



空置房物业费该不该交？法院这样调解

本报记者 郑芳芳

11月中旬，银川市西夏区人民法院成功调解一起物业服务合同纠纷案件，被诉业主李某以房屋长期空置为由拒绝交纳物业费，物业公司多次催交未果后诉至法院，要求李某立即支付拖欠物业公司的物业费。

“房子一直空着没人住，凭什么要交物业费？”业主李某的这个疑问，可能也困扰着好多业主。那么，我们一起来看看西夏区法院是如何调解这起纠纷的。

【案例回放】

西夏区法院受理该起纠纷后，承办法官考虑到此类纠纷涉及业主与物业公司的和谐共处，若简单判决可能加剧矛盾，随即决定优先采用调解方式化解纠纷。

调解过程中，李某表示购置涉案房屋后一直处于空置状态，拒绝交纳近三

年物业费；物业公司则表示其已按物业服务合同约定提供了公共区域保洁、安保、绿化养护、设施维护等服务。

为了消弭双方争议，承办法官搬出了民法典，释明物业服务具有公共性和整体性，物业公司提供的公共区域保洁、安保、消防、电梯维护等服务，覆盖整个小区全体业主，并非仅针对实际入住的业主。即使房屋长期空置，业主依然是物业服务的受益方，小区环境的维护、设施的正常运行也保障了业主的房屋价值。同时，法官也劝导物业公司在后续服务中加强与业主的沟通，及时反馈业主关切，提升服务质量。

经过法官的耐心调解和法律解读，李某终于理解了相关法律规定，认识到自己拒绝交纳物业费的行为缺乏法律依据，物业公司也表示愿意在后续服务中加强沟通。最终，双方握手言和，李

某当场足额交纳了所欠物业费，物业公司撤回起诉，这起物业服务合同纠纷得到妥善解决。

【法官说法】

民法典第九百三十七条明确，物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。第九百四十四条则规定，业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

这也就是说，物业服务具有公共性与整体性特征，其服务对象指向全体业主，服务内容覆盖小区公共设施

维护、公共环境保障等关键领域，物业公司为此投入了相应的人力、物力成本，这些服务的成本不会因为个别房屋无人居住而减少，需通过全体业主缴纳的物业费予以支撑。即便业主未实际入住，小区的日常维护等服务仍持续开展，业主依然享受了建筑物共有部分各项物业服务，因此“未入住”不能成为业主免除交费义务的法定理由。业主若对物业服务有异议，应通过合理合法的途径与物业公司沟通协商或向相关部门反映，而非直接拒绝交纳物业费。

法官建议，部分业主对“未入住仍需交费”存在误解，其实是对物业费涵盖的服务项目不够清楚。物业公司在催交时，不妨提前把物业费包含的公共服务清单列出来，比如电梯维护、保洁服务、绿化养护等，让业主清楚每一笔钱花在哪里，矛盾自然就少了。

相邻大棚的采光权之争

本报记者 李娜

无故占用陈某家地界土地61天，导致陈某错过了播种的时间，造成了约2000元损失。

同年6月26日，村委会对陈某、卢某两家的温棚划定了分界线，但后来卢某仍故意将建筑垃圾、生活垃圾倒入陈某的庄稼地旁。事后，陈某多次要求卢某将温棚恢复原有状态，并就其他侵犯自己权益的行为公开道歉，未果。

“大棚是你建的没错，但是租给了我我也有使用权，你们一再、再而三地欺负人，太过分了。”于是，陈某以被告卢某的温棚高度影响采光及温棚侵占自己温棚地界为由，诉至法庭，要求卢某支付因采光减少导致农作物减产的损失2万元及占地损失2000元。

然而，兴庆区人民法院交通事故第二巡回法庭在受理时却发现本案并没有那么容易，难点有二：一是采光减少进而导致农作物减产的损失如何确定？

二是在缺乏大棚权属登记资料的情形下，如何厘清争议地界？

目前，案件涉及的大棚受损情况正在进一步鉴定中。

【法官说法】

据兴庆区人民法院李倩伊法官介绍，本案系相邻不动产权利人之间因大棚改建引发的采光权纠纷，核心在于平衡不动产权利人的处分权与相邻方的合法生产权益。

民法典第二百八十八条规定：“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系。”第二百九十三条规定：“建造建筑物不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。”

