

低层业主不赞成,认为会影响通风、采光,产生噪音;高层业主要求迫切,尤其是老年人希望借此改善居住条件

加装电梯起纠纷 谁该“让路”?

阅读提示

近年来,许多老旧小区居民楼选择了加装电梯。然而,在加装电梯过程中,高层业主与低层业主之间纠纷不断。从广州市天河区法院近5年审理的加装电梯纠纷案来看,当事人老龄化特征明显;业主诉求以要求侵权损害赔偿为主,75%的诉求得到法院支持。法院建议,不动产权利人因通行利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当予以赔偿。

本报记者 叶小钟 本报通讯员 潘玲娜

近年来,广州全市加装电梯审批总数和建成总数稳居全国各大城市首位,这一民生工程惠及居民超70万人次。然而,加装电梯过程中,高层业主与低层业主纠纷不断。这是《工人日报》记者近日从广东省高级人民法院了解到的情况。其中,广州市天河区人民法院发布的《天法观察之加装电梯纠纷》公布的几起加装电梯纠纷案,给人启迪。

案例1:有条件拆迁的空调应当让路

某大学涉案楼宇加装电梯,由于401房业主黄某室外空调挂机未迁移等导致施工无法继续进行。张某等24人向法院提起诉讼。法院认为,涉案楼宇加建电梯工程施工属合法行为,被告的外挂空调主机拆除后有其他位置可安装。法院判决被告黄某拆除涉案楼宇401房阳台西侧的不锈钢护栏、外挂空调主机。广州市中院二审维持原判。

法官说法:不动产占有人绝对自由地行使权利,将有可能引发冲突。不动产相邻关系法律制度对相邻不动产各方利益进行了调整。本案中,涉案楼宇加装电梯的行为,对于包括被告在内的涉案楼宇众业主的上下楼会带来极大便利;而且被告的401房亦并非处于低层,被告本人也是年过70岁的老人,法院遂作出上述判决。



赵春青 绘



2019年11月14日拍摄的北京一社区加装了电梯的居民楼。 新华社记者 鞠焕宗 摄

案例2:围墙非个人产权可拆后再补建

某楼高层业主李某等13人将低层业主何某等4人诉至法院,要求被告拆除一楼楼梯口过道两侧花园的围墙,配合加装电梯的施工。天河法院查明该院属国家财产,涉案楼宇所属某学院同意拆除围墙,电梯建好后予以恢复。法院判决,被告停止对加装电梯的阻挡行为、配合拆除一楼楼梯口过道两侧围院的围墙。广州市中院二审维持原判。

法官说法:物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。本案中,涉案楼宇房产证注明所属房产范围以外的所有土地(含围墙)仍属国家财产,故业主不能仅凭长久居住习惯,对围墙主张私人权利,以此为由妨碍加装电梯更是于法无据。

案例3:通风采光受损业主获赔偿

103房业主曾某与申请加装电梯的703房等业主矛盾重重。曾某诉至法院,要求被告(703房业主)及使用电梯的第三人(1楼至8楼的其他业主)在电梯东面与103房出口加建封闭墙体,并支付加装的电梯损失15万元(包括因加装电梯导致103房价下跌的损失及因影响采光、通风给曾某造成损失的费

用、曾某因加装电梯造成身体不适的治疗费、精神损失费)。

天河法院实际勘察后认为,加装电梯并使用电梯的权利人应当就加装电梯给予原告适当赔偿,赔偿金额以3.5万元为宜。原告未对加装电梯造成103房价值减损及身体不适而产生治疗费、精神损失费提供充分证据,法院不予支持。对于原告加建墙体的诉请,法院综合考虑在该处砌墙既不利于进出楼梯间,也不利于消防逃生,同时也会对一楼楼梯间的通风、采光产生一定影响等因素,依法不予准许。

