

不说出谁是举报人就拒绝采访

不为员工上社保,谁提要求就辞谁,
三门峡一商场还挺“横”。

6版

资格证培训一天就可以拿下

只要不交白卷,人人都可以过关,昆
明一商场指定职业培训站点如此办事。

6版

海南拟出台新规禁止“民宅商用”

一家人周末在家休息,却一次次被上
门办理业务的公司员工敲错房门。

7版

委托理财切勿轻信“保本”宣传

近年来,理财逐渐成为一热门话
题。

7版

“住改商”：业主利益冲突的焦点

阿计/文图



“住改商”是禁是容 听证会辩论激烈

左图:成都市就《成都市物业管理条例(草案)》涉及“住改商”问题召开立法听证会。70多名市民参加了听证会。
市民的意见,一类是宽容忍,要求取缔“住改商”。另一类意见认为,只要相邻住户同意,住宅小区可以开办公司。还有一些

市民认为,是否允许“住改商”,应当看其经营性质。一些歌舞厅、餐厅等严重影响住户生活,应当杜绝,取缔,但开设服装店、美容院、健身房等服务性公司,既方便住户,又对居住影响不大,可以允许。王照维/摄
右图:北京某小区底楼“住改商”。



住宅改作商业或办公用房,即俗称的“住改商”,是城市住房业主利益冲突的焦点,也是城市物业管理的难点之一。

近年来,随着城市商品房数量的不断增加,作为不同利益群体的业主,一方要捍卫宁静、安全、舒适的居住环境,另一方则谋求房产价值的最大化,“住改商”频频出现,造成业主之间的纠纷逐年上升。

日前,最高法院公布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》,“住改商”的业主以多数有利害关系的业主同意其进行抗辩的,人民法院不予支持。换言之,“住改商”的业主即使取得全楼绝大多数业主的支持,但只要有一位业主“一票否决”,便不能“住改商”。

2007年出台的《物权法》对“住改商”引发的纠纷原则规定:“住改商”除了需要遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

然而,由于《物权法》没有明确如何征求“有利害关系的业主同意”等关键细节,使得这一立法内容在生活中缺乏可操作性。

最高法院关于“住改商”业主可“一票否决”的司法解释,虽然为“住改商”打上了立法“补丁”,但也引发争议。

质疑者

北京某小区的何女士手持一份当日的《新京报》,一脸茫然。

这一天,《新京报》头条新闻标题是“住改商”须经全楼业主同意。据报道披露,2007年出台的《物权法》规定,“住改商”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同意。为了明确界定“利害关系业主”,避免法律适用的困难,最高法院公布了司法解释……其中“住改商”业主可“一票否决”的规定,让何女士陷入了两难境地。

三年前,何女士所在公司倒闭,丈夫是出租车司机,早出晚归但收入有限,正在上学的儿子又到了最费钱的时候。三个月前,何女士一家卖掉旧房,倾尽积蓄并在银行贷款30多

万元,在某小区买了一套底层的三居室,准备将客厅改造成经营日常用品的便利店,希望日后生活能有稳定收入。

对于何女士开便利店的想法,小区“业委会”、居委会和物业公司表示赞同,因为小区的商业服务设施一直不足,居民生活不便,何女士和同一楼层的10多户邻居打了招呼,业主一片支持之声:“既不扰民,又能免去买油盐酱醋跑长路,好事啊!”

心里有底的何女士又投入3万多元对客厅进行改造、装修,准备两周后开业。谁知,“一票否决”的司法解释出台,让何女士犯难了。

何女士所住楼房共28层,每层12户。换言之,何女士要想把便利店开起来,必须征得全楼336户“利害关系人”的同意,在她看来这几乎是不可完成的事儿。“我的小店开在一层,无论如何也不会影响住在高层的业主,怎么他们都成了‘利害关系人’?”

《物权法》明确规定:业主对其房产建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。那么,业主在自己的住宅里“住改商”,并且没有扰民的不良后果,是不是一种正当的权利行使?是否应当得到法律保护?何女士不满地说。

赞成者

“住改商”降低了小区居住品质,侵犯了其他业主权利。这是另一些业主赞成“住改商”实行“一票否决”的重要理由。典型的例子是,在北京朝阳区一个仅能容纳1000多户的住宅小区,却有140多家商户,加之一些业主将房屋租给其他公司作为职工宿舍,每天进出社区的外来人员达1000多人,小区的休闲设施全被外来者“占领”,电梯仅使用三年半就提前报损,被淹没在“住改商”海洋中的社区居民,焉能不怨声载道?

