

编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

## 天台怎就成了“私家花园”

律师：应属全体业主共同所有

据《信息时报》报道，住宅楼的顶层住户，在楼梯间设个铁门，自己家一层加上天台就是一个小“复式”；在天台种些瓜果蔬菜自给自足，夏天傍晚纳凉聊天，冬天邀朋唤友烧烤，人生惬意不过如此。在广州，这种情形并不陌生。但有律师提醒，绝大部分住宅的天台都属于全体业主共同所有，一旦占为私用，即有可能涉嫌违法。

现象：

### 高楼天台铁门紧锁

在西华路第一津街46号的楼梯间，一扇铁门把9楼隔离成独立空间。记者尝试拉动铁门，发现铁门完全锁死，要用钥匙才能打开。中层住户陈女士称，铁门在她数年前搬来时已有了。有一次她想去天台晒棉被，却没有获得9楼业主的允许，“他们觉得天台就是他们的私人物业，我住那么多年连天台长什么样都没见过。”

除了生活不便，陈女士还提出了对消防安全的担忧，“我们这三个梯的天台是连通的，万一发生火警，跑到天台从其他梯下可以逃生。但现在顶层住户加了铁门还上锁，我们觉得非常没有安全感，一旦发生火警，9楼又没人开门的话，就很危险了。”

从陈女士家阳台往外看，周边改变天台用途的住宅楼还不少。陈女士介绍说，她在这边通过中介买楼置业的时候，中介就有向她推荐顶层单位，并称只要买顶层，就可以私自使用天台，“我一开始就想买高层单位，跟着中介跑了很多栋楼，都是顶层住户把天台上锁私用的，这个也是中介对外推荐顶层住户的卖点之一。”

家住叠彩园小区的张女士向记者反映，她刚搬来时天台依然是公用的，大家都会去晒下被子。近几年，天台被一些住户划分成几个小花园，公用的地方越来越少，张女士已经很少上天台了。

在张女士反映的小区住宅19楼天台，记者看到大约三分之二的位被瓜分成数个小花园。有些小花园已荒废，杂草丛生；有些小花园被管理得很好，入口上锁，里面设置了花棚、小玻璃屋等。有的小花园设置了石凳石桌、顶棚种满植物，即使记者在下午阳光充足时到达阳台，小花园里依然非常阴凉。



资料图片

但由于这里的绿植非常茂密，蚊虫滋生也非常严重。

记者在天台小花园走动约15分钟的时间里，手脚就被蚊子叮咬了将近十个包。目前正值登革热传播高峰期，蚊虫滋生如此严重，确实让人担心。

南翠苑顶层天台曾经也有居民建了小花园。7月中旬，该辖区街道执法队在该天台贴出“关于清拆乱搭建物的告知”，让居民自行拆除违建建筑。近日，该街道办事处联合区城管、公安、消防等有关部门依法对天台小花园进行强制拆除。

律师：

### “天台可私用”属虚假宣传

顶层住户在楼道铁门上锁、在天台搭建小花园之类的情形在广州时有发生。但普遍做法是否就代表其具有合法性呢？

广东岭南律师事务所律师、新港街社区法律顾问律师马晓灵认为：首先，按照建筑物区分所有权的基本规则，建筑物的楼顶空间应当属于全体区分所有权人所共有，而不能归属于顶层区分所有权人所专有使用。因此，顶层楼板以上的楼顶空间的占有、使用、收益、处分，都是全体区分所有权人的权利，由全体区分所有权人共同支配。

有开发商或者地产中介以“赠送天台”作为噱头吸引购房者购买顶层住户，这个赠送的天台是否真可以成为业主的私有物业？马晓灵表示，开发商与个别区分所有权人

约定楼顶空间属于该区分所有权人专有使用的，是不具有任何法律效力。顶层区分所有权人不能以其与开发商已签订书面的协议约定其对楼顶空间享有专有使用权为由，对抗全体区分所有权人的权利。因此，不管是口头承诺“赠送”天台，还是书面约定顶层区分所有人拥有天台使用权，在法律上都是无效的。如果开发商的销售人员或二手房的中介向买受人推荐房源时，口述“天台是赠与，可私用”，纯粹属于虚假宣传。买受人如能保全该证据，可提出单方解除合同，退房，并追究开发商或中介的欺诈行为。

