

各地临近大医院的居民小区内,一些业主利用空置房屋开办了临时旅馆,租给外地来医院看病的患者和家属。其中,一些业主将空房交给了中介机构,中介机构又将房屋改造分割群租。上海一居委会调查,仅辖区广汇花苑小区一地,一年下来进出的流动人口将近10万人,诸多隐患存在其中。

医院周边“临时旅馆”隐患多多

●租房客来来往往 ●疾病传染率增加 ●物业公司难管理 ●行政执法效果差

本报通讯员 翟碧

上海广汇花苑小区毗邻多家三甲医院,总户数320户,有30余家业主开办了家庭病床式的“临时旅馆”。2013年8月,据上海徐汇区振兴居委会统计,其辖区内这样的“临时家庭旅馆”有120多间,约占总出租户数的四分之一。小区内建旅馆,以服务病人、家属为主业,这让周边居民深感不安,不仅是增加了许多陌生面孔,医院的各种病菌还可能带进居民生活小区。然而,居委会劝不动,物业赶不走,由于业主受益丰厚,趋势日盛。

“临时旅馆”多隐患 小区居民叫苦不迭

家住上海徐汇区广汇花苑的巢先生说,所住大楼的防盗门最近又坏了,估计是被人踹坏的,他认为这都是家庭旅馆惹的祸。巢先生说,小区的防盗门要用电子钥匙才能打开,一般业主手上有钥匙,但大楼里的租客可就不一定都有。“来来往往的租客实在太多,没钥匙或者忘带钥匙时,他们经常用力推、踹,门就这样坏了!”

“小区的门经常坏,修也修不过来。”广汇花苑小区物业经理穆女士也是一肚子怨气。她说:“小区有三十几套房源都租给附近医院的病人和家属了,人员流动实在是太太,这让我们也很苦闷。”

记者了解到,除了防盗门常坏,出租房给居民带来的影响还不止这些。广汇花苑毗邻肿瘤医院,又与中山、龙华、儿科等上海市级医院相近,全国各地前来寻医问药的患者很多,一时排不上号、住不进医院的患者以及陪同的家属,有不少就住进附近小区的家庭旅馆。

“垃圾乱扔,电梯里抽烟,楼道里大声说话……”巢先生说:“楼下的健身小花园也被他们占领了,还有些新来的租客记不清楼层,在楼道里乱敲门……”

笔者从振兴居委会获悉,同样的问题也存在于广汇花苑小区周边的一些小区里,因此一段时间以来居民投诉不断。

分割出租一户六家 大门洞开无人管

“小区里,到底哪几家被改成了临时旅馆?”

“不用调查,进楼里看就行了,不关大门的都是。”无论是小区居民还是物业管理工人都说,临时旅馆都有这一特征。

走进广汇花苑2号楼,笔者在一楼内就看到了两家“不关大门”的单元房。推开虚掩着的门,首先映入眼帘的便是客厅内一张巨大的餐桌,桌上散乱地放着两块砧板、两把菜刀和一些锅铲,靠墙安装着两台煤气灶,灶上摆放着炒锅、水壶等炊具,而地上的垃圾桶已经装得满满当当。尽管大门未关,屋内却不见一人,套房内共有6扇紧闭的房门,门上贴着房间编号,显然是被改造后的群租房。这间房屋已经看不出原来的分隔结构了,用手一敲,1号、2号房间的墙壁同时发出“咚咚”的响声,隔断墙是用木板造的。

另一套单元房同样被隔成了多个小房间,屋内同样设有多个灶台。房东还将原有的两个卫生间分别进行了改装,变成了两男一女两间厕所,并在门上悬挂了男女厕的标志。在与广汇花苑一路之隔的振兴小区里,一栋居民楼一层的4套房屋中也有3套都被改成了“临时旅馆”,也是间间大门洞开。每套房子都清一色地被隔成了数间。

“我父亲在肿瘤医院化疗,家里人是从过来陪他的。”租住在102室1号间内的一位租客说,这样的一个月租一天租金100元,他们一行3人在此要租一个月。“租金算是比较便宜的了,而且这里可以做饭,比住宾馆要好。”