观察

75%的侵权损害赔偿诉求获支持

据天河法院发布的《天法观察之加装电梯纠纷》介绍,加装电梯纠纷案件呈现三大特点。首先,加装电梯涉及整栋楼业主权益,利益主体众多。近5年,广州天河法院审理加装电梯纠纷案件16件,其中,涉诉当事人30人以上上案件约占68%。

其次,业主要求侵权损害赔偿为主,75%的诉求得到法院支持。加装电梯案件当事人的诉求主要包括:停止实施妨碍加装电梯行为,赔偿妨碍加装电梯侵权行为造成的损失,赔偿加装电梯对低层业主通风、采光、噪音、

房屋贬值造成的损失。

此外,老年人加装电梯改善居住条件要求迫切。2015年至今,天河法院审理加装电梯纠纷案件当事人达415人,50岁以上当事人占90%。

法官建议,决定改建、重建建筑物及其附属设施的事项应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。不动产权利人因通行利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当予以赔偿。

法 问

这笔每月都有的“报销款”算不算我的工资?

本期主持人:本报记者 卢越

读者来信

编辑您好!

我于2016年1月1日收到某公司《聘书》,写明我将任市场管理部经理一职,每月工资1.4万元,每月按公司财务制度提供合法票据后可报销金额为7000元。同年2月1日,我正式入职公司,并签订正式的劳动合同,合同期限三年,约定工资“详见聘书”。

我入职后,每月15日公司打卡发放工资1.4万元,每月21日打卡发放报销款7000元。

2017年11月2日,公司在无任何理由的情况下书面将我辞退。我认为公司违法解除劳动合同,于是向公司主张4个月的工资作为赔偿金。我提出,月工资为计入报销款后的2.1万元,4个月的赔偿金应为8.4万元。

对于给付赔偿金,公司同意。但是,我们对月工资的数额产生了争议。公司表示

只能按照月工资1.4万元的标准计算,共计5.6万元,7000元的报销款不应计入工资内。

请问,这些报销款到底算公司额外支付的福利,还是应计入我的工资?

北京 赵宇

为您释疑

赵宇您好!

要回答您这个问题,首先要明确“工资”的范围。劳动法中的“工资”一般包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、延长工作时间的工资报酬以及特殊情况下支付的工资等。

劳动者的以下劳动收入不属于工资范围:(1)单位支付给劳动者个人的社会保险福利费用,如丧葬抚恤救济费、生活困难补助费、计划生育补贴等;(2)劳动保护方面的费用,如用人单位支付给劳动者的工作服、解毒剂、清凉饮料费用等;(3)按规定未列入工资总额的各种劳动报酬及其他劳动收入,如根据国家规定发放的创造发明奖等,以及稿费、讲课费、翻译费等。

一家文玩售卖公司宣称,缴纳1.5万元拍卖费、5000元鉴定费、2万元包装造势费,就可收到至少150万元回报

收藏品诈骗连环套 公司和“专家”都为假

本报记者 李国

“你发财了!这个宣统币值75万元!可以委托我们公司帮你拍卖,只要1.5万元的拍卖费。”“你的宣统币被买家看中了,对方可以出150万元收购,但是要求有专家的鉴定文书。”……前不久,重庆32岁的陈先生遇到了“好事”:一家文玩店声称可以帮他拍卖一枚家传的宣统币。结果,这家古玩店在陈先生支付了3.5万元相关费用后,人去楼空。

4月12日,记者从重庆巴南区公安分局了解到一种涉及文玩艺术品的诈骗手法:以犯罪嫌疑人罗某、王某、杨某为首的诈骗团伙成立文玩售卖公司,通过收取拍卖费、手续费、鉴定费、宣传费进行诈骗。目前6名犯罪嫌疑人已批准逮捕。