马晓灵还强调，能够决定楼顶空间如何使用的，只有全体区分所有权人会议。区分所有建筑物的楼顶空间，对于全体区分所有权人而言，具有重要的价值；楼顶空间不仅关系到建筑物的安全，而且关乎到全体区分所有权人的利益；楼顶空间，可以使全体区分所有权人增加活动空间，充分利用楼顶空间丰富区分所有权人的生活，提高生活质量；楼顶空间的开发利用，具有丰富的内涵，例如利用楼顶空间做广告等。这些利益与全体区分所有权人息息相关，不可任人予以侵害。因此，这样的重大利益必须由全体区分所有权人会议决定。

马晓灵建议，对于将楼顶空间确定为顶层区分所有权人专有使用或者专有而发生权属争议的，可以通过向业主委员会或物业管理处投诉解决，也可以向房产所在地法院提起诉讼解决。

(林茹彬)

## 共享账号隐私或被共享

律师：可能涉嫌违约

据《厦门日报》报道，厦门市民陈小姐最近发现，身边越来越多朋友开始使用“共享会员”，短期租用一个公共会员账号，价格低廉，还满足了临时需求。然而，与陌生人共享账号，这其中是否暗藏安全隐患？

对此，记者进行体验，发现共享会员账号的同时，个人的隐私信息可能也被“共享”了。

### 贪便宜选择共享会员

购买会员，享受升级版服务，逐渐成为互联网经济的新趋势。但许多平台的会员都是整月起售，如果每个平台都办理会员，费用也不小。有网友称，与其“一买一个月”让账号闲置，还不如买一个月“共享会员”，一天只要一两元。

“我同时在追的两部剧在不同的视频网站播出，会员也得买两个。”陈小姐告诉记者，“正价会员需要15元每月，但共享会员账号只要5元。”在朋友们的介绍下，陈小姐接触到了“共享会员”。从此，陈小姐像是发现了新大陆，除了视频网站会员，办公软件、电商平台，甚至超市和影院的会员账号，都可以共享，陈小姐感叹，“各种会员加起来，原本一年可能要花费上千元，多亏有共享会员，能让我以更实惠的方式提高生活品质。”

根据搜索结果来看，二手交易平台上，视频网站的共享会员大多售价为3元到6元可用一周、7元到10元可用一个月，还有人标出40元租用全年的低价，比市面上主要视频网站200元左右的会员年租费便宜不少。一些办公软件、电商平台会员的共享会员，基本可以一天起租，超市、影院等会员甚至可以按次收费。

一名购买了一天办公软件共享会员的用户在消费链接下给出差评，称“昨晚5点下单，今早10点就登不上了”，因此，做了几个小时的工作资料就这样丢失了。卖家却回应“共享账号密码被其他买家修改不是我们能控制的”，最终也没能帮忙解决问题。

上文用户遇到的情况，在相关办公软件的《在线服务协议》中有言明，若用户因为自身原因导致账号、密码遭他人非法使用，产生的损失及后果由用户自行承担。而这个“自身原因”，就包括而不仅限于

多人共享同一个账号、通过其他非官方渠道获得账号等。也就是说，共享会员是不受官方认可和保障的。

### 个人信息可能遭共享

记者随机租用了一个云存储网盘共享会员，一天的费用是2元。登录后，记者发现，所有共享用户上传的文件均可被任意查看，部分用户在软件内备份的照片、视频等隐私也一览无余，其中不乏工作资料、个人生活照等。而且账户可同时多地使用，也就是说即使退出前删除文件，一样可能泄露隐私。

不少网友提出质疑，与陌生人共享账号，这其中是否暗藏安全隐患？

记者再次随机购买了几个共享会员账号进行体验，发现这一问题不止出现在网盘软件中。

比如，办公软件共享会员账号可以查看到其他使用者上传、编辑，甚至仅仅只是查看过的文件，包括简历、合同、档案等可能涉及隐私的内容；而在电商平台上，商品订单记录里甚至还有共享用户们所填写的姓名电话住址等详细个人信息。由此可见，和陌生人共享账号的同时，个人隐私可能也被共享了。

