

海南拟出台新规禁止“民宅商用”

本报记者 赖志凯

时下,在海口市一些小区内,由于普通民宅可以商用,不少公司开进了小区,住户常常遇到这样的尴尬: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;门常常“洞开”,楼内不停有陌生人进出……为了还居民一个恬静的生活环境,海南省将出台新的规定,禁止“民宅商用”。

居民“怨声载道”

“我花了一辈子的积蓄在这小区买了一套房,就是图这里环境好,可以安度晚年。可现在,我就没一天清静过!”7月15日,家住海口市昌茂花园的业主严大爷向记者说出了自己的烦心事。

严大爷的烦恼来自于该小区悄然发生的一种变化——这里出现了越来越多的商户,居民楼慢慢变成了经营场所。

据了解,严大爷所在的小区是2003年建成入住的,现有1000多户居民,其中商户占70多家。“商户中有卖粮油肉蛋的,有搞美容美体的,有制作广告的,还有提供信息咨询服务的,每天进出社区上班的员工就有1000多人,小区的电梯、社区休闲设施都被他们占用了。”

“现在,几乎每一个小区都有‘民宅商用’的情况,住宅楼变成经营场所,影响了周围邻居的生活。”一位从事物业管理工作的入说,“比如,在住宅楼内从事商业活动,尤其是开办公司等会造成住宅配套资源的紧缺,如车位的紧张、电梯的拥堵、用电的超负荷等等,这些都会给楼内居民的日常生活带来诸多不便。”

随后,记者进行一番调查采访后发现,在民宅里的商户真是五花八门,而且分布广

泛,尤其是地段好、交通方便的住宅楼更是如此。此外,由于小区住宅有很强的隐蔽性,无证照经营活动也比较泛滥。

在众多“民宅商户”中,有的是住户自己经营的公司,有的是出租给别人开的公司。记者看到,在海口市的金华苑、万利隆花园、兆南龙都等小区,不少居民楼都在醒目的位置挂着很多广告招牌,有推拿中心、广告设计公司和、医疗器械经销商、外地公司驻海口办事处、教育培训机构、饭店,甚至还有美容美体室、书画培训班和交友俱乐部等。

对这样的现象,一些业主怨声载道。家住海口市龙华区金苑花园的孙大爷很生气地向记者反映:“我家楼上有一个广告公司,天天人声鼎沸,嘈杂得如菜市场,吵得我不得清静。去年年底,还有很多人上门催债,他们在门口频繁地吸烟、嗑瓜子,把楼道内弄得乌烟瘴气。”

成本低让商户青睐民宅办公

各种经营场所为什么要选择办在民宅里呢?已在位于海口市一横路的华运大厦内开业办公一年的海南某广告公司张经理向记者介绍,市中心区位优势无疑是经营者选择时的主要考虑,可住宅楼的租金便宜更是让许多中小型公司青睐的关键。

张经理的这家广告公司为例,120多平方米的工作室,可以容纳六七个工作人员,每月的租金仅2500元,而在海口市国贸商业区的商业楼内租房,租金至少是现在的2至3倍。

“目前,海南有80%的小型广告公司都会选择住宅作为他们办公场所,除了租金便宜,物业、水电等费用都低于商业楼宇,我们一样也能顺利办到相关的经营证照,从经营者的角度来说,无疑缩减了经营的成本。而且,在

住宅楼内开公司可以24小时上班,这样的条件很适合我们这种中小型企业。”张经理颇有得意地表示。

同时,记者在采访中还了解到,除了租金便宜外,住宅楼之所以逐渐成为中小企业起步的“摇篮”,还有以下原因,首先,前期投入少,购买住宅,贷款首付只有两成,而购买写字楼,银行只提供五成按揭;其次,使用时间更长,写字楼的产权是50年,而住宅是70年,同样的房子,购买住宅可以多住20年;第三,住宅的物业管理费要比写字楼低很多。

不仅如此,“住宅商用”不仅让使用者尝到了低成本的甜头,对于房子的主人来说,租给商户也比租给普通的房客获利更高,丰厚且稳定的房租收入是房东选择改做商业用途的根本原因。

