

“世纪花园”逾二成监控“睁眼瞎”

本报记者 王伊婧



前天，居住在雅戈尔世纪花园小区的住户蔡先生拨打本报新闻热线 87000000 反映，自己放在楼道里价值 1000 余元的自行车被盗，他去物业那查监控视频时发现，沿途的 7 个摄像头，竟有 5 个显示没有影像。

业主：车子被偷，监控“看不到”

蔡先生住在世纪花园小区里某幢住宅楼的顶层。5月1日早上他出门去上班时，发现放在家门口楼道里的自行车不见了。于是，他立刻去物业管理处查看前一天晚上的监控视频。

“查完我就傻眼了。在小偷必经之路上共有 7 个监控摄像头，除了两部电梯里各一个的摄像头是好的之外，其余 5 个不

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”

昨天下午，记者来到位于世纪大道边的世纪花园小区。小区物业服务中心负责监控管理的保安主管李先生告诉记者，蔡先生的自行车被盗一事他知道。“当时我们很配合地带业主去查监控。”然而，对于蔡先生所说的监控损坏之事，李主管一口否认：“他所查的那几个监控都是好的，没有问题。”

随后，李主管带领记者来到监控室。记者查看后发现，蔡先生所说的那几个监控摄像头目前确实处于正常运作状态，但是监控仪只能记录最近一周之内的画面，所以对于蔡先生自行车被盗那日摄像头是否损坏或者停工，已无从考证。



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，才不出，要么等其在外面打工赚到钱再归还。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。

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 岁来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

“洁厕块致癌”谣言何以能大行其道

■法眼观潮 郭敬波

近日，“洁厕块致癌”的消息在微信朋友圈里疯转，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“我可能是为你好哟，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”为何会致癌？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”、“化学反应原理”，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，马上就下结论“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。

用户自身要增强自我管理 and 辨别谣言能力，克服盲从心理；运营者则要构建微信平台的应急处置机制，在第一时间做出反应，采取删除不实信息、限制转发甚至停封微信号等措施，避免谣言进一步扩散；而对于政府监管来说，要加强对微信公众号的管理，及时“辟谣”，依法打击造谣者，实现对网络空间的法治化管理。

索要劳动报酬，可让对方承担律师费用

【案例】北仑的李某，被公司拖欠了 8000 多元工资，且多次索要未能获得，于是，她想通过诉讼解决。找到当地一家律师事务所，对方开出 3500 元的代理费，这让李某感到代价太大：因为能否要回这笔钱，还是未知数。对此，她不知该如何办。春节过后，她找到当地的法律援助中心，被告知，她可以通过法律援助机构聘请律师，以及时全额拿到工资，同时，可以要求对方承担律师费用。

【说法】《最高人民法院关于民事法律援助工作若干问题的联合通知》规定，因赡养费、扶养费、抚养费、劳动报酬、工伤、抚恤金、国家赔偿等提起民事诉讼，只要有充分理由证明为保障自己合法权益需要法律帮助、符合当地政府部门规定的公民经济困难标准，便可以向法律援助机构申请法律援助。法律援助人员所需差旅费、文印费、交通通讯费、调查取证费等办案必要开支，可以列入诉讼请求，要求对方承担。

索要担保借款，可让对方承担律师费用

【案例】张某一是一位经销商，去年他向一家业务单位提供了价值 20 万元的货物，对方承诺在三个月内付清货款。此外，双方都认识的李某为这单货物提供了连带责任保证。然而，期满后对方一直未支付货款。张某为追讨这笔钱，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。

行使撤销权利，可让对方承担律师费用

【案例】在这个案子中，张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。

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。

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，发现有人假冒其产品，同时还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。

此外，我国相关法律中还规定了其它一些可以由对方承担的律师费用，如侵犯著作权、商标权的案件，根据当事人的诉讼请求和具体案情，可以将符合国家有关部门规定的律师费用计算在赔偿范围内，还可以将权利人因调查、制止侵权所支付的合理费用计算在赔偿数额范围之内。

法律 5 生活

Fa Lü Yu Sheng Huo

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。

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）通风管道脱落掉下，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，要求还欠款，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 日

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

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，这是自新的民诉法司法解释施行后，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

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

【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

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。

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常规，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）

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 机的界面上出现了取款界面，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。

《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，新的民诉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。

（余亚亚）

人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

余姚法院认为，张某与周某签订的《房屋租赁合同》约定，如果周某出售该房屋，作为承租人的张某在市场价同等条件下，享有优先购买权。后周某与刘某签订了《房屋买卖合同》，在未通知张某是否行使优先购买权的情况下，即将该房屋擅自出卖给刘某，周某的行为已构成对张某的违约。原告如果认为被告的行为侵犯了他的优先购买权，可以依据该《房屋租赁合同》向被告周某主张相应的赔偿，但请求确认刘某与周某签订的《房屋买卖合同》无效，缺乏法律依据，法院不予支持。

（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 华商大厦 20 层 电话：87360126 主任：李道峰 合伙人：史全佩、严宁荣、胡广永