

“住改商”：民法典这样规定

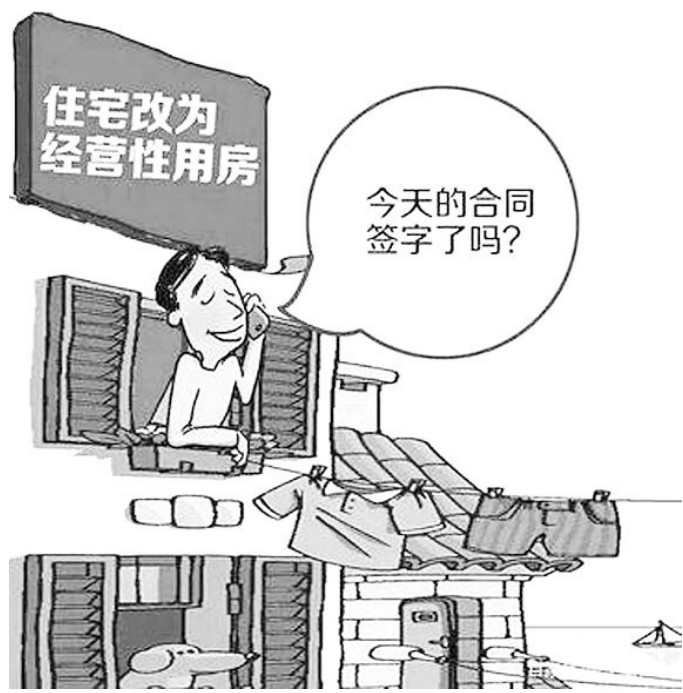
ZM 新规释义

近年来,城区住户房屋时有“住宅改商用”的现象发生,不少住户深受其扰,有人通过物管、社区、派出所调解过,甚至投诉到主管部门请求处理。将于2021年1月1日生效的《民法典》明确规定,“业主将住宅改变为经营性用房的,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一致同意”。该条规定实际上是对住宅类房屋进行用途管制,对当前各个小区有很大的规范意义,对于处理社区关系也能起到积极的作用。

业主不得擅自将住宅改变为经营性用房

《民法典》第二百七十九条规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,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一致同意。

房屋所有人即业主,其负有不得擅自改变房屋建筑及其设施设备结构、外观、设计用途、功能和布局等义务,其中设计用途不得将住宅改变为经营性用房,比如不得将住宅改造成美容美发店、餐厅、超市等。因为将住宅改为商业用房,可能会导致住宅小区域人烟汇集,缺乏应有的安宁,影响业主住宅的舒适度,导致业主对小区安全的忧虑,且有的商铺经营项目多样,乱扔垃圾、夜间营业、乱立广告牌,在大街上晾晒衣物等,严重影响市容市貌。所以,业主不得违反法律、法规以及管理规约,擅自将住宅改变为经营性用房。



为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,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一致同意。该规定对于“住改商”必须经有利害关系的业主同意,究竟是一致同意,还是多数人同意,还是只要一人同意,未作出明确规定,只是笼统地规定“应当经利害关系的业主同意”,这样模糊的规定,使得司法实践裁判不一。

《民法典》将这一模糊规定变得明确,“住改商”必须经有利害关系的业主一致同意,只要有一人不同意,就不得改变住宅用房的用途。根据《民法典》第二百七十九条的规定,如果业主将住宅改变为经营性用房,需要满足的条件除了应当遵守法律、法规以及管理规约外,还应当经有利害关系的业主的一致同意。**业主不得擅自决定在自家外墙安装广告牌**

《民法典》第七十七条规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变

建筑物外墙不属于建筑物区分所有权的专有部分所有权,而应属于共有权中的一部分,属于共有权中的成员权的范畴,业主对建筑物外墙的使用不能像使用专有部分所有权那样排他性地直接支配和完全支配,也不能像法定共有部分那样直接按照功能和用途使用。业主在建筑物外墙安装招牌广告已经对建筑物外墙的功能和使用性质进行了改变,这种改变应当属于《民法典》第二百七十八条所规定的“应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意”的事项,即在自家外墙安装广告牌,应该由拥有住房面积加起来超过小区所有住房面积三分之二并且人数也超过四分之三的业主表示同意。