问及为什么不关房门时,客人们说这里住了3家人,进进出出的,没法关。

“中介”经营水果摊 同时介绍临时旅馆

“租房吗?”“房子要租吗?”……无论从周边哪家医院门前经过,不少手持租房小广告

的“热心人”都会主动上前询问。除了有流动的中介人员外,周边关于租房出租的固定广告位也多。在肿瘤医院附近的不乏水果摊前都摆放着租房广告,摊主不但卖水果,还同时介绍家庭旅馆、领人看房。不光是水果摊,在医院周围以及附近小区内,一些小卖部、修车、修鞋的小摊主也在摊位前张贴自制的广告牌。广告用语大同小异,价格相当,但“可以做饭”一般都被醒目地标注在广告牌上。

笔者发现,相对于周边一些旅店,这些“临时旅馆”的价格颇具竞争力。诸如上海徐汇区振兴小区的老式公房,租一间房间的价格基本就在100元/天,而广汇花苑是带电梯

的新小区,租金在150元~180元/天。租上一间房间,2~3人的住宿问题就解决了,而附近两家旅馆的标准间价格都在250元以上。

相对于住宾馆酒店,客人们说家庭改装的“临时旅馆”不仅胜在价格实惠,更胜在“可以做饭”这一点上。因为病人的特殊饮食需求,带有厨房的住所对这样的特定人群有着很大的吸引力。

小区一年进出10万人 租客“劝不动”“赶不走”

“我们小区共有30多间这样的临时旅馆,有的人住3天就走,有的人住几个月。我们统计,一年下来进进出出的流动人口将近10万人。这个问题单靠我们物业没法解决,小区居民安全肯定要受影响。”广汇花苑物业经理穆女士说,这种临时旅馆所产生的隐患起码有三点。

首先是人身安全得不到保障。这些出租屋内的病人一批进一批出,频繁变化;套内男女混杂,有些甚至没有身份登记。居民们每天都会看到许多“陌生面孔”,保安也难以记住全部租客,门卫形同虚设。

其次,大楼的原有设计被改变,套内居住人员增加,电、水、气的负荷都发生变化。而且,为了增加居住人数,套内往往进行了重新分割,供电线路也进行过改动,消防安全更是问题。

此外,卫生安全也得不到保障。患者、家属确保不将病菌带进社区,进出的病人与居民使用同样的设备,比如电梯。在医院,这类设备都会进行消毒,但小区物业的清洁工作很难做到医院那样的专业消毒标准,增加了疾病传染的可能性。

穆女士说:“我们很想管,可每次上门制止都会遭到拒绝,甚至遭到二房东们的威胁。”她表示,作为物业公司,他们也没有权力直接将租客拒之小区外。他们曾向地方公安、房管、工商、消防、卫生、税务等部门反映情况,希望得到帮助,但结果都是不了了之。

联合执法要落实 疏堵结合需新思路

“关键是执法要落实,我很期待各个部门能联合执法,并且形成一种常态化举措。”总结对于日常管理中遇到的种种困难,赵先生认为,问题的症结还是在于“管的部门太多,



北京中日医院门前的人行道上,十多个非法中介将出租家庭旅馆的小广告牌放在出入医院的大门前。医院管理人员说,这种情况已经有许多年了,租房的患者和家属很多,房子大多在周边500米内的小区里。图为放置在医院一号门前的出租房小广告。 本报记者 田杰摄

最后谁也不好管”。他建议,针对居民反映强烈的问题,最好能形成一套明确的管理办法以及各个部门的管理职责,再通过一系列的联合执法,来根治这一问题。

上海市人大代表厉明则认为,除了医院周边的“临时旅馆”问题之外,群租这一现象在大城市中较为普遍。

笔者注意到,近日,北京印发《关于公布我市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知》,对群租进行了界定,明确出租房屋人均居住面积不得低于5平方米,不能分割房间或以床位的形式变相出租等。上海虽尚未出台细化规定,但《上海市居住房屋租赁合同管理实施办法》、《关于加强居住房屋租赁合同管理的若干规定(试行)》、《关于抓紧完善业主公约 增补规范租赁行为相关条款的通知》等规定中均有针对“群租”现象的约束条款。

厉明认为,群租现象得不到根治的原因,正是执法没有落实。不过,厉明认为,严格执法,也仅能“治标”。“群租现象的存在,说明市场上有这样

的需求,只有疏堵结合,才是治本之策。”厉明指出,选择群租的租客,大多是低收入群体。以医院附近“临时旅馆”为例,其顾客大多是“住不进”或者“住不起”医院的患者。要想从根本上解决问题,需要医院、政府等各个方面提供一定的救济措施,对这些有需求的人进行安置。