“以住改商”方式开办公司,导致小区车位紧张,电梯拥堵;开办餐馆饭店会带来油烟和垃圾污染;开办歌舞厅、美容院等,除了夜晚的喧嚣,还可能埋下治安隐患……凡此种种,令不少小区居民对“住改商”极为反感,必

欲拒之门外而后快。

虽然反对者众,但支持“住改商”的亦不在少数。毕竟,在小区内开设的便利店、干洗店、小卖部、医疗诊所、打字复印室等等,不仅对居民生活毫无干扰,而且能带来诸多的生活方便。

立法难题

事实上,当年《物权法》立法过程中,“住改商”便是摆在立法者面前的一道难题。在征求意见时,“绝对禁止”、“有限容忍”和“完全放开”三种截然不同的民意始终争执不下。为了不影响立法进程,《物权法》最终采取了简约的立法策略,原则规定:“住改商”除了需要遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。这一条款,被普遍解读为尊重业主对“住改商”的自主选择权。

然而,由于《物权法》没有明确“利害关系业主”的内涵,如何征求利害关系业主同意等细节,使得这一立法内容缺乏可操作性。但解决“住改商”冲突却时不我待,于是,各种“地方惯例”应运而生。

北京,“住改商”应征得大部分近邻同意;广州,“住改商”要征得三分之二的同楼业主同意;有的地区甚至规定“住改商”必须征得整个小区业主同意……

“一票否决”司法解释的出台,终结了各地“地方惯例”标准不一的局面,但围绕“住改商”的种种冲突和争议,是否能真正得到合理的平衡并取得统一共识呢?

“住改商”的背后

多年以来,左右“住改商”命运的还有两股潜在力量。

首先是“住改商”背后的利益驱动力。由于底层住宅或沿街房屋最适宜“住改商”,因此不少业主都热衷投资这类住宅,然后再高价出租或出售,借此获得“增值效应”,这些投资者自然是“住改商”的铁杆支持者。

“商住两用”的“住改商”房屋,由于其租金、停车费等较之正规写字楼价格低廉,一些公司为节省成本,纷纷涌入其间,由此也

引发大量纠纷。为了平息矛盾,一些地方政府一度下达禁令,不允许住宅楼用作办公用房。此令一出,一些名为住宅楼实为商务楼的项目房价大跌,大批投资性业主纷纷要求退房。最终,许多地方的“住改商”禁令不了了之。

“一票否决”的界定

“一票否决”的司法解释出台后,支持者大声叫好,欢呼以此绝了“住改商”的后患。但质疑之声也不绝于耳,其争议实质还是如何合理平衡权利冲突。

质疑者认为,“住改商”应当受到限制,但这种限制应当合理、合法,而不是简单的“一刀切”。“住改商”实际上是一种物权,《物权法》明确规定:“业主对其房产建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利”,当然这种权利的行使不得损害其他业主的合法权益。那么,业主在自己的住宅里“住改商”,是否有正当性?其权利是否可依他人的好恶而被轻易剥夺?

如何定位“利害关系业主”、“损害事实”是“住改商”争议的另一焦点。“住改商”的弊端是给小区环境和业主生活质量、财产安全带来破坏和隐患。那么,哪些“利害关系业主”的生活受到了何种“损害事实”至关重要。

相关司法解释规定:“建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。”这实际上是要求本栋住宅楼之外的业主承担证明“住改商”有损害事实的举证责任。

但是,本栋住宅楼业主却无须证明“损害事实”的存在,只须一己好恶随意投上一票,便可轻易否决“住改商”。这种制度设计的不均衡、不统一,多少令人费解。

需要强调的是,“住改商”是否具有“损害事实”,恐怕不应由争议双方说了算,而是应当由司法争议解决机制和权利救济渠道居中裁决。换言之,当“开店权”与“否决权”发生权利冲突,合理的“开店权”与“否决权”并无高下之分。法律应当承担起明辨是非、定纷止争