所以,在自家外墙可以安装广告牌,但该项不能由单个业主私自决定,必须考虑到其他业主的共同利益,达到法律规定比例业主同意才能实施。

从“住改商”的规定可以看出,《民法典》在一定程度上加大了小区业主的自治,这对提高全体业主对小区利益的关注、减少小区矛盾、保证小区良好居住环境、建立一个良好的生活秩序起到了积极作用。

妻子提出离婚 丈夫贱卖共同财产

ZM 看案知法

为了离婚时能让妻子少分财产,丈夫费尽心思,在离婚诉讼期间,不仅不如实填写离婚财产申报表,还擅自将夫妻共同财产贱卖给他人。

小微和大田于2012年2月订婚,一起到外地共同经营电缆生意。2016年情人节,两人办理了结婚登记手续。婚后,二人时常发生争吵并谈及离婚。一次争吵中,大田打了小微一巴掌,小微随后报警,派出所向大田出具了家庭暴力告诫书。之后,小微以夫妻感情已彻底破裂为由,诉至浙江省温州市永嘉县人民法院要求离婚,并要求分割夫妻共同财产。

小微诉称,大田经常跟不同的异性聊天,邀约看电影、喝酒、出去玩耍等,且经营店铺、公司生意都不与自己商量,双方未建立起良好的夫妻感情,要求离婚并分割双方共同财产住宅、店铺、宝马汽车及共同经营的电缆公司。

大田辩称称,婚后未育孩子是导致婚姻关系破裂的主要原因,同意离婚及分割财产,但要求小微返还彩礼10万元及价值5万元的黄金首饰。然而,在案件审理阶段,大田未如实填写离婚财产申报表,擅自将夫妻共同所有的三间商铺以明显低于市场价的

价格转让给案外人钱某,并完成了交付。为维护自己的合法权益不再受到侵害,小微向法院申请保全了房产及银行存款等双方共同财产。

经过审理,法院判决准予双方离婚,并对双方现有共同财产按原、被告8:2的比例进行分割,即商铺及电线电缆公司归原告所有,房屋及车辆归被告所有,贷款由被告承担。被告提出原告应返还彩礼及金首饰,没有事实依据,法院不予支持。

说法

原、被告双方婚前感情基础较差,婚后又未建立起真挚的夫妻感情,时常为家庭琐事发生争吵。现原告以夫妻感情破裂为由要求离婚,被告亦同意离婚,可见原、被告双方感情确已破裂,应准予双方离婚。在原告提起离婚诉讼后,被告未经原告同意,擅自将双方共有的价值约96万余元的商铺转让给案外人,又未如实填写夫妻共同财产申报表,应视为被告存在变卖夫妻共同财产的行为,应少分夫妻共同财产。同时,被告作为丈夫,缺乏对原告的关爱,常同异性异性聊天,内容无关工作,大多是约看电影、喝酒、出去玩耍等,此种行为明显属于对婚姻家庭的漠不关心。法院作出按照8:2比例分割财产的判决,也是在夫妻共同财产分割中实现对无过错方权益的保护。(文中人物均为化名)

ZM 以案说法

【案情】

冯先生在某科技公司经营的电商平台购买“台式机内存条”4件。该商品详情页面上载明:“价格2199元,促销价1799元,今日特价,本店活动满200元减5元,实付款1794元。”在购买时,客服告诉冯先生2199元是原价。但之后冯先生发现价格始终没有回归原价,感觉到欺诈,遂向法院提起诉讼,要求该科技公司予以3倍赔偿。

法院认为,该科技公司在商品详情页

商品原价,会误导消费者认为该商品有按照2199元进行销售的成交记录,属于虚构原价、虚假优惠的行为,构成价格欺诈。此外,该科技公司将1799元标注为促销价,传递出优惠幅度信息。虚假标注价格足以使消费者对优惠幅度产生错误认识而产生购买意愿,故本案所涉价格欺诈行为构成对消费者的欺诈。最终法院判决该科技公司对消费者予以3倍赔偿。

