



确权后的相邻土地发生纠纷该如何维权

本报记者 李娜

在农村土地管理中,宅基地及相邻权属纠纷占据较高比例。即便已取得不动产权属证书,因历史遗留、指界瑕疵或使用方式引发的矛盾仍时有发生。当权利凭证与实际情况发生冲突时,权利人如何依法主张权益、化解纷争?北京天驰君泰(银川)律师事务所付赵龙律师结合案例予以解析。

【案情回顾】

1973年前后,为便于通行,贺兰县某村村杨某、王某、马某三户共同填垫门前水坑,形成一条供共同使用的小路。2014年,杨某向贺兰县自然资源局不动产登记机构申请不动产权确权。测绘期间,周边四邻中,张某等四户参与了指界并签字确认,而王某因常年不在村里居住,其房屋属城镇住宅用地,未在指界底册上签字。

2021年,杨某取得不动产权证书,载明宗地面积812.51平方米。其宗地图范围包含了原三户共用的道路以及邻居马某家的部分羊圈。

今年4月,杨某计划在权证范围内

家中遭窃,5万余元财物不翼而飞,愤懑的业主与物业公司因赔偿责任多次争执甚至对簿公堂。近日,贺兰县人民法院通过两通电话巧妙化解了这起财产损害赔偿纠纷,为原告业主与被告物业公司厘清了他们之间的争议。

【案例回放】

事情要从一起入室盗窃案说起。此前,刘某家中遭入室盗窃,价值5万余元的金银首饰不翼而飞。案发后,刘某迅速报警,经公安机关侦查后确认盗窃事实,但需要调取小区监控视频用于案件侦查。

然而,当刘某找物业公司调取视频监控时,物业公司既不提供也不解释。刘某对此感到十分愤懑,认为物业公司未能履行安全保障义务,应当全额赔偿自己的损失,而物业公司则以“入室盗窃属于刑事案件,物业并无责任”为由拒绝赔偿,双方争执不下,诉至贺兰法院。

案件承办法官梳理双方提供的照片、视频等关键证据资料查明,案发时物业公司的小区出入口及单元楼门口等重要区域并未安装视频监控设备,而且单元门禁、周边防护栏等安全防护设施也存在明显瑕疵,物业公司对此予以承认。

矛盾的核心在于:在此情况下,物业公司到底该不该赔偿刘某损失?

车辆出险后,保险公司迟迟不定损,导致营运车辆长期无法运营,产生的停运损失该由谁承担?永宁县人民法院近日审结这起保险合同纠纷,给出了明确答案。

【案例回放】

2023年12月,小王名下的重型货车发生侧翻事故,交警认定驾驶员负全责。该车辆在某保险公司投保了车损险(保额28万元),事故发生在保险期内。小王申请理赔后,保险公司却迟迟不对车辆核损,导致车辆200余天无法营运。经鉴定,车辆损失8万余元,日均停运损失1000余元。

小王就此损失多次想与保险公司协商赔偿事宜,始终未果,小王诉至永宁法院,要求某保险公司赔偿车辆损失、180天停运损失(按60%计算)及鉴定费。

庭审中,保险公司辩称,只同意按鉴定意见赔付车辆损失,但停运损失与鉴定费不属于保险承保范围,拒绝赔偿。

法官指出,停运损失是指依法从事货物运输、旅客运输等经营性活动的车辆,因交通事故无法正常开展经营活动,进而产生的合理经济损失。

民法典第1165条明确,行为人因过



以案说法

栏目主持 钟玉珍

修建围墙,引发与王某、马某等邻居的权属与通行纠纷。相关矛盾转办后,贺兰县有关部门多次组织协调,由农业服务中心、司法所等赴现场调查,并与自然资源局对接核查确权依据。经了解,1973年共同垫路的事实确凿,且不动产权证已依法颁发,法律关系复杂。