的功能,而不是从制度源头采用“一票否决”的民间行为,用某一群体的利益否决或侵犯另一利益群体的权利。

寻找公平的出路

正因为“损害事实”在“住改商”问题中的重要性,我们的制度设计不应局限于“利害关系人”是否同意,而是应当致力于提供判例“损害事实”的标准,鉴定“住改商”是否侵犯了其他业主的通行权、邻近权、通风权、采光权、共有权等合法权益。

为了更好地鉴别是否具有“损害事实”,应严格限定“住改商”的产业类别,明确哪些便民利民的产业可以进入社区并接受必要的限制,哪些严重扰民、破坏环境的产业绝对不得进入,这恐怕是真正解决“开店权”和“否决权”的务实之举。

从更深的层面而言,要合理、平和地解决“住改商”纠纷,除了司法救济渠道外,还应当建立多元化的利益平衡机制和争议解决机制。

比如,对于“住改商”申请,可以由业主委员会主持前置性的协商程序,使小区各种“民意”在充分博弈的基础上得到调和并达成一致,而不是由“住改商”业主挨家挨户去做工作;对于“利害关系人”,“损害事实”的界定,可以在征得各方同意的前提下,委托中立的第三方进行评估……

民间自治与司法救济相互借力,当是应对“住改商”难题的合理途径。通过这样的民间调解,使得共住一区的业主能在合作、妥协的方式下得出共识,使所有业主都意识到:一切权利和利益,应以尊重他人合理权利和利益为前提,而不是一味追求自身权利和利益的最大化。

“住改商”者有必要扪心自问,自己的利益追求是否伤害了他人的正常生活,并时时以此自律。反对者的也要冷静思索,“一票否决”在维权的同时也许构成了对他人的侵权,随意否决而不是善待他人的权利不应是小区业主处理邻里纠纷的选择。“住改商”如此,其他权利亦如此。

(相关报道见今日第7版)

日前,河南省南阳市内乡县法院就一起保险公司拒付患者保险的案件作出一审判决:被告中国人寿保险股份有限公司南阳分公司(以下简称中国人寿南阳分公司)在判决生效后五日内给付原告李丽(化名)重大疾病保险金两万元。

保险合同发生争议:

法院应作出有利于被保险人的解释

冯云虎 杨吉密

李丽依合同约定交纳了每年保险费。2007年10月30日,李丽因病在郑州大学第一附属医院住院治疗,要求被告人寿南阳分公司支付重大疾病保险金两万元。

2007年11月14日,郑州大学第一附属医院对李丽实施了心脏二尖瓣置换和三尖瓣成型手术。

保险公司认为,李丽在郑州大学第一附属医院所作的手术,不是重大器官移植,不属于合同约定的重大疾病,因此不应承担给

付保险金的责任。2009年3月31日,李丽以自己患有保险合同约定的重大疾病为由诉诸法院,要求被告人寿南阳分公司支付重大疾病保险金两万元。

法院审理认为,依法成立的合同受法律保护。2003年8月10日,原告与被告签订了康宁终身保险合同,该合同是双方真实意思表示,并不违反法律、行政法规的强制性规定,故保险合同合法、有效。合同当事人应当按照合同约定全面履行自己的义务。原告如数交纳了保险费,已履行了合同约定的主要义务。2007年10月30日,原告因病在郑州大学第一附属医院住院治疗,同年11月14日由医院对原告实施了心脏二尖瓣置换和三尖瓣成型手术。原告、被告双方所签保险合同条款中明确,重大器官移植手术属重大疾病。庭审中原告诉称,心脏二尖

瓣置换和三尖瓣成型手术属保险合同约定的重大疾病,被告辩称,原告在郑州大学第一附属医院所作的手术,不是重大器官移植,不属于合同约定的重大疾病,因此不应承担给付保险金的责任。

法院认为,当事人对合同条款的理解有争议的,应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则,确定该条款的真实意思。《保险法》第31条规定:“对于保险合同的条款,保险人与投保人、被保险人或者受益人有争议时,人民法院或仲裁机关应当作出有利于被保险人和受益人的解释。”原告要求被告支付重大疾病保险金的诉讼请求,事实清楚,证据充分,本院依法予以支持。被告辩称不能成立,本院依法不予采信。