【说法】

“虚构原价”是指经营者在促销活动中,标示的原价属于虚假、捏造,并不存在或者从未有过交易记录。国家发改委

网上购物需警惕“虚构原价”陷阱



发布的《禁止价格欺诈行为的规定》中明确,经营者虚构原价、虚假优惠折价,诱骗他人购买的,应属价格欺诈行为。法官提醒,商家在进行产品宣传时,不能违背法律和公序良俗,应与产品实际的功能、质量相符,不能实施价格欺诈或作虚假宣传。

法官提醒,消费者在参与商家促销活动时应尽量避免冲动消费,秉持诚信信用原则进行网购。如果出现非消费者原因导致的问题,可以依照合同约定解决。同时,消费者也应尽量保留交易快照、聊天记录等证据,以便后续维权。

12351全国职工维权热线

一、打12351起什么作用

“12351,职工维权热线于2004年10月15日开通,是中华全国总工会职工维权热线,由中华全国总工会12351维权热线办公室负责管理。作为工会服务职工的窗口,如今的12351已成为职工生活和工作中不可或缺的一部分。在新时期工会事业发展过程中,发挥着联系职工、倾听职工、服务职工的重要作用。近年来,全国工会系统通过实践探索,不断改革创新服务理念,提高工作的针对性和实践性,使12351职工维权热线不仅成为职工联系工会的桥梁、职工维权的主要阵地,更成为工会向政府反映社情民意的“晴雨表”。

二、12351的受理范围

职工对工会劳动法律、法规和政策等方面的咨询;职工对需要帮扶及解决生活困难的求助;职工对侵害自身合法权益行为的控告、申诉;职工对紧急突发事件和重大安全事故的报告;其他涉及职工合法权益问题的反映。

三、热线电话处理的则

职工通过热线电话反映的问题及要求,“12351”按照“分级负责、归口办理”“谁主管、谁负责”“属地管理”和及时就地就近依法解决问题与思想疏导相结合的原则,分别作出处理。

圆通“内鬼”勾结不法分子,40万条个人信息泄露,舆论哗然的同时,也再次点燃了社会关于个人信息保护的焦虑。巧合的是,11月19日正是《个人信息保护法(草案)》公开征求意见稿截止日期,而这也是首部专门规定个人信息保护的法律。11月18日,国家邮政局回应称,“一直非常重视个人信息保护,对于信息泄露等问题态度一直非常明确,一切以此前公布的政策、表态为准”。

圆通“内鬼”事件并非侵权孤例。近年来,随着互联网发展,个人信息侵权屡禁不止。业内指出,身处大数据时代,个人信息保护并非无法可依,但想要真正平衡企业和个人权益的天平,不仅需要实操性更强的法律依据,也需要对“个人信息”的明确界定和划分,而企业端立行整改也不应是说说而已。

当事人难知情

根据圆通发布的信息显示,今年7月底,公司总部实时运行的风控系统监测到圆通速递河北省区下属加盟网点有两个账号存在非该网点运单信息的异常查询,判断为明显的异常操作。经多方调查发现,疑似有加盟网点个别员工与外部不法分子勾结,利用员工账号和第三方非法工具窃取运单信息,导致信息外泄。当前,相关犯罪嫌疑人已于9月落网。

值得关注的是,多位律师指出,从当前侵权案例来看,媒体曝光前,作为信息处理者并未及时履行信息侵权后的告知义务,这也为日后埋下隐患。“试想如果圆通事件中未经媒体披露,被侵权者又如何及时获悉自己信息被出售或披露?”卓伟律师事务所律师孙志峰表示,智能时代保护个人信息安全最大的难点在于识别和举证,企业具有技术优势,个人普遍缺乏相应的技术知识和识别能力,使得双方处于不对称的情形,个人举证和侵权论证更无从谈起。