民法典对相邻权的规定，其立法意图在于提醒人们，在行使自己的权利同

时，负有不得损害相邻人权利的义务。行使任何权利都是有限制的。

温室大棚作为农业生产设施，其改建虽属被告对自有不动产的处分，但相邻大棚之间存在天然的采光依赖关系，尤其农作物生长对日照时间、光照强度具有特定需求，这与普通住宅的采光需求相比更为迫切。被告在未与原告协商、未评估采光影响的情况下，私自加高加宽大棚，违背了相邻权利人应尽的谨慎注意义务。

李倩伊法官提醒，农村邻里之间的不动产相邻关系，不仅涉及法律规定，更关乎乡土情理。在农业生产中，不动产权利人行使权利时，必须兼顾相邻方的生产需求，提前沟通、合理规划，避免因单方行为损害他人权益。希望相邻权利人秉持团结互助的原则化解矛盾，共同维护邻里和谐与农业生产秩序。

购买二手电动车速度不达标 退车退款诉求被两审法院驳回

本报记者 郑芳芳

小白近日有些憋屈，自己明明买了一辆与卖家描述严重不符的二手电动车，起诉要求退款退车，但经一审、二审，两级法院都没支持自己的诉求。这是为啥？

【案例回放】

杨某某在闲鱼平台发布电动车销售信息，宣称车辆99新，电池全新（仅充两次电）、72伏23安时、三挡超速、满电续航60公里至80公里，原价3900元，现2550元出售。小白看到该信息后便私信杨某某，核实车辆细节。杨某某告知其三挡续航近60公里，车辆去年购买且质保期内更换过电池，双方约定线下看车。

小白现场试驾后，双方以2300元的价格成交。起诉时，小白称其骑行涉案电动车上路后，发现车辆满电最高时速仅为51公里，出厂合格证显示最高设计时速为45公里，与杨某某的描述严重不符，达不到其购买电动车跑外卖的合同目的。小白认为杨某某存在销售欺诈行为，故要求杨某某承担标的物瑕疵担

保责任，并退车、退款。兴庆区人民法院经审理认为，被告杨某某在聊天中所称“三挡跑将近60”，不能得出他“保证车辆最高时速达到60公里”的结论；原告小白现场试驾了案涉电动车，当时未对外观、性能、速度、合格证书等提出异议，实际上小白也多次骑行案涉车辆到法院起诉、调解、开庭等，故小白以案涉车辆时速未达60公里为由要求向杨某某退还电动车及返还购车款的诉讼请求，证据不足，遂判决驳回小白的全部诉讼请求。

小白不服并上诉至银川市中级人民法院。银川市中级人民法院亦判决驳回上诉，维持原判。

【以案释法】

复盘上述纠纷可以发现，二人在交

易过程中，一来仅约定满电能跑的总公里数，并未就最高时速作出明确约定，二来小白当场进行了试驾，当时无异议且此后还多次使用，小白的“憋屈”确无根据。

民法典第615条明确规定：“出卖人应当按照约定的质量要求交付标的物。出卖人提供有关标的物的质量说明的，交付的标的物应当符合该说明的质量要求。”本案中，双方通过私信、口头协议及现场看货完成了案涉电动车的交易。

该案承办法官表示，合同是保护双方权益的关键证据，通过明确权利义务、消除模糊地带，能为双方提供清晰指引，有效防范交易风险。原告在本案中主张的“标的物瑕疵担保责任”是买卖合同中出卖人的核心义务之一，要求

出卖人保证交付的标的物质量符合合同要求，且不存在质量问题。责任期限的认定实行“约定优先”原则，未约定时适用买受人发现瑕疵后的合理通知期限，并设置两年最长保护期。

不过，二手车交易的“标的物瑕疵担保”通常以交易时状态为基准。本案中，双方未就车辆时速、续航等关键事项作出明确约定，白某某作为完全民事行为能力人，现场看车试驾后自愿成交且未提出异议，应视为认可交易时车辆的状态，故其退车、退款的主张未获法院支持。