物业经理穆女士也有相同的建议。“临时家庭旅馆天天客满,根本不愁没人租,既然有这么大的市场,为什么不能由政府出面建设一些适合他们需求的旅馆呢?”穆女士建议,可以在周围设计一些带有厨房的,适合病患和家属居住的特殊旅店。她说:“集中规划设计,集中管理,各方面的隐患都会降低,也能还小区居民安宁。”

此外,对于目前遇到的多起业主反悔后,二房东讨要违约金的案例,相关法律界人士认为,目前并没有明确的法律规定群租是构成解约的理由,除非双方在合同中作过明确的约定。他建议,遇到这样的情况,业主应向法院起诉,由法院判决是否需要支付违约金。

父母将14岁女儿以订婚方式“许给”他人。女儿反悔后,男方诉至法院,近日,广西宜州法院对此案作出一审判决——

婚约,“父母之命”不好使

2013年8月12日,广西宜州法院对一起未成年要求解除婚约案作出一审判决,依法不支持原告黄大华与未成年朱小娟订立的婚约;对原告黄大华提出返还2.6万元礼金礼品的诉求,因证据不足亦不予认可。

2011年农历正月初六下午,时年31岁的黄大华与一帮朋友带着酒,肉到同屯的朱小娟家,要求与未满14周岁的朱小娟订立婚约,朱小娟的父母接受了黄大华的礼物并同意缔结婚约。双方口头约定,朱小娟达到结婚年龄后与黄大华结婚,婚后黄大华到女方家生活。黄大华称,当天晚上朱小娟接受了黄大华送的订婚礼金1500元。同时,黄大华还买了一台价值1000元的手机送给朱小娟使用。

2012年11月,朱小娟认为黄大华年龄与自己的年龄相差太大,提出解除双方的婚约。

同年11月11日下午,黄大华持自己书写的一份还款协议书来到朱小娟家,要求退还礼金和物品共计2.6万元,朱小娟按黄大华的要求进行抄写后签上自己的名字。但朱小娟的父母认为未收到黄大华给付的价值2.6万元的实物和现金,不同意在协议书上签字。此时,黄大华提出,如果朱小娟的父母不在协议书上签名,朱小娟则必须跟自己马上入洞房成婚。迫于压力,朱小娟在协议书上签上父母的名字。

2013年2月15日,朱小娟的父亲将1万元钱交给黄大华的家人。黄大华则要求女方及父母退还礼品。双方发生争议后,诉至法庭。

法院认为,良好的民间风俗习惯,符合我国宪法规定的行为准则和道德规范,俗称公序良俗,应当保护。婚约约定作为一种民俗存在,不违反我国法律及国家政策的规定,是合法的民事行为。但缔结婚约并不是我国婚姻成立法定程序,只要一方不愿意即可解除。但是,由父母包办与未成年人订立婚约,则违反我国婚姻法律的规定,不受法律保护。

法院认为,本案的争议是因解除婚约关系所产生的礼金返还纠纷,亦涉及未成年人合法权益的保护。根据查明的事实,朱小娟与黄大华订立婚约时,黄大华年满31周岁,属于完全民事行为能力人,朱小娟尚未成年且在校就读,朱小娟的父母接受黄大华的订婚请求,为朱小娟订立婚约,其行为违反了《中华人民共和国未成年人保护法》第十五条“父母或者其他监护人不得允许或者迫使未成年人结婚,不得为未成年人订立婚约”的规定,双方的婚约属于无效民事行为,对此,黄大华与朱小娟的父母均有过错。朱小娟提出解除与黄大华的婚约关系后,黄大华要求朱小娟全部退还礼金和礼物2.6万元,但由于未能举证证明付款的时间、地点、金额等,法院不予支持。

据此,法院作出判决,依法不支持黄大华与未成年人朱小娟订立的婚约;对黄大华提出的2.6万元礼金,因证据不足亦不予认可。(陈忠强)

短信所签劳动合同也是书面合同

编辑同志:

3个月前,李某根据一家公司的招聘广告投递简历后,公司通过手机短信向其发送了合同文本,内容包括合同期限、工作内容、工作地点、工作时间、劳动报酬等。李某同样以手机短信方式回复同意,并于次日前往公司报到上班,但双方一直没有签订纸质劳动合同。近日,由于李某觉得该工作不适合自己,便提出辞职,且要求公司支付未签订书面劳动合同的双倍工资。公司虽

同意李某辞职,但拒绝向其支付二倍工资,理由是手机短信就是书面劳动合同。请问,手机短信能算书面劳动合同吗?