【律师说法】

北京天驰君泰(银川)律师事务所付赵龙律师指出,此类纠纷的核心在于不动产权证的效力范围与相邻关系中的历史权利之间的平衡,以及权利人如何依法行使物权并兼顾相邻方合法权益。

首先,关于不动产权证书的法律效力。根据《不动产登记暂行条例》及实施细则,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。然而,物权确认

过程中的四邻指界属于重要调查程序,指界遗漏或瑕疵可能影响登记内容的准确性。本案中,王某未参与指界,其历史通行权益未在确权过程中充分体现,成为后续纠纷的诱因。若指界程序存在重大瑕疵,利害关系人可依法申请更正登记或提起行政诉讼。

其次,关于相邻关系的法律适用。民法典第288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,正确处理相邻关系。”同时,第291条明确,不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的,应当提供必要的便利。本案中,共用道路基于历史事实形成,且长期服务于相邻各方,已构成习惯性通行权。杨某虽持有权证,但在其上修建围墙妨害他人长期建立的通行便利,违反了相邻关系中的提供便利与容忍义务。

再次,关于物权妨害的排除与救济。民法典第236条规定:“妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。”王某、马某作为相邻方,可依据该条及相邻关系相关规

定,要求王某停止建设、恢复道路通行。如已造成损失,还可主张赔偿。行政机关的调解虽非救济途径,但体现了行政协调与民事权利救济相结合

的纠纷解决思路。最后,关于此类纠纷的维权建议。付赵龙提示,面对已确权但仍存争议的相邻土地纠纷,当事人可采取以下步骤:首先要全面收集证据;包括历史使用情况的证人证言、照片、协议;土地确权过程中的指界记录、测绘图纸;不动产权证书及附图;沟通协调记录、行政答复复函件等。然后,申请行政协调或行政复议或行政诉讼。同时也可提起民事诉讼;基于相邻关系纠纷或物权保护纠纷向人民法院起诉,请求判令排除妨害、恢复原状、赔偿损失等。还有,可推动多方协商;在行政与司法程序之外,借助村委会、人民调解组织等进行协商,寻求兼顾各方利益的解决方案,降低维权成本。

最后,关于此类纠纷的维权建议。付赵龙提示,面对已确权但仍存争议的相邻土地纠纷,当事人可采取以下步骤:首先要全面收集证据;包括历史使用情况的证人证言、照片、协议;土地确权过程中的指界记录、测绘图纸;不动产权证书及附图;沟通协调记录、行政答复复函件等。然后,申请行政协调或行政复议或行政诉讼。同时也可提起民事诉讼;基于相邻关系纠纷或物权保护纠纷向人民法院起诉,请求判令排除妨害、恢复原状、赔偿损失等。还有,可推动多方协商;在行政与司法程序之外,借助村委会、人民调解组织等进行协商,寻求兼顾各方利益的解决方案,降低维权成本。

业主家中失窃,物业公司哪种情况下需担责

本报记者 郑芳芳 通讯员 李璇

案件事实清晰,焦点也已明确,调解是化解纠纷的最好方式。承办法官第一通电话打给了物业公司,向该公司负责人详细讲解民法典,物业管理条例中的相关法规,明确指出物业公司虽并非直接侵权人,但在履行物业服务过程中存在瑕疵,未尽到安全保障义务,应当承担相应责任。物业公司的负责人态度随即转变,表示愿意承担部分责任。

第二通电话则联系了刘某,转达物业公司当前阶段的和解态度,并结合人民法院案例库中类似案例,耐心分析入室盗窃案件中业主应承担的主要保管责任,劝导刘某依法理性维护自身权益。

两通电话后,双方分歧逐渐缩小,态度缓和。随后,当承办法官准备组织双方“面对面”调解时,刘某主动来到贺兰法院提交了撤诉申请,表示已与物业公司达成和解,为这起纠纷画上圆满句号。