然而,不论是2017年落地的《中华人民共和国网络安全法》还是当前公开征求意见的《个人信息保护法(草案)》,均对个人信息处

个人信息保护如何防“内鬼”

理者告知义务作出明确。其中,《个人信息保护法(草案)》第五十五条规定,个人信息处理者发现个人信息泄露的,应当立即采取补救措施,并通知履行个人信息保护职责的部门和个人。通知内容应当包含泄露原因、可能造成的危害、已采取的补救措施,可采取的减轻危害的措施以及个人信息处理者的联系方式。

“但从实际义务履行情况来看,当个人信息被泄露后,信息处理者一般并不会第一时间主动通知被侵权者和相关部门并说明可能引起的权益损害;而在不通知的情况下,市场监管部门也不会进行处罚;此外,虽然刑法也规定,违反国家有关规定,向他人出售或者提供公民个人信息,情节严重的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金。但关于如何界定被侵权者的损失也是一个问题。”宁宁律师事务所金融与科技委员会副主任马军表示。

提倡“先保护再利用”

“其实,我们对于侵犯个人信息的案件并非无法可依。”孙志峰指出。例如,《民法总则》第111条明确规定个人信息受法律保护,任何组织和个人不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,不得非法买卖、提供或公开他人的个人信息;《网络安全法》等法律也有保护个人信息的专门条款;《刑法》则将严重侵犯公民个人信息的行为列为刑事犯罪,予以严惩;而《民法典》更是将个人信息作为人格权项下的新型人格利益予以保护。

在这种情况下,侵权案件仍屡禁不止,问题出在哪里?马军分析指出,当前国家对于个人信息的立法基调是“保护+利用”。“欧盟对于个人信息使用的要求是非常严格的,而美国则相对灵活宽松,更强调信息的灵活使用。考虑到需要为立法保留空间,我们想要

走第三条道路,既保护又利用。这就带来另一个问题,现行法规尚不完善,违法成本低但维权成本高。”

在此基础上,马军道出当前个人信息保护立法的现状,行政法规仍待细化。“以《个人信息保护法(草案)》为例,其更多延续了《网络安全法》内容,并未有太大实质性突破,导致现在利用给企业带来了价值,个人信息权利主体却要自己掏腰包去打官司,赔偿还不够诉讼费用,所以利益保护是失衡的。因此提倡先保护再利用,而不是出现了问题直接定性;同时,需要制度和法律同时配备,强调日常维护。”

“如果圆通事件发生在欧洲,按照欧盟《通用数据保护条例》(GDPR)规定,涉事公司或面临上一年度4%营业额的罚款。例如,此前万豪酒店因泄露3亿多客人信息,被英国ICO处以1840万英镑(约合人民币1.6亿元)罚款。我国《个人信息保护法(草案)》也提到了对类似事件罚款可以高达5%。这也再次证明我国目前急需出台《个人信息保护法》。”北京斐石律师事务所管理合伙人周照峰说。

“个人信息”范围仍待细分

11月19日是《个人信息保护法(草案)》的公开征求意见截止日期,作为首部专门规定个人信息保护的法律法规,其在正式出台后,将成为个人信息保护领域的“基本法”。马军指出,《个人信息保护法(草案)》需“粗细结合”,对于实践中正在探索的条款可以原则一些,而对于实践中圆通这种错误,立法层面则需更加全面且具有实操性。

然而,在立法层面外,在执法过程中,对于“个人信息”的界定也备受关注。据前述朝阳区法院统计,截至2018年末,在其审理的个人信息侵权

ZM 帮你支招

责任方不足额赔偿当事人该如何维权

两年前,李某的丈夫意外触电身亡,当时法院判决事故责任方赔偿17万元,但责任方在赔偿10万元后就不再赔付。请问,李某该怎么办?