保护居民“安宁权”海南拟禁民宅商用



法官视频“约见”当事人

7月13日,济南市历城区人民法院在全国率先开通视频对话服务系统,前来办理案件的当事人只需在大厅内通过视频即可与法官“见面”,了解案情,反映问题。据了解,视频“约见”模式的应用,可节省法官及当事人的时间,提高办案效率,还可在一定程度上遏制暗箱操作现象。

新华社记者 范长国 摄

9小时婚礼只拍了4分钟 新婚夫妇向婚庆公司索赔

张胜利 李亚男

结婚请专业公司全程录像,然后制成VCD留作永久纪念,已成为一种婚礼时尚。由于婚礼过程的不可重复性,决定了所拍摄的录像出不得半点差错,否则给新婚夫妇所带来的损失和伤害将是无法弥补的。但是,“结婚记忆”丢了,该怎么办?2009年7月10日,河南省郑州市二七区人民法院受理了一起这样的民事纠纷案。

今年35岁的贾先生和34岁的阎女士,经过漫长的恋爱长跑,两人决定于2009年4月24日举行结婚典礼。在婚礼前夕,两人找到了位于郑州市京广路附近的一家婚庆公司,并和该婚庆公司老板石某商定,由石某负责对整个婚礼过程进行录像,并制作成婚礼录像光盘,贾先生和34岁的阎女士支付石某各项费用共计400元。

4月24日,婚礼如期举行。从早上6点新郎、新娘化妆,到下午3点新郎、新娘双方亲友吃完喜宴,贾先生和阎女士一直沉浸在婚礼的喜悦中,而石某一直跟随新郎、新娘对婚礼过程进行拍摄。婚礼结束后,夫妻俩才得知,石某跟拍了9个小时,仅录了4分钟的视频资料,其中还遗漏了迎新娘、主婚、证婚等婚礼过程。

贾先生夫妇认为,结婚是人生的大事,婚礼录像内容是人生中重大、具有永久纪念意义的活动,婚礼录像是一种不可重复的特殊纪念。因为当时婚礼的场景具有不可再现性,无法补救,阎女士说:“石某的行为给我及我先生造成了严重的精神损害。”

在咨询了相关法律问题后,贾先生和阎女士向二七区法院递交了一份民事起诉

状,请求法院判令被告石某退还婚礼录像费用400元,赔偿其精神损害赔偿金10000元。

郑州市中原区人民法院法官郭倩说,在新人们为举办婚礼劳心费神的同时,大大小小的婚庆公司更是忙得不亦乐乎。在许多城市,火热的婚庆市场使婚礼策划师、司仪等出现紧缺,但在婚庆市场大好形势的背后也有隐忧,由于行业门槛低,缺乏有效管理等因素,如今的婚庆服务市场可谓鱼龙混杂,以至于因婚庆公司服务质量缩水、由于失误给新人们造成终生遗憾的事件屡见不鲜。

郭倩说,新人们在举办婚礼前,为避免一些问题出现,应采取一定措施:

一是要选择规范公司并订立书面合同。

二是在婚庆服务合同洽谈时,服务内容应尽量具体,如:车辆的型号、颜色、数量、主持人的选择以及出现突发事件的应急补救措施,都应尽量考虑周全。合同中必须写明甲乙双方对等的责任和义务,并且要细化合同条款,例如婚车及司仪到达的时间,摄像师、摄影师等技术人员必须有相应的资格证书等。对于婚庆中可能出现的婚车、司仪迟到或是摄像不符合要求等情况要写明违约责任和处理方式。如果新人们与婚庆公司签订了详细的书面合同后,婚庆公司还出现种种服务不到位,违反合同约定的行为,新人们可以要求婚庆公司承担违约责任。

三是权益严重受损可以索要精神赔偿。例如婚庆光盘丢失、录像中没有结婚典礼的内容等情况,物品所有人可以侵权为由,向法院起诉要求精神损害赔偿。

不过,依据我国《合同法》的有关规定,你乘坐公共车辆,已经与公交公司形成了明确的客运合同关系。公交公司作为承运人应当在合理期间内安全地将乘客运送到目的地。因其未能尽到安全保障义务,致使你的身体受到伤害,公交公司应承担赔偿责任。因此,你可以通过法律手段向公交公司索要赔偿。

助你维权

乘公交车摔伤该谁赔?