【法官说法】

业主在小区内遭遇失窃,物业公司

承担赔偿责任的界限在哪里?为此,记者采访了贺兰县人民法院德胜法庭何文婷法官。何文婷表示,如果服务存在瑕疵,那么物业应承担相应责任。根据民法典第942条的规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。物业管理条例第35条第二款又明确,物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

“也就是说,如果物业未能尽到这些义务,例如保安人员长期脱岗、门禁系统长期损坏未修、监控设备缺失或失效,导致盗窃事件发生,那么物业就存在违约或过错,需承担相应的法律责任。”何文婷强调,但物业的责任并非无限。其安保义务通常限于“合理范围”内,即物业公司只需采取一般预防措施,而非确保绝对安全。如果盗窃是因业主自身疏忽

(如未锁门)或第三方犯罪行为直接导致,且物业已尽到基本安保职责,则物业可能不承担责任。此外,如果要物业承担责任,业主还需提供充分证据证明损失金额及物业的过错行为。谈及如何赔偿相关损失,何文婷表示,尽管物业公司并非盗窃行为的直接实施者,又强调了其在安保义务履行不到位时应承担的相应责任,以保障业主的合法权益。法官提醒各位业主,遇到此类情况时,应首先固定证据,包括自身损失的证据(如报警记录、财物购买凭证)和物业违约的证据(如监控记录、维修记录、沟通记录);然后可先与物业协商,若协商无果,可向业委会、街道办事处或住建部门投诉,必要时通过诉讼途径解决。

承担责任的界限在哪里?为此,记者采访了贺兰县人民法院德胜法庭何文婷法官。何文婷表示,如果服务存在瑕疵,那么物业应承担相应责任。根据民法典第942条的规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。物业管理条例第35条第二款又明确,物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

民营企业员工收受好处费 小心构成非国家工作人员受贿罪

宁夏宁人律师事务所 董慧敏

实践中,一些身处关键岗位的民营企业员工,面对利益诱惑,将职务便利视为寻租工具,收受所谓“好处费”“感谢费”,殊不知此种看似行业潜规则的行为已然触碰刑法的高压线。本文通过剖析一起发生在知名电商平台仓储环节的民营企业员工受贿案,警示广大民营企业员工,切莫因一时贪念,使自己身陷囹圄。

【案情简介】

2021年3月至2023年11月,被告人周某某、金某等5人受委派在某电商平台银川仓品控收货组工作,负责货品验收、入库等职责。其间,周某某与金某以“放宽验收标准、提供入库便利”为条件,向多名供货商索取“好处费”。随着“业务”的扩大,2人又拉拢另外3名同事入伙,事后5人进行分赃。经法院查明,涉案贿赂款总计30.36万余元,其中周某某分得15.6万元,金某分得9.3万元,其余3人分别分得3.12万元、1.22万元、1.056万元。案发后,5人均经公安机关电话传唤,主动到案如实供述犯罪事实。

法院经审理认为,被告人周某某、金某等5人作为民营企业工作人员,利用职务便利,非法收受他人财物,为他人谋取利益,数额较大,其行为均已构成非国家工作人员受贿罪。审理中,法院认定周某某、金某为主犯,最终采纳了辩护人部分辩护意见,对2人分别判处有期徒刑11个月、10个月并处罚金;其余3人均判处6个月至7个月有期徒刑,适用缓刑并处罚金。

法院经审理认为,被告人周某某、金某等5人作为民营企业工作人员,利用职务便利,非法收受他人财物,为他人谋取利益,数额较大,其行为均已构成非国家工作人员受贿罪。审理中,法院认定周某某、金某为主犯,最终采纳了辩护人部分辩护意见,对2人分别判处有期徒刑11个月、10个月并处罚金;其余3人均判处6个月至7个月有期徒刑,适用缓刑并处罚金。