据办理此案的巴南区龙洲湾派出所民警介绍,近段时间以来,他们陆续接到群众报警,反映位于巴南区万达广场的文玩店古悦

斋突然人去楼空,挂靠售卖文物的群众被骗金额2万元至5万元不等。

经调查,这家名为重庆古悦斋艺术品有限公司的古玩店法人代表是一个有前科的人员,并且从未参与公司实际经营。此外,该公司银行流水十分异常,运作上很像一个空壳公司。

前述陈先生就是受害人之一。他讲述了自己的被骗遭遇:“去年6月,我接到一个电话,对方自称是古悦斋的工作人员,介绍他们是一家重庆本地的文玩艺术品拍卖公司,可进行艺术品拍卖,业务覆盖陶瓷、玉石、翡翠、字画、紫砂、钱币、邮票等。当时我刚好有一枚家传的宣统币,准备找机构鉴定,于是就约好了时间去鉴定。”

陈先生来到古悦斋发现,这家店虽然店面不大,但展示了很多书画、瓷器等艺术品,一位工作人员热情地接待了陈先生,并介绍他们在香港、澳门、新加坡等地都有拍卖行,已经成功成交了很多笔业务了。

看到工作人员展示的转账记录和交易视频,陈先生放下了疑心,回家拿着宣统币去店里进行了初步鉴定。随后,工作人员表示,只要缴纳1.5万元拍卖费进行委托拍卖,陈先生就可以在拍卖成功后至少收到75万元。

在陈先生缴纳了1.5万元的拍卖费后,古悦斋的工作人员拍照、记录了宣统币的相关数据。不久,工作人员告诉陈先生:“你的宣统币被买家看中了,对方可以出150万元收购,但是要求有专家的鉴定文书。”

此时,工作人员主动介绍他们可以做专业文物鉴定,只需5000元的鉴定费;如果再加上2万元重新包装、媒体造势的费用,陈先生就可以收到至少150万元的回报。

就这样,陈先生又缴纳了2万元手续费。没想到,最后没等到150万元现金,却等来了古玩店人去楼空的消息。

警方经侦查发现,仅仅半年左右时间内,警方有记录的受害者就有40多人,诈骗获利百万余元,受害人遍布重庆、四川、云南、海南

等地。

巴南警方揭露了文玩骗子的三招骗术:“首先,这群骗子选择在繁华商圈设立实体店,甚至还搭建了官方网站,增加可信度;其次,他们会向受害者展示过往的转款记录和交易视频,让人觉得他们值得委托;第三,在委托拍卖的过程中,他们会把一些所谓价值不菲的艺术品交给受害者,作为抵押品。实际上这些宣称一张三四万元的字画,都是从网上批发的,价格非常低廉。”

此外,该店前后有三名所谓古玩鉴定专家,由于前两名“专家”的鉴定能力和演技不够专业,先后被骗子团伙“解聘”,而现在高薪聘请的鉴定“专家”其实是一名货车司机。这名司机只是个普通文物爱好者,实际很难分辨出各类文玩的真假和价值。

民警提醒,天上不会掉馅饼,切勿被贪念蒙蔽双眼。确需交易古玩、文玩或其它类型艺术品,应当通过正规渠道,前往具备相应资质的专业机构。

人工智能技术被用于诈骗各环节

移动终端成诈骗“主战场”

本报讯(记者卢越)最高人民检察院近日通报全国检察机关打击网络犯罪工作情况。最高检第一检察厅副厅长张晓津介绍,当前人工智能技术已被用于诈骗的各个环节,移动终端已成为诈骗主战场。

最高检第一检察厅厅长苗生明介绍,截至目前,检察机关批捕的涉新冠肺炎疫情犯罪案件数、人数已分别达到“非典”时期的8倍和5倍左右。借助网络传播的便捷性和隐蔽性,本次疫情期间诈骗犯罪发案量大幅增长。