答:《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十六条规定:“发生法律效力民事判决、裁定,当事人必须履行。一方拒绝履行的,对方当事人可以向人民法院申请执行,也可以由审判员移送执行员执行。”

本案中,法院作出的是具有金钱给付性质而非人身性质费用给付(如抚养费、抚养费)的民事判决书,不属于审判员移送执行的法律文书,故李某可以向人民法院申请强制执行。需要注意的是,李某申请执行的期间为两年,具体的期间计算要根据判决确定的具体履行方式而定。如果判决本案义务人一次性履行完毕的,从履行期间的最后一日起计算;如果判决本案义务人分期履行的,从判决每次履行期间的最后一日起计算;如果判决书未确定履行期限的,从判决书生效之日计算。

销售新车质量缺陷弥补能否免赔偿

我在某汽车销售公司以18.9万元购买了一辆轿车,但签订购车协议支付车款后,该销售公司隐瞒车辆在质量缺陷的事实,将本属于召回范围的车辆修复之后交付给我。请问,这种行为是否构成欺诈,我能否主张退款并赔偿?

答:欺诈是指在民事活动中一方当事人故意告知对方虚假情况或者故意隐瞒真实情况,诱使对方当事人作出错误意思表示。经营者在签订汽车销售合同时明知为缺陷召回车辆,却隐瞒了该信息,使得消费者作出了购买的错误意思表示,该行为已经构成欺诈。经营者虽然在交付车辆前主动消除了质量缺陷,但仍无法改变在签订合同及合同履行过程中存在欺诈的事实。

根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十五条之规定:经营者提供商品或者服务有欺诈行为的,应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失,增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的三倍。

隐瞒真名入职劳动合同是否有效

2012年7月,陈某某化名“陈果果”进入某科技公司上班。工作期间,该公司没和陈某签订劳动合同,也没有购买社会保险。今年10月,陈某和公司协商解除劳动合同,并要求该公司支付经济补偿金,以及期间未签订劳动合同两倍工资差额、未休年假工资报酬、失业保险待遇损失等共计7万余元。但该公司说,陈某用化名入职工作,未签订劳动合同的责任在陈某。请问,陈某某隐瞒真名入职,劳动合同就无效吗?

答:劳动合同法第八条规定:用人单位有权了解劳动者与劳动合同直接相关的基本情况,用人单位要求劳动者陈述时,劳动者有如实说明的义务,但了解的情况仅限于与劳动合同直接相关的基本情况,如知识技能、学历、职业资格、工作经历及部分与工作有关的劳动者个人情况。同时,劳动合同法第十八条规定:“下列劳动合同无效:(一)违反法律、行政法规的劳动合同;(二)采取欺诈、胁迫等手段订立的劳动合同。”

本案中,用人单位由于对劳动者真实姓名进行审查,应当承担审查不严的后果。陈某使用化名,并没有对公司造成事实或可能的损害,也难以认定双方建立劳动关系违背科技公司的真实意思,所以并不导致劳动合同无效。

案中,手机号、家庭住址是侵权重点。从诉求中涉及的信息内容看,原告诉求涉及同时侵害多个信息的情况较为普遍。

这意味着,在一个案件中原告主张同时侵害了姓名、身份证号、病历信息、工作单位及学历等多重信息。其中,原告诉求主张涉及侵害三种及以上信息的案件数量共计45件,约占此类案件总数的60.8%。

“如何定义个人信息并作出分类”也是《个人信息保护法(草案)》公开征求意见后的一大关注重点。北京德和衡(上海)律师事务所高级联席合伙人陈国威及执业律师范志指出,按照《个人信息保护法(草案)》第四条的规定,“个人信息是以电子或者其他方式记录的已识别或者可识别的自然人有关的各种信息,不包括匿名化处理后的信息”。《个人信息保护法(草案)》中对于个人信息定义的内涵虽明确,但对于“已识别”或者“可识别”的外延规定则相对模糊。

前述机构认为,个人信息作为一个相对抽象的概念,立法者有必要列举个人信息的种类、类型以及表现形态,并进一步界定和确定个人信息的具体范围。仅从信息可能存在的途径,即收集、储存、使用、加工、传输、提供、公开等活动,来确定个人信息的范围过于宽泛,希望在正式发布的条款中有更详细的规定。

信息泄露

