人是无力判断其真伪的。

对于造谣者来说,越是具有科学含量的谣言,越容易让人们相信;而对信谣者来说,越是模糊的信息越容易导致谣言。其实,这些表面上看起来很科学的微信谣言,大多是在偷换概念、移花接木。譬如一说有毒性,马上就结论“会死人”;一说有辐射,马上确认“会致癌”。

微信朋友圈是网络生活中的“熟人社会”,“熟人社会”中的信息传播具有“事关切身利益,需与好友分享”的特征,造谣者通过制造虚假信息来构建自己博学、多知的形象,而一些人在“宁可信其有,不可信其无”的心理作用下,糊里糊涂地跟风转发了,却因此成了谣言的传声筒。

“熟人社会”中的这种传播,使得外部力量的监控和引导很难介入。微信谣言的传播强度不大,但沉淀时间却很长,无法及时预警和有针对性地辟谣。要治理微信谣言,就要将用户自身、运营者、监管者联合起来,建立健全全面协调的综合治理机制。

# 不应忽略的权利: 这些律师费可让对方承担

记者 董小军 通讯员 梅生

笔钱,决定提起诉讼,并聘请了专业律师,共支付了1万多元的律师费,这是一笔不小的成本费用。律师告诉他,起诉时,可以要求对方支付这笔费用。

## 【说法】

在这个案子中,张某某先向律师支付了律师代理费,然后根据律师的建议,把要求对方支付这笔代理费列为诉讼请求,要求法院判令被告和担保人李某承担。根据《担保法》规定:“保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证合同另有约定的,按照约定。当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的,保证人应当对全部债务承担责任。”这里所谓的“实现债权的费用”,实际上包含了律师代理费用。

## 行使撤销权利,可让对方承担律师费用

## 【案例】

去年年初,宁海的邱某向办厂的郭某出借50万元现金,郭某当时承诺半年后归还,但直到今年春节后,郭某仍未归还。更让邱某担心的是,他听到了一个消息:郭某将机器设备无偿转让给了其弟弟,还将一批产品以极低的价格转让给其妹妹,导致自己几乎无还债能力,从而造成邱某追讨的困难。

此后,邱某找到一位律师要求解决自己碰到的困难,律师提出一个建议:郭某与其弟弟、妹妹之间的转让、买卖关系涉嫌违法,可以提起诉讼要求撤销。根据规定,这种诉讼的律师代理费可要求对方支付。

## 【说法】

《合同法》第七十四条第二款规定:“债权人行使撤销权的必要费用,由债务人负担。”《最高人民法院关于适用〈合同法〉若干问题的解释(一)》第二十六条也指出:“债

权人行使撤销权所支付的律师代理费、差旅费等必要费用,由债务人负担;第三人有过错的,应当适当分担。”本案中,邱某聘请律师,以郭某为被告,以其“弟弟”、“妹妹”为第三人提起撤销权诉讼,并请求法院判令郭某、“弟弟”、“妹妹”承担律师的代理费用,完全符合法律规定。

## 追究不正当竞争责任,可让对方承担律师费用

## 【案例】

宁波一家生产精密轴承的企业,发现有他人假冒其产品,同时还在业内散布不利于该厂的言论。经过调查,该企业发现此为台州一家企业所为。宁波的这家企业在提起诉讼追求对方责任时,特别列出一项费用:律师的调查费用。去年底,法院对此案作出判决,对方除需赔偿10万元损失外,同时被判令支付律师调查费用5万元。

## 【说法】

本案中,对方的行为构成不正当竞争,这意味着宁波的这家轴承生产企业无需承担调查费用,因为《反不正当竞争法》第二十条规定:“经营者违反本法规定,给被侵害的经营者造成损害的,应当承担损害赔偿责任,被侵害的经营者的损失难以计算的,赔偿额为侵权人在侵权期间因侵权所获得的利润;并应当承担被侵害的经营者因调查该经营者侵害其合法权益的不正当竞争行为所支付的合理费用。”其中的合理调查费用,当然地包括委托律师进行取证的支出。

## 法律5生活

Fa Lü Yu Sheng Huo

# 网购维权可向收货地法院起诉

今年3月,宁海县的蒋某在淘宝商店购买了5个苹果手机,收货地址为宁海县当地的某村。数日后,手机寄到了,蒋某仔细检查后发现商品没有中文厂名和厂址,询问卖家也是一问三不知。蒋某认为卖家的行为明显是在欺骗消费者,侵害了消费者的权益,于是,蒋某向宁海法院起诉。

据悉,这是自新的民法司法解释施行后,宁海法院受理的首例网购合同纠纷案。以往此类案件的受理按照“原告就被告”的管辖原则,即原告需到被告所在地的法院去起诉。本案卖家的淘宝商店开在福建,按照以往的做法蒋某就需要去福建打官司,这样一来维权成本就变高了。

根据今年2月最高法院新发布的

《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第20条规定,“以信息网络方式订立的买卖合同,通过信息网络交付标的的,以买受人住所地为合同履行地;通过其他方式交付标的的,收货地为合同履行地。合同对履行地有约定的,从其约定。”

本案中,蒋某与卖家通过信息网络订立买卖合同,后卖家通过邮寄的方式交付了手机,属于“其他方式交付标的”,因此蒋某写的收货地址“宁海”便为合同履行地,发生纠纷后蒋某可以直接向宁海法院起诉维权,不用再跑去福建。可以说,新的民法司法解释为网购维权提供了便利,更好地维护了消费者的权益。

# 承租房屋被转让,具有优先购买权的承租人可否否决交易?

## 以案说法

Yi An Shuo Fa

## 【案例】

2013年7月,余姚的张某与周某签订了一份《房屋租赁合同》,协议约定张某为经营需要,在周某所有的店面房内开设服装店,租赁期限3年,3年后租金另定,在市场价同等条件下,张某享有优先购买权。

2014年9月,周某与刘某签订了一份《房屋买卖合同》,合同约定周某将其所有的4间店面房出让给刘某,其中包括张某承租的2间,出让价为52万元。

张某得知自己承租的房屋被周某转让,认为周某在未与自己协商的情况下,擅自将自己承租的部分转让给了刘某,严重侵害了自己的合法权益。遂将周某与刘某告上法院,请求法院判令该《房屋买卖合同》无效。

## 【说法】

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件第二十一条规定,出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人,或者存在其他侵害承租

(余亚亚)

(卢文静)

《民主与法制》专版由 国浩律师事务所协办 主要业务:公司、合同、海事海商、保险、知识产权 地址: 高新区星海南路100号 华南大厦20层 电话: 87360126 主任: 李道峰 合伙人: 史全佩、严宁荣、胡广永