张晓津介绍,疫情期间,电信网络诈骗案件高发多发的多方面原因。一是电信网络诈骗属于不需要接触就能实施的犯罪,一些不法分子利用网络诈骗不见面的特点,更易博取被害人信任。二是随着新冠肺炎疫情的出现和暴发,各地普遍出现较大的物资缺口,不法分子利用人们急需防护用品等心理实施诈骗。三是疫情使人民群众对网络的依赖加大,不法分子利用人们疫情期间出行不便,购物、求职心切或信任老师等心理,诈骗成功率大大提高。

张晓津介绍,从办案情况看,当前电信网络诈骗犯罪呈现出四大新特点:一是组织公司化,行为产业化。二是人工智能技术已被用于诈骗的各个环节。三是利用社会热点和新的应用程序不断翻新诈骗手段。四是移动终端已成为诈骗主战场。

记者了解到,据统计,近年检察机关办理的网络犯罪年均增幅达34%以上。2018年至2019年,检察机关共批准逮捕网络犯罪嫌疑人89167人,提起公诉105658人,较前两年分别上升78.8%和95.1%。

最高检提醒广大群众,爱心捐款诈骗、兜售防疫物资诈骗、冒充老师诈骗、套路贷、求职及兼职刷单诈骗等都是最近易发多发的电信网络诈骗案件类型,需要重点防范。一旦发现被骗,应立即报案。最高检也严正警告不法分子,凡妄图借疫情防控之机谋不义之财的,必将受到法律严惩。

披着疫情外衣
冒充“公检法”诈骗
还是老套路

新冠肺炎疫情之下,冒充“公检法”诈骗也“升级”了。骗子以**事主涉嫌违法贩卖医疗物资**为由,一步步实施诈骗。

3月17日,广东佛山的叶女士接到自称“北京疫情专案组”工作人员的电话。对方称叶女士在微信上散播售卖口罩的虚假信息,涉嫌诈骗罪。随后,电话被转接到一名自称是北京朝阳区公安局的“警官”处。

“警官”给叶女士发来一张“刑事拘捕令”。随后对方要求叶女士去酒店开一间房间进行联系,且不能告诉第三者。

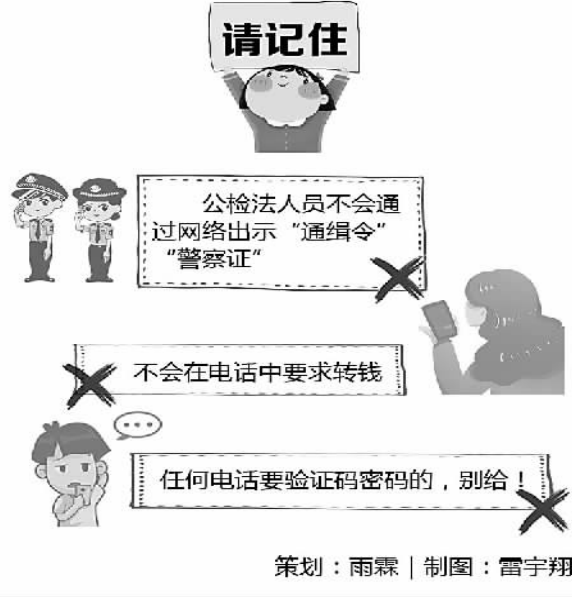
就这样,叶女士在对方的指令下,在网站上填入了银行卡账号密码,并按对方要求插入U盾,等待对方处理。不料等来的却是自己账户里的298万多元全部被骗子转走。

实际上,披上疫情外衣蹭热点的冒充“公检法”诈骗,迷惑性强,但最终还是会回到**诈骗的老套路**上——

1 “帮”事主把电话转接到所谓的公安机关

冒充民警告知事主涉嫌犯罪,利用公安机关的权威性震慑事主

3 要求事主配合调查,电话遥控事主在电脑上操作,把资金转账汇款到所谓的“安全账户”,或者骗取事主的银行卡密码及转账验证码转走钱款



策划:雨霖 | 制图:雷宇翔