读者 张新

张新: 本案中的手机短信已经具备了劳动合同的必备条款,可以视为书面劳动合同。

虽然《劳动合同法》并未对什么是“书面劳动合同”作出界定,但《合同法》第11条规定:“书面形式是指合同书、信件和

“恶意诉讼的治理与防范 法律研讨会”在京举行

本报讯9月1日,由中国政法大学疑难案件研究中心、西北政法大学中国城乡发展与法制研究中心和国资委《市场观察》杂志社联合主办的“恶意诉讼的治理与防范法律研讨会”在京举行。与会的国内法律界权威专家学者从曙光大亚湾公司案件诉讼行为入手,讨论了在法治中国建设过程中,恶意诉讼案件的性质和危害性,提出了关于建立健全恶意诉讼的防范与治理机制的意见和建议。

随着社会诉讼维权意识的增强,当事人往往利用司法救济手段维护自己的利益,因此,诉讼案件呈逐年增长趋势。同时,一些虚假诉讼,甚至恶意诉讼也频频发生,不仅严重损害了一方当事人的合法权益,而且浪费了宝贵的司法资源,甚至可能滋生司法腐败的现象,从而践踏社会的公平正义。

研讨会上,专家们一致认为,要实现对恶意诉讼的有效遏制,必须坚持公平、公正、公开的司法理念,增加立法规范,严格立案程序的争诉性审查,强化调解和撤诉案件的合法性审核,寻找关联案件的联系,公布典型案例的处理结果,更加明确恶意诉讼的识别标准,逐步建立全方位治理恶意诉讼的措施,使当事人提高识别能力,预防和避免上当受骗,落入恶意诉讼的陷阱。(孙海)

昆明诉调中心化解纠纷成效显著

本报讯(记者陈昌云)2012年4月,最高人民法院下发了《关于扩大诉讼与非诉讼相衔接的矛盾纠纷解决机制改革试点总体方案》的通知,确定了全国42家法院开展诉调对接试点工作,其中昆明西山法院被确定为云南唯一“诉讼”试点法院。同年7月,西山法院成立了该市首家诉调对接中心,建立健全诉讼与非诉讼相衔接的纠纷解决机制。诉调中心运行1年来,化解矛盾纠纷成效显著,2013年1至7月,立案2740多件,结案2384件,调解率高达85%。

据了解,上半年,西山法院援助中心受理各类法律援助案件129件,较去年同期增长78%。接待来人来访及来电共607人次,其中来访360人次,电话咨询240人次,网上咨询5人次,来信2件。

綦江法院快速审结劳动争议案

本报讯(记者李国 通讯员李佳 蔚仇解)“拖了2年多未付的血汗钱,没想到通过法院调解,半个月就支付了!”9月1日,重庆綦江农民工沈应贵高兴地说。

据悉,沈应贵等20名农民工2年前在重庆市兆源有限公司打工,共计10万余元的工资一直未予支付。农民工们在多方追讨未果后,起诉到重庆綦江法院。案件受理后,綦江法院民三庭使用庭前调解办法,在五天内即将该案调解结案。

据了解,綦江法院运用多种措施助力农民工维权,仅在2012年全年共审理劳动争议案件314件,其中调解结案163件,撤诉69件,调解率达74%。

召陵法院面向企业开办法官讲堂

本报讯为更好地发挥司法职能,促进地方经济发展,河南漯河市召陵区法院拓宽服务渠道,积极开办“法官讲堂”,加强企业司法指导,助力企业发展。

今年初以来,该院深入开展“送法入企业”法律大讲堂活动,围绕企业的不同法律需求,开办“法官讲堂”,重点讲解公司法、合同法、民事诉讼法等与商事活动相关的法律,就企业经常遇到的相关法律问题进行互动交流,提高企业管理人员的法律意识。建立法官联络企业制度,使企业遇到法律问题都可以及时便利地得到司法指导。

据统计,该院共组织法官210人次深入企业,开办“法官讲堂”15场次,培训企业管理人员300多人次。(郭庆祥)

