

# 业委会成立难、公共维修金使用难、业主维权难 民法典物权编草案有关规定能否解决业主“三难”？

新华社 白阳 罗沙 王子铭 孙少龙

业主委员会选举频频“难产”、公共维修资金躺在账上“睡大觉”、物业不作为业主却投诉无门——近年来,关于业主权益的纠纷在各地多有发生,业主“三难”被广泛“吐槽”。日前提交全国人大常委会审议的民法典物权编草案二审稿,针对相关问题作出规定,引发不少期待和关注。

## 业委会成立难？ ——明确政府、居委会 应给予指导协助

“我们小区业主委员会从筹备到选举出来,用了将近一年时间!”家住南京市建邺区某小区的朱先生告诉记者,他所在的小区在选举业主委员会时,多次发生物业公司阻挠业主开会、阻拦业主大会发放选票等事件,还有业主受到社会闲散人员的威胁。

记者调查发现,尽管近年来各地纷纷出台物业管理办法,鼓励住宅小区成立业委会,但由于业主对政策不熟悉、业主与物业公司有矛盾等原因,许多小区的业委会遭遇“难产”甚至“流产”。

对此,民法典物权编草案二审稿规定,地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

中国人民大学法学院教授杨立新表示,居委会是群众自治性组织,具有特别法

人资格,上接政府下靠居民。二审稿增加了居委会在设立业主大会和选举业委会中的职能,有利于业主保护自己的权利。

“在基层实践中,没有业主大会和业委会,业主就像一盘散沙。聘请物业公司、处理和居委会的关系,以及保护业主的权益,都很难展开。”全国人大常委会委员殷一璀在分组审议草案时呼吁,除了加强政府指导,还应给设立业主大会和业委会提供更多法律支撑。

## 公共维修金使用难？ ——降低使用门槛 增加使用情形

家住湖北省武汉市南湖某小区的胡先生,几年前发现自家住宅楼内部公共墙面严重渗水,墙面大面积脱落。他多次向物业反映,希望能够用公共维修金进行维修,但迟迟未见维修工作启动。

这并非个例。近年来,随着许多建筑逐渐进入“中年维修期”和“老年危房期”,公共

维修金亟待使用。但因申请手续繁琐,收缴上来的维修金往往处于“沉睡”状态。

民法典物权编草案一审时,曾对此作出规定,筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金,应当经参加表决专有部分面积四分之三以上的业主且参加表决人数四分之三以上的业主同意。

草案二审稿中,两个“四分之三”改为了“半数”。二审稿同时增加规定,紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的,业主大会或者业主委员会可以依法申请使用维修资金。

中国人民大学法学院教授王利明表示,此前的规定要求较高,实践中易造成业主开会难、议事难、表决难等问题,给居民的日常生活带来极大不便。草案二审稿将通过这一事项的表决要求从面积和人数的“四分之三”降至“半数”,有利于让公共维修金不再“沉睡”。

全国人大常委会委员田红旗说,关于紧急情况下申请使用维修资金的规定还有待进一步完善。“紧急情况下,物业服务企业、业主都应有权申请使用维修资金;业主大会、业主委员会有召集程序的要求,在时间来不及的情况或不履行职责或无人管理的情形,应赋予相关业主申请权利。”

## 业主维权难？ ——赋予相关部门管理 义务明确权利救济渠道

北京市民袁大爷几年前购买了东四环某高档小区的商品房,可小区的管理却让他很闹心:“小区看上去很脏,有一些私搭乱建也没人管,找物业投诉也不搭理。”

草案二审稿对此作出规定,在建筑区划内违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等的行为人拒不履行相关义务的,有关当事人可以向有关行政主管部门投诉,有关行政主管部门应当依法处理。

北京理工大学法学院民法典研究中心主任孟强说,草案二审稿的这处修改,为解决小区违规现象引发的纠纷提供了法律依据。

“物业作为服务企业难以对违规业主进行有效约束,但根据草案二审稿,当涉事业主拒不履行相关义务的,其他业主可以向管理部门投诉,且这些部门必须依法解决,这就对小区生活中常见纠纷指明了解决的途径和渠道,并赋予相关部门一定的义务去积极履行职责。”孟强说。

全国人大常委会委员刘海星认为,保障业主权利,还需加强对业主大会和业主委员会的监督。

“实践中,一些小区业主大会、业主委员会建设不规范、履职不到位,甚至由少数人掌控,侵害小区业主权益。”刘海星建议,在法律中增加有关部门对业主大会和业主委员会日常运作进行监督的规定。若业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益,受侵害的业主除请求人民法院予以撤销外,也应增加向有关部门或居委会投诉的渠道。