### 律师称属违约行为

应该如何正确看待共享会员？记者咨询了北京盈科（厦门）律师事务所律师许东。

“共享会员这一行为，实际上买卖双方都损害了服务提供方的利益，如果平台与用户的用户协议中明确约定禁止该行为，而用户仍与他人共享账号，则已构成违约。”许东律师说，在违反了网站用户协议的同时，这一行为还违背了《互联网用户账号名称管理规定》第五条的规定，其中提到，作为互联网信息服务使用者，在注册账号时应与互联网信息服务提供者签订协议，并遵守信息真实性等底线。因此，共享会员其实属于一种违法违规行为。

许东律师提醒，不要因小失大，为节省会员费或谋取利益而租借账号，否则可能不仅带来个人信息泄露、财产安全隐患等问题，还要承担相应的法律责任。

(柯雷 卢剑豪)

## 破解共享充电宝网上倒卖 律师提醒涉嫌犯罪

据“中国之声”报道，近日有自媒体爆料，在二手物品交易平台上发现，有不少共享充电宝在卖，每个卖20块到30块钱。

在网上售卖的，还有共享充电宝破解教程，商品简介上写着：“该教程出售给加盟商使用，请勿盗窃共享充电宝”等字样。爆料的自媒体说，自己已经按照教程，实现了共享充电宝的破解，市面上主流充电宝无一幸免。那么，共享充电宝真的能被破解吗？占为己有、甚至非法售卖需要承担什么后果？

### 共享充电宝遭“破解”

共享充电宝是一种由商家提供

的充电租赁设备，用户通过手机扫码后进行租赁，按时计费，使用结束后成功归还后停止计费。平时一般放在商场或者饭店等人流量集中的区域，以备消费者不时之需。但是近日有自媒体爆料，一些二手交易平台上出现了不少共享充电宝以及破解教程，破解演示视频演示了整个流程。

记者走访了北京几家放置有共享充电宝的商场，商场中的商家均表示，因为同品牌的共享充电宝可以相互借还，没有注意到有被破解盗窃的情况。

厂商和店家都没有注意过共享充电宝被破解盗窃的情况，那么自媒体的爆料是真的吗？

从事共享充电宝代理的悟先生告诉记者，此前他们的第一代产品的确有类似的产品缺陷，用胶带粘住凹陷的充电宝很容易就欺骗了机器，进入充电状态就停止了计费。现在他们研发的第二代产品修改了归还逻辑，在充电宝凹槽处加了芯片，只要没被卡住，充电宝也就不会进入充电状态，默认一直计费，从而避免了客服在后台受到欺骗。

### 律师称涉嫌教唆犯罪

共享充电宝虽然价值不高，但是“勿以恶小而为之”，北京市中闻律师事务所合伙人王维律师告诉中国之声记者，对于一些公开在

网上传授破解共享充电宝技术的人，其行为涉嫌构成教唆犯罪：“对于一些公开在网上传授破解共享充电宝技术视频的人，因为其行为涉嫌构成教唆犯罪，在特殊情况下也可能构成盗窃罪的共犯。但大概率来说，这些教唆视频的录制者，如果给犯罪分子提供了直接的作案指导，其行为也可能触犯《治安管理处罚法》。”

对于那些破解之后把充电宝占为己有甚至拿去售卖的用户，王维律师认为：“一般说的不当得利，是指行为人在不自知或放任的情况下的一次性行为。但如果有人多次、主动利用共享充电宝的技术漏

洞反复操作，积极追求并扩大由此获取非法利益的可能性，明确显示了盗窃他人财物的直接故意，这种行为就涉嫌构成了盗窃罪。”

王维律师称，通常所说的“薅羊毛”，是指以相对较低成本甚至零成本换取一些网络平台、商家给予消费者的让利，但许多“薅羊毛”的行为其实都是游走走在法律的边缘，呼吁广大网友不要贪图蝇头小利和一时之快，做出后悔莫及的事，比如利用信用卡的免息期去套现赚取利差涉嫌构成信用卡诈骗罪、套用共享单车技术漏洞去免费骑车的行为涉嫌诈骗。

个人的行为不仅损害了其他消费者的利益，也很可能也让自己身陷囹圄。