几天前,我下班坐公交车回家,因司机急刹车,我从座位上摔了下来。医院诊断我为轻微脑震荡外加胳膊软组织挫伤。为此,我花了不少的医药费。我现在希望申请工伤,但我所在的公司不配合,劳动部门也说我这个不是工伤。

请问,我的情况属于工伤吗?如果不是工伤我的损失该找谁赔?

读者:何薇



到底找谁赔? 漫画 李法明

《工伤保险条例》第十四条明确规定,在上下班途中,受到机动车事故伤害的可以认定为工伤。你的受伤原因明显不属于机动车事故,而是属于公交车司机的不当驾驶。因此,你是无法要求劳动部门为你认定工伤的。

不过,依据我国《合同法》的有关规定,你乘坐公共车辆,已经与公交公司形成了明确的客运合同关系。公交公司作为承运人应当在合理期间内安全地将乘客运送到目的地。因其未能尽到安全保障义务,致使你的身体受到伤害,公交公司应承担赔偿责任。因此,你可以通过法律手段向公交公司索要赔偿。

(金宏伟 北京市农民工法律援助工作站)

我们的情况可以离婚吗?

我妻子在不到法定结婚年龄时通过办假身份证的方式和我结婚了,现在因感情不和,我想离婚。

请问,我们的婚姻是否有效,我们可以向法院请求判决离婚吗?

读者:孙磊

《婚姻法》第十条规定:“有下列情形之一的婚姻无效:(一)重婚的;(二)有禁止结婚的亲属关系的;(三)婚前患有医学上认为不应当结婚的疾病;(四)未到法定婚龄的。”

依照上述规定,你们的婚姻是无效婚姻,不受法律保护。但是,根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)第八条规定:“当事人依据《婚姻法》第十条规定,向人民法院申请宣告婚姻无效的,申请时,法定的无效婚姻情形已经消失的,人民法院不予支持。”也就是说,你们的婚姻已经达到法定结婚年龄,那么,你们之间的婚姻就受法律保护,这时,你可以向法院起诉要求离婚。二、如果你妻子现在尚未达到法定结婚年龄,那么,你应该向法院申请宣告婚姻无效。

(宋豫 河南省新野县法院)

透视个体工商户条例征求意见稿新亮点

据新华社电(记者陈菲 张晓松)游商小贩怎样管理,个体户能否申请贷款……国务院法制办日前公布的《个体工商户条例(征求意见稿)》,对个体经济发展中遇到的一些实际问题的规定,引发了广泛关注。

亮点一:个体户可申请贷款。征求意见稿规定:个体工商户可以凭营业执照及税务登记证明在银行或者其他金融机构开立账户,申请贷款。

国家鼓励金融机构改进和完善金融服务,发挥金融职能,支持个体工商户发展。

亮点二:摊贩可向住所地申请登记。征求意见稿规定:申请登记为个体工商户的,向经营场所所在地工商所提出申请。无固定经营场所的摊贩,向住所地登记机关提出申请。

征求意见稿规定:无固定经营场所的摊贩,应当在当地人民政府或者工商行政管理部门指定或者允许的区域内从事经营活动。规定的区域发生变更的,应当提前告知个体

工商户,并另行指定经营区域。

亮点三:个体户雇工人数不再限制。现行的1987年8月5日国务院发布的《城乡个体工商户管理暂行条例》规定:个体工商户可以根据经营情况请一二个帮手;有技术的个体工商户可以带三五个学徒。

征求意见稿不再对雇工人数加以具体限制,而是规定:个体工商户根据经营需要可以聘请若干帮手或者学徒。

亮点四:平等准入、公平待遇。征求意见稿规定:国家对个体工商户实行平等准入、公平待遇的原则。

征求意见稿规定:国家鼓励、支持和引导个体经济的发展。地方各级人民政府应当采取支持设立信息服务平台和创业服务机构等多种方式,对个体工商户创业、技能培训、信息咨询、技术创新等进行扶持。