## “悦”读



4月22日,在贵州省铜仁市玉屏侗族自治县平溪第二幼儿园图书室,孩子们在翻阅图书。

4月23日是世界读书日。

新华社 胡学华 摄

## 山寨“葫芦娃”侵犯版权,游戏公司被罚50余万元

新华社 孙丽萍

“葫芦娃,葫芦娃,一根藤上七朵花。”上海美影厂的动画经典《葫芦娃》形象深入人心。4月22日,上海市版权部门发布“2018年度上海十大版权典型案例”,其中有一例案件正是为葫芦娃“维权”。据悉,国内有多家游戏企业因在游戏产品中私自创作山寨“葫芦娃”形象、侵犯知识产权,被判赔偿经济损失数十万元。

据悉,被告中青宝公司委托被告跳跃公司开发涉案游戏

《300英雄》。这一游戏中出现了“战士娃、猎人娃、牧师娃、骑士娃、术士娃、法师娃及盗贼娃”等七个角色形象,与美影厂卡通经典葫芦娃形象相似。而在该游戏的宣传推广中,星游公司运营的电玩巴士网站也大打“葫芦七兄弟”概念,涉嫌侵权。

上海知识产权法院经审理认为,美影厂系涉案葫芦娃美术作品的著作权人,享有七个葫芦娃角色造型美术作品除署名权以外的其他著作权。涉案游戏中的“战士娃”等游戏角色与大名鼎鼎的葫芦娃造型美术作品

存在一定程度的相似之处,但又有一定的独创性,因此构成对葫芦娃作品改编权的侵犯。此外,该案还涉及侵犯信息网络传播权及构成不正当竞争。

最终,法院判决三被告刊登声明消除影响,中青宝公司、跳跃公司连带赔偿经济损失及合理费用52.6万元,星游公司对于其中的7.6万元承担连带赔偿责任。

版权专家指出,该案系涉及知名美术作品葫芦娃的著作权侵权纠纷案,本案判决对于保护动画影片人物角色形象具有一定的借鉴意义。

## 粗暴对待幼儿 太原一幼儿园老师被行拘

新华社 王菲菲

日前,一段“太原加洋幼儿园老师粗暴对待幼儿”的监控视频引发关注。记者从太原市相关部门获悉,这名殴打幼儿的老师已被警方依法行政拘留,太原市小店区教育局已责成该幼儿园董事会免去园长职务,解聘涉事员工。

网络上曝光的一段监控视频显示,在该幼儿园的一间教室内,一名白衣女子正采用拖拽、推搡、掐脖等方式粗暴对待数名幼儿。

4月19日,太原市公安局小店分局龙城派出所民警接到群众报警后立即赶赴现场展开调查。经民警调查走访,于4月20日将违法行为人任某(女,26岁,山西省临汾市人,系该幼儿园老师)查获。

经审查,任某对殴打幼儿的违法事实供认不讳,已被太原市公安局小店分局依法行政拘留15日并处罚款500元。

太原市小店区教育局依据相关规定,责成该幼儿园董事会免去园长职务,解聘涉事员工,同时开展师德师风专项整治,确保幼儿园正常教育教学秩序。

## 云南腾冲破获特大贩毒案 缴毒逾41公斤

新华社 王研 林碧锋

云南省腾冲市公安局22日通报,该局禁毒大队日前在德宏傣族景颇族自治州盈江县破获一起特大贩卖毒品案,抓获犯罪嫌疑人2名,缴获冰毒和海洛因共计41.944公斤。

通报称,今年4月上旬,腾冲市公安局禁毒大队获悉,有两名盈江县籍人员欲从缅甸组织大批毒品从德宏州边境一带偷运入境伺机贩卖。经核实,禁毒大队立即抽调精干警力组成专案组,赶赴德宏州边境一带开展侦查。

经大量工作后,4月16日20时许,专案组民警在盈江县盏西镇境内将涉嫌贩卖毒品的犯罪嫌疑人雷某、赵某二人抓获,当场从其驾驶的小轿车后备厢内查获冰毒33.568公斤、海洛因8.376公斤。

目前,雷某因涉嫌贩卖毒品已被依法刑事拘留,赵某因系怀孕妇女,被依法指定居所监视居住。案件正在进一步侦办中。