广州检察院

批捕“出售公民个人信息罪”嫌疑人

广州市人民检察院日前以“出售公民个人信息罪”批准逮捕犯罪嫌疑人李某,以“非法获取公民个人信息罪”批准逮捕犯罪嫌疑人黎某。这是广州市检察机关执行《刑法修正案(七)》新罪名、保护公民个人信息安全的第一宗案件。

公安机关查明,自2008年3月开始,犯罪嫌疑人李某利用其在广州某电讯公司工作的便利,将机主资料等信息非法出售给他人,获利近万元。《刑法修正案(七)》正式实施后,李某非法出售机主信息的行为并未收敛。2009年2月28日至5月期间,李某再次出售4份手机机主资料给黎某,黎某获取上述信息后转卖给私家侦探公司。

公安机关将此案移送广州市人民检察院呈捕。日前,广州市检察院依法批准逮捕该犯罪嫌疑人。

据广州市检察院介绍,《刑法修正案(七)》于2009年2月28日正式实施,侵犯公民个人信息的行为首次进入刑事犯罪的范畴。(新华社记者詹奕嘉)

重庆“5·30”特大矿难事故 8名责任人被依法批捕

记者近日从重庆市检察院获悉,重庆綦江检察院已对5名松藻同华煤矿“5·30”特大矿难事故责任人作出批捕决定。由于此前已有3人被检察机关批捕,目前这起特大矿难事故中被检察机关依法批捕的犯罪嫌疑人已达8人。

2009年5月30日上午10点55分,重庆綦江县境内的重庆松藻煤业有限公司同华煤矿发生一起特大煤与瓦斯突出事故,共导致30人死亡、77人受伤。事故发生后,重庆检察机关迅速派员赶赴现场介入事故原因调查,同华煤矿矿长易政、总工程师陈有明、重庆川九公司第九项目部经理刘强被立案侦查,并刑事拘留。经过检方和警方的侦查,3人犯罪事实被查清。

6月7日,重庆綦江检察院依法对易政、陈有明、刘强作出批捕决定。

此后,专案组又对事故中的其他责任人进行立案侦查。经查,在事故发生当日,同华煤矿在扩能改造中,施工方重庆川九建设公司第九项目部总工程师罗伟军负责安全技术工作,在放炮时未做技术指导,未按防突(防范瓦斯突出)措施组织井下人员撤离,对事故发生负有直接责任;同华煤矿分管扩能的副矿长张保刚,负责施工的日常安全监管,在放炮时未履行监管职责,但未组织井下人员撤离,还因不了解作业进程而带人下井检查,造成多名检查员负有关监管失职责任;该项目部902队长池树华作为施工现场负责人,未按防突措施组织井下人员撤离,并对违规放炮监管不到位,对事故发生负有直接责任;该项目部调度室调度员胡亚东,在当班时接到放炮报告后,未报告领导,没有通知本单位井下人员撤离,对事故发生负有直接责任。綦江检察院以涉嫌重大责任事故罪依法对5人批捕。

重庆检察院相关负责人表示,目前该案的各项工作还在有序进行中。(新华社记者王晓磊)

山东烟台“民告官”案件实行公开听证

山东省烟台市近日出台行政复议听证试行办法。在“民告官”案件中,百姓可以与行政机关当面对质、说理,还允许市民到场旁听。

据烟台市政府行政复议办公室介绍,近年来,随着群众法治意识的提高,以前群众“不知告、不会告和不告”的局面得到改善。为提高行政复议的透明度和公信力,市里制定了《烟台市行政复议听证试行办法》。四种行政复议案件可以组织听证:一是疑难、复杂的案件;二是社会热点、难点及影响较大的群体性案件;三是当事人对案件事实或适用法律依据争议较大的案件;四是复议机关认为需要听证的其他重大复杂案件。

据了解,烟台市过去在办理行政复议案件时,一般都是以书面审理、到现场调查的模式,分别听取双方的声音,不会让双方见面同时进行调查。但对于一些疑点多、证据复杂的案件也曾尝试过听证的形式进行,让双方当事人当场对质,群众心中有什么委屈或怨气发泄出来,反倒有利于案件的审理或调解。

据介绍,烟台市将为行政复议的双方提供听证的固定场所和设施,除涉及国家机密、商业秘密或个人隐私的行政复议案件外,听证可公开进行,还允许市民到场旁听。(新华社记者董振国)