专家:根据新形势给予个体户法律保障。记者从国务院法制办了解到,《个体工商户条例(征求意见稿)》在公开征求意见首日

就收到八百多份来自社会各界的反馈意见。北京大学宪法与行政法研究中心研究员湛中乐教授表示,征求意见稿涉及广大城乡个体工商户者的切身利益,受到广泛关注,非常能够理解。

湛中乐教授说,过去受资金、场地等很多因素影响,广大从事个体工商业活动的商贩利益受到很多限制。正在征求意见的新条例考虑到了个体工商户遇到的一些实际问题,比如能否从金融机构获得小额贷款,没有固定经营场所怎么办等等,而且,条例也涉及到一个政府职能转变的问题,从重管理转变为强调服务,改变了过去呆板的管理方式。

湛中乐表示,鼓励、支持和引导个体经济的发展,对于解决民生问题,填补大中型经营场所不足,以及给百姓生活提供便利等方面,能起到非常积极的作用。随着我国经济的不断发展,应根据新形势的要求,进一步通过法律层面的规定,给广大个体工商业经营人员予以定位和保障。

委托理财切勿轻信“保本”宣传

乔学慧

近年来,理财逐渐成为热门话题,老百姓委托具有专门知识的个人或组织帮助其理财也成为一种普遍现象。但是在委托理财的法律关系中,也日渐暴露出不少问题。

代客理财一律不得承诺保本

【案例】 李小姐是一名白领,见身边的人都在炒股,她也动了这个念头。但李小姐对股市一无所知,后来经朋友介绍,她认识了在一家信托公司工作的小林。

小林称他们公司里都是精通股市操作的精英,代理散户炒股稳赚不赔。2008年2月,李小姐和信托公司签订合同,约定李小姐拿出5万元由信托公司代其炒股,为期半年,保证利润30%,不足部分由信托公司补足,超出部分归信托公司所有,李小姐按利润的20%的比例交纳服务费用。

但是到了2008年8月,李小姐的股票账户已经缩水至2万多元。李小姐与信托公司协商不成将信托公司告上法院,要求返还5万元本金并支付利润1.5万元。

【解析】 随着股市的活跃,专业公司代客理财现象日益普遍。部分证券公司和信托公司在做宣传推广时,以不同的方式暗示“保本”、“最低收益”等,投资者看到这样的字眼也像吃了定心丸。但是,在赚钱的时候双方皆大欢喜,可是一旦赔了钱,双方发生纠纷闹上公堂的也屡见不鲜。

证券、信托公司代客理财协议中的“保本承诺”、“最低收益”等条款是否有效?《证券法》第一百四十四条规定,证券公司不得以任何方式对客户证券买卖的收益或者赔偿证券买卖的损失做出承诺。根据《中国银行业监督管理委员会关于严禁信托投资公司代理证券业务承诺底线的通知》第二条和第三条的规定,“信托投资公司不得以信托合同、补充协议或其他任何方式向信托当事人承诺信托财产本金不受损失或者保证最低收益。信托投资公司应当在其营业场所显著位置对不得承诺底线的有关规定进行公示,并在签订信托合同时,以书面形式向当事人说明上述内容。信托投资公司在推介信托产品或办理信托业务时,不得暗示或者诱导信托当事人信托财产不受损失或者保证最低收益。”

因此,老百姓和证券公司、信托公司签订的委托理财合同中的“保本承诺”均属无效,对发生的损失双方按照过错程度各自承担,所以股民对此类条款一定要提高警惕。

个人委托理财“保本条款”须慎重

【案例】 52岁的丁女士经人介绍认识了自称很会炒股的佟先生。2008年3月6日,丁女士

将一张存有25万元现金的银行卡交给了佟先生委托其代理炒股。4月27日,两人签订了一份书面协议,协议中约定“双方合作炒股,由丁女士出资25万元,为期半年。如果赚钱,利润给佟先生30%;如果赔了本金,由佟先生负责赔偿全部损失”。合同到期后,丁女士账户上的钱由25万元缩水至8万元。丁女士将佟先生起诉至法院,要求佟先生赔偿其本金损失17万元。