法官提醒，购买二手物品时，应全面查验，包括外观、性能、合格证书等，重点核查卖方的核心功能，有异议应及时提出并留存相应证据，避免因证据不足承担不利后果。



购入“枪支”用于娱乐却涉刑 个人爱好不能超越法律红线

宁夏宁人律师事务所 丁学贵

在涉枪案件中，法律既严厉打击严重危害公共安全的枪支犯罪，也注重区分情节、主客观因素，贯彻宽严相济刑事政策。本文就结合一起非法持有枪支罪案例，剖析在枪支认定、情节衡量、刑罚裁量中的司法逻辑，以警示大众提高对枪支的认知判断能力，避免因喜好购买所谓“玩具枪”、仿真枪乃至真枪用于娱乐导致自己身陷囹圄。

【案情介绍】

被告人赵某系军事爱好者，平日喜好收藏仿真枪、水弹枪，并参与真人CS游戏活动。其持有的两支以压缩气体为动力的枪支（后被鉴定为枪支），其中一支系从淘宝网正规商家购买，另一支为朋友赠送，并非通过特殊或隐蔽渠道获取，购买时亦未采取伪装、隐藏等规避监管手段。赵某将所购枪支主要用于摆拍、真人CS娱乐，在使用时均选择固定场地，配备防护设施，未进行过改制提升杀伤力的行为，亦无证据表明其曾有利用枪支实施其他违法犯罪的主观意图。

案发后，赵某主动到案并如实供述，积极配合调查，在审查起诉阶段自愿认罪认罚，庭审中对指控事实与罪名均无异议。检察机关以非法持有枪支罪对赵某提起公诉。法院经审理认为，赵某违反枪支管理规定，非法持有以压缩气体为动力的枪支，其行为构成非法持有枪支罪。鉴于其具有坦白情节，自愿认罪认罚，系初犯、偶犯，持有枪支系出于个人爱好与娱乐目的，未造成实际危害后果，且涉案枪支枪口比动能较低，社会危害性相对较小，依法可予以从宽处理。最终，法院采纳辩护人的意见，对赵某判处缓刑。

【律师说法】

本案所涉法律问题清晰反映出在涉枪案件审理中，司法机关注重综合评价行为的社会危害性，贯彻罪责刑相适应原则。

一、枪支认定标准与情节综合评价机制的适用

根据《最高人民法院、最高人民检察院关于涉以压缩气体为动力的枪支、气枪铅弹刑事案件定罪量刑问题的批复》，对非法持有以压缩气体为动力且枪口比动能较低的枪支的行为，在决定是否追究刑事责任以及如何量刑时，不应单纯依据枪支数量，而应综合考虑枪支外观、材质、购买渠道、用途、杀伤力大小、是否易于改制提升杀伤力，以及行为人的主观认知、动机目

的、一贯表现、是否规避调查等情节，坚持主客观相统一，确保罚当其罪。

本案中，涉案枪支枪口比动能较低，行为人购买渠道正规，未刻意规避监管；持有目的纯系个人娱乐与收藏，无违法犯罪意图；枪支未进行改制，实际杀伤力有限，使用场合也伴有防护措施。这些因素共同表明，其行为的危害性显著低于那些通过非法渠道购枪、意图实施暴力犯罪或严重扰乱公共秩序的情形。因此，在定罪量刑时予以从宽考量，符合上述批复的精神。

二、坦白、认罪认罚等情节在从宽处罚中的关键作用

被告人赵某到案后能如实供述，积极配合侦查，在审查起诉阶段自愿认罪认罚，庭审中亦无异议。这些情节不仅降低了司法成本，提高了诉讼效率，也反映出被告人悔罪态度较好、人身危险性较低，从而成为法院在量刑时予以从轻、适用缓刑的重要依据。这体现了我国刑法教育挽救的功能，也警示行为人要主动承担责任、真诚悔罪是获得从宽处理的重要途径。

三、主观动机、社会危害性与初犯偶犯情节的衡量

非法持有枪支罪的设立旨在防范枪支流入社会可能引发的公共安全风险。然而，不同动机、不同使用方式的持有行为，其潜在风险差异显著。如出于收藏、娱乐等非恶意目的，且在实际使用中已采取必要防护、未造成现实危害的，其主观恶性和客观危害均相对有限。

本案中，赵某系初犯、偶犯，因法律意识淡薄而触法，到案后认罪悔罪态度诚恳，再犯可能性低。对其适用缓刑，既体现了刑罚的惩戒作用，也给予其在社会中改造自新的机会，符合刑法预防犯罪的目的，也能取得更好的社会效果。