根据刑法第64条规定,犯罪分子违法所得应予追缴或责令退赔,供犯罪所用的本人财物应依法没收。本案中,涉案赃款均被追缴或没收后上缴国库,用于收受贿赂沟通的手机被认定为作案工具予以没收,金某的手机因被认定“与犯罪无关”,予以发还。这一处置结果既彰显了对犯罪行为的惩戒,又保障了被告人合法财产权益,体现了司法公正。

律师提醒,“廉洁”二字,不仅是对国家公职人员的要求,也是每一名民营企业员工同样必须坚守的职业底线。但本案明确昭示,职务不分高低,权力无论大小,一旦与利益输送挂钩,便有可能触碰法律红线,滑向犯罪深渊。同时,案件也警示各位从业者,应时刻筑牢思想防线,摒弃“小贪不算数”的侥幸心理,打破“行业潜规则”的错误认知,牢记“莫伸手,伸手必被捉”的深刻警示。

【律师说法】

一、非国家工作人员受贿罪的构成与认定 根据刑法第163条第一款之规定,公司、企业或者其他单位的工作人员,利用职务上的便利,索取他人财物或者非法收受他人财物,为他人谋取利益,数额较大的,构成非国家工作人员受贿罪。本案中,5名被告人虽为某电商平台外包委派人员,但实际履行货

品验收、入库等职责,属于“公司工作人员”范畴,符合该罪主体要件;其利用验收标准裁量权为供货商提供便利,属于“利用职务便利”;收受的好处费“本质上是权钱交易的对价,且总额达30余万元,达到‘数额较大’标准,符合该罪的构成要件。

二、共同犯罪中主从犯的界定 本案系共同犯罪,法院根据各被告人在犯罪活动中的地位和作用,明确区分了主犯和从犯,并据此作出了差异化的判决结果。周某某和金某作为犯罪组织者、犯罪行为组织者和主要实施者,在整个犯罪过程中起主要作用,因此被认定为主犯,并被判处实刑;其余3人是在周某某与金某的拉拢下参与犯罪,且仅在收货环节提供协助,犯赃数额较少,起次要、辅助作用,故被认定为从犯。

值得一提的是,3名从犯均获得缓刑,这并非法律的“宽容”。本案中,5名被告人均具有自首、自愿认罪认罚的情节,但3名从犯在案发后全额退赃,这一行为成为法院对其适用缓刑的重要考量因素。

三、涉案财物的处理原则 根据刑法第64条规定,犯罪分子违法所得应予追缴或责令退赔,供犯罪所用的本人财物应依法没收。本案中,涉案赃款均被追缴或没收后上缴国库,用于收受贿赂沟通的手机被认定为作案工具予以没收,金某的手机因被认定“与犯罪无关”,予以发还。这一处置结果既彰显了对犯罪行为的惩戒,又保障了被告人合法财产权益,体现了司法公正。

律师提醒,“廉洁”二字,不仅是对国家公职人员的要求,也是每一名民营企业员工同样必须坚守的职业底线。但本案明确昭示,职务不分高低,权力无论大小,一旦与利益输送挂钩,便有可能触碰法律红线,滑向犯罪深渊。同时,案件也警示各位从业者,应时刻筑牢思想防线,摒弃“小贪不算数”的侥幸心理,打破“行业潜规则”的错误认知,牢记“莫伸手,伸手必被捉”的深刻警示。

维护劳动者合法权益 在外卖配送过程中,部分骑手因地址标注误差、不合理附加要求等与顾客产生摩擦甚至遭遇恶意投诉、言语辱骂等情况。对于这些配送途中的烦心事,骑手们如今有了新的应对方式。近日,美团骑手App全面上线“骑手屏蔽恶意顾客”功能,当骑手遭遇辱骂骚扰、索要个人信息、醉酒滋事等不当行为时,可以通过上传录音、录像或聊天记录等方式作为凭证,屏蔽用户。每位骑手最多可屏蔽2名用户,屏蔽期为365天,期满自动解除,骑手也可随时主动调整名单。