【解析】 现有法律法规只是对证券公司、信托公司等代客理财中的“保本承诺”做出了禁止性规定,而对自然人之间的委托理财合同是否允许有“保本承诺”尚未有明确规定,加之对合同法、相关证券法律法规的理解不同,各地对委托理财合同中“你情我愿”的“保本承诺”看法不同,投资的个人与受托理财的个人之间各自的权利都缺乏足够的法律保护。

银行“保本条款”要区别对待

【案例】 李女士经某银行工作人员介绍了解了一款理财产品。银行工作人员称,该理财产品预期年收益率高达8%~25%。

几经考虑后,李女士拿出10万元,与银行签订了一份理财产品协议书,约定理财期为一年,预期年收益率为8%~25%,上不封顶;同时约定了投资收益的具体计算方式,免责条款等内容。

李女士没想到,合同到期后,存入的10万元本金仅剩8.6万元。李女士认为协议上写明预期年收益率高达8%~25%,亏了自然由银行承担,最起码应保住本金。但是银行

工作人员答复,协议中已经说明风险提示“产品描述为人民币非保本浮动收益型投资产品,本理财产品有投资风险,预期收益率并不代表您一定获得的保证收益”。这里“预期”的概念很明确,因此银行不存在违约问题,不负责任承担“保本”责任。

【解析】 有些银行为了推销各自产品,经常会出现承诺“本金100%保证”的产品说明,对于商业银行高收益率保证,大家应该慎重对待。《商业银行个人理财业务管理暂行办法》第二十四条规定,“商业银行不得无条件向客户承诺高于同期储蓄存款利率的保证收益率。商业银行不得承诺或变相承诺除保证收益以外的任何可获得收益。”第二十五条规定:“商业银行向客户承诺保证收益的附加条件,可以是对理财计划期限调整、币种转换等权利,也可以是对最终支付货币和工具的选择权利等。商业银行使用保证收益理财产品附加条件所产生的投资风险应由客户承担。”

这意味着,银行理财产品的收益保证承诺需要区分对待,针对保证收益理财产品,如果保证收益率在同期储蓄存款利率以内的,收益未实现的,投资者按照约定可向银行要求赔偿;而约定的保证收益率超过同期储蓄存款利率的且附加有条件的,收益未实现的,投资者需要自己承担投资风险。

非法吸收公众存款常被“高息”外衣

【案例】 李女士是一名退休教师。2003年她经人介绍认识了张某。张某称有个朋友开办了一个生态技术公司,是国家支持的企业,正在募集资金,月利率为12%。2004年10月

份,李女士还在张某的带领下参观了该公司。后她以丈夫和自己的名义总共投资20万元,获利息2.4万元,获奖励款1.2万元,但是本金李女士一直没有拿回来。后来李某被公安机关抓获,原来,李某以同样的方式吸引包括李某在内的十余人款项达104万元。后李某被以非法吸收公众存款罪被判刑。

【解析】 理财者在投资活动时应区分非法吸收公众存款和合法委托理财这两种行为。非法吸收公众存款罪,是指违反投资管理法律、法规,吸收或者变相吸收公众存款的行为。识别非法吸收公众存款行为可以通过以下两个方面:

1.看主体。查看被委托机构是否可以经营吸收公众存款业务。根据我国相关金融法律法规的规定,开展相应吸收公众存款业务,投资者一定要取得相应的资质,投资者可以在签订委托合同前预先查证一下被委托公司的业务资质,若没有此资质则不要与之签订合同。而个人是根本不可能经营吸收公众存款业务的,投资者一定不要轻信。

2.看合同内容。在我国,除了中国人民银行以外,任何其他单位、团体包括其他金融机构乃至央行以外的其他政府机构均不得擅自提高存款或贷款利率。被委托机构如有不法提高存款利率或变相提高存款利率行为均属非法行为,其行为显然违反我国《商业银行法》第47条的规定,投资者千万不要被所谓的“高额利息”诱惑。

(作者单位:北京市丰台区法院;本栏目稿件由北京市高级人民法院统一供稿)