浙江法院建设高效廉洁法官队伍

本报讯今年以来,河南淅川县法院在开展群众路线教育实践活动中,以转变司法作风为契机,以建设公正高效廉洁法官队伍为抓手,以“努力让人民群众在每一个司法案件中都能感受到公平正义”为目标,结合本院实际,采取三项措施,着力打造“廉洁型”法院。

其三项措施是,大力开展警示教育,增强干警廉政意识;加强廉政作风建设,提升案件质量和效率;完善廉政执法制度,确保执法公正。该院坚持把党风廉政建设责任制的落实情况纳入领导班子、领导干部的目标管理考核,并广泛接受外部监督。通过建立有权必有责、用权必受监督、失职必要问责、违法必要追究的制度体系,确保法官清正、法院清廉、司法清明。(李建华 张长海)

法律援助流动夜市 再进社区



邱孝威 摄

环保法庭为何“门可罗雀”

吴学安

作为全国最早一批“试水”专门审判环保案件的法庭,昆明中院环保法庭成立至今已近5年,但一直处于尴尬的境况之下。自成立以来就被赋予为环保提供司法保障,却一直面临“案子少”的现状。而此种情况,是全国130多家环保法庭的共同处境,一边是“到处都有污染”,一边却无案可审。

有关资料显示,1996年以来,我国环境群体性事件年均增长29%。2005年以来,环保部直接处置的环境污染事件共927起。其中,重特大环境污染事件72起,而真正通过司法诉讼渠道解决的环境纠纷不足1%。这无疑是一个怪圈:一边是环境污染事件频发,环境纠纷逐渐增加;一边是专为应对环境污染纠纷设立的环保法庭,却面临“无案可审”的尴尬,这让人不免对这个原本应该防止污染的最后一道法律壁垒心生失望。

那么,“看上去很美”的环保法庭何以无案可审、门庭冷落?究其原因,是由于没有环境公益诉讼制度。目前,绝大多数环境纠纷无法进入法院,纠纷各方容易选择其他替代性途径来解决问题。一方面,个人诉讼成本高,比如一个环境检测报告可能需要花费几

十万元,一般人根本无法承受。即使个人有能力打环保官司,法院可能会以环境污染不直接损害私人利益,而是社会公共利益,个人不是环境诉讼的主体为由拒绝受理。另一方面,环保公益诉讼立案难。虽说个人没能力打环保官司,可以委托有关部门提起公益诉讼。但公益诉讼也面临着诉讼费用高、法律法规“偏软”、行政处罚额度低、受法律保护主义掣肘等难题,从而导致环保组织虽多,但做维权诉讼的少。中国每年发生的环境污染案件虽有上千起,但真正进入到诉讼程序的寥寥无几。

环境是一种特殊的公共利益,环境公益诉讼的利益也归于全社会共享。只有多措并举,运用有效的法律和行政手段,才能更有力地打击环境违法行为,增加不法企业的违法成本。因此,降低公民提起公益诉讼的门槛势在必行。环境公益诉讼主体必须是多元化的。一方面,明确凡受到环境污染影响的个人和组织皆可提起普通民事公益诉讼。国家部门有权代表国家利益提起环境公益诉讼,经合法登记的环保组织包括

民间组织,也应有权提起环境公益诉讼。另一方面,确立多元化的环境公益诉讼机制远比单一的机制更具有实效性,可以弥补仅由半官方的中华环保联合会提起公益诉讼的局限性和不足,还可以促进民主政治的进步。

应该说,中国现行的环境公益诉讼制度尚需在制度设计、实际操作和根本法律的司法解释等多个方面予以完善。从根本上赋予和保护公民以及民间公益组织在普通环境侵权诉讼、环境公益诉讼中的诉讼主体资格。目前亟须的是立法层面的突破,这也是化解环保法庭“无案可审”尴尬不可回避的问题。毕竟,拓宽环境公益诉讼的主体范围,要比让无所事事的环保法庭将“参加高校的模拟模拟法庭大赛”作为其一项重要工作靠谱。因此,立法机关破除对环境公益诉讼的限制,已经迫在眉睫。法律界人士表示,环保诉讼主体仅限于一家,具有较大局限性,不仅会扼杀公民参与公益诉讼的热情,还可能阻碍环保公益诉讼的发展。因此,只有提倡环境公益诉讼主体多元化,才能让环保理念深植人心。