屏蔽功能是否可以有效解决骑手的困扰?他们对此有什么新的顾虑?记者近日采访多位骑手,了解他们使用“拉黑恶意顾客”功能背后的诉求。

寻求快速有效的纠纷解决办法

“有一次,一位顾客添加了我的微信并发来一张照片,说我把他的餐弄撒了,要我赔偿餐费100多元。但我心里很清楚,餐品从取餐、配送,再到递到他手中,全程都是完好的。”杭州骑手王恺说,对方扬言如果不赔偿就去平台投诉而且一定会成功,到时他不仅要赔餐费,还会影响考核评分。王恺将此情况告诉同站点的骑手时,才得知其他骑手也遇到过这个顾客的套路,“对方专门靠这种伎俩刁难骑手,趁机索要餐费。”因此,他第一次使用“骑手屏蔽恶意顾客”功能,来规避风险。

记者了解到,骑手与顾客之间常见的纠纷类型,有时由于部分小区门禁严格、配送路线复杂等客观因素产生,引发关于配送超时的争议;有时则是部分顾客的行为,给本就繁忙的配送高峰期增添了不必要的麻烦,例如临时要求携带订单外物品、言语辱骂、送达后无故不接电话或不回骑手敲门等。另外,一些恶意差评、恶意投诉等信用失范行为,也让骑手想要寻求快速有效的解决办法。

期待顾客和骑手能相互体谅

今年9月,“骑手屏蔽恶意顾客”功能在多个城市试点。今年10月底,据《工人日报》

据《工人日报》

维护劳动者合法权益

骑手“拉黑权”上线 配送纠纷解决机制仍待完善

该功能在全国上线。为了同时保障用户的体验不受影响,即使某位骑手屏蔽了某位用户,系统也会自动匹配其他骑手,同时通过多种配送模式、跑单补贴、天气补贴、难履约点位动态调价等方式,确保订单送达不受影响。骑手获得“拉黑权”,让他们有了“主动避害”的底气。然而,更多骑手坦言,“拉黑”不是根本的解决办法,而是期待顾客和骑手能相互体谅。“拉黑”之后,自己已是避开了某个顾客,但下一个骑手还会碰到。”来自石家庄的骑手石师傅说。

中国劳动关系学院法学院学术委员会主任沈建峰指出,在平台用工的情况下,用户并不享有要求特定劳动者提供服务的权益。如果用户对劳动者已经进行的服务或者完成的服务存在意见却被屏蔽了,此时其意见表达的正当渠道应当向平台反馈。平台有义务建立畅通的投诉渠道,而不是让消费者直接和劳动者发生意见冲突,同时通过价值机制和奖励机制鼓励骑手愿意参与特定区域的配送。

平台应尽到组织服务义务 “骑手‘拉黑权’的核心,在于实现交易信息的透明公开以及交易决策权利的公平。”首都经贸大学劳动经济学院教授范国涛分析认为,这种方式赋予了骑手后续交易与否的自主决定权,也间接维护了骑手工作权以及劳动报酬权,有助于弥补此前平台交易中,仅能由消费者评价骑手的单向性机制失衡,有效构建更加平衡的交易关系。“拉黑”功能并非骑手权益保障的终点。沈建峰强调,平台作为用工的组织者和服务提供者,应当尽到组织和服务的义务。从劳动者和消费者均平衡保护的角度看,应对劳动者信息处理技术处理,确立消费者有问题找平台的规则,避免消费者和劳动者产生直接冲突。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

此外,范国涛建议,平台应进一步完善对消费者消费信息的搜集、公开、纠正及惩处机制,并通过将骑手评价与价格机制进行关联,来引导消费者树立良好的消费习惯。

涉嫌垄断

记者12月17日从市场监管总局获悉,平台要求商家“全网最低价”,可能构成滥用市场支配地位或者垄断协议行为。

新华社发

以案说法

栏目主持 钟玉珍

据《工人日报》