【结语】

涉枪案件的处理，既要维护枪支管理秩序，保障公共安全，也要严格遵循刑法谦抑性原则，防止刑罚的泛化与过度。本案中，司法机关综合考虑枪支性质、行为人主观目的、实际危害、认罪态度等多重因素，依法予以从宽处理，正是宽严相济刑事政策的生动实践。

这也提醒公众，必须严格遵守国家枪支管理规定，不得非法持有、买卖枪支；同时，对于因兴趣爱好接触类似物品的人员，应主动了解相关法律边界，避免因法律意识不足而触犯刑律。

维护劳动者合法权益

提前8小时上夜班 途中出事算不算工伤

职工提前8小时去上夜班，途中遭遇车祸，能不能算“上下班途中”？近日，安徽省高级人民法院对一起工伤保险资格认定案作出再审判决，认定当事人张某从事的炉工属于高温、高强度特殊工种，且为高频夜班，提前8小时上夜班发生交通事故应认定为工伤。

2012年1月起，张某在宣城某耐磨件公司从事炉工工作。2023年5月3日14时13分，张某驾驶二轮摩托车从宣城市某小区出发，前往位于郎溪县十字镇的上班途中，与陈某驾驶的小型轿车相撞，造成张某倒地受伤和两车受损。经交警部门认定，陈某负事故全部责任，张某无责任。

2023年6月5日，某耐磨件公司向郎溪县人力资源和社会保障局（以下简称郎溪县人社局）申请工伤认定。郎溪县人社局于6月29日作出不予认定工伤决定书。张某不服该认定，向郎溪法院提起行政诉讼。

法院经审理认为，根据《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第六条第一项规定，在合理时间内往返于工作地与住所地、经常居住地、单位宿舍的合理路线的上下班途中，应当认定为“上下班途中”。因此，评判“合理时间”应当综合考虑居住地至工作地的距离、道路路况、交通工具的种类和性能、上班时间等因素。张某长期从事炉工行业，属于高温、高强度特殊工种，且为高频夜班，岗位性质决定了其生活作息时间与社会作息时间不同步，不符合人体的自然昼夜节律，更不能以一般白天劳动者的规律为标准进行衡量、推导。

张某的居住地与工作地系在两城，通勤距离42公里，其上班时间在22时30分至次日8时左右，系夜班。张某从居住地至工作地系沿着318国道

行驶，该路段货车、半挂车较多，夜间行驶安全性差，张某提前出发系合理行为。且张某陈述其提前到公司吃晚饭，饭后适当休息，为夜班工作提前做好充分准备，具有合理性。

郎溪县人社局关于距离上班工作时间较长，其到了公司后也有可能再去其他地方的推断，无事实依据。据此，法院一审判决撤销被告郎溪县人社局作出的不予认定工伤决定书，责令被告郎溪县人社局就案涉工伤认定申请重新作出认定。一审宣判后，郎溪县人社局不服，提起上诉。

二审法院审理认为，张某提前8小时上班，明显不属于合理范围，已超出了必要限度，不宜认定为“合理时间”的上下班途中”。二审法院驳回了被上诉人张某的诉讼请求。后张某向安徽省高级人民法院申请再审。

安徽高院再审认为，本案主要争议在于张某发生事故时是否属于合理的上班时间，并进而判断其发生事故时是否以上班为目的。张某长期从事炉工行业，属于高温、高强度特殊工种，且为高频夜班，岗位性质决定了其生活作息时间与社会作息时间不同步，上班时间的合理性，应根据张某自身工作性质、生活规律进行判断。根据向公司了解的情况，从事炉工夜班的职工夜班时间长，劳动强度大，张某具有提前到达公司的工作习惯。加之张某通勤方式为驾驶摩托车，行驶距离较远，对其体力、精力均有较大程度的消耗。张某以上班为目的，提前出发到工作地，具有合理性、正当性，应当认定为“上下班途中”。

安徽高院认为，郎溪县人社局关于距离上班工作时间较长，张某到了公司后也有可能再去其他地方的推断，无事实依据，再审判判决维持郎溪法院的一审判决。郎溪县人社局依据生效判决，经调查核实后重新作出认定工伤决定书。据《人民法院报》



新规来了

加强重点液态食品道路散装运输监管，守护“舌尖上的安全”；督促连锁餐饮企业落实食品安全主体责任，规范一些连锁餐饮企业“只开店、不管店”问题；“旧国标”电动自行车全面停售……12月新规，一起来看！

新华社发