「责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

www.jfdaily.c

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"。

"赠送面积"为何违建多发

律师提醒购房者认清暗藏风险

据《金华日报》报道,买房赠送面积,这是房地产市场上常见的一种促销手段,部分购房者正是看中楼盘的赠送面积后下单。不过,这种表面上能让购房者得到实惠的做法,事实上暗藏违建风险。婚送日,记者接连接到市民有关"赠送面积"部位违法搭建的举报和"赠送面积"暗藏的风险,购房前三思、活行。

露台搭建被举报

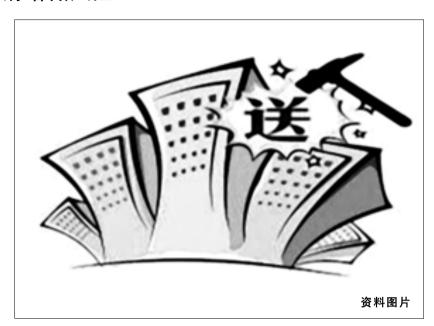
金华的孙女士去年下半年买了 江北某楼盘新房,前段时间对房屋 进行了装修。不料,装修没不久, 就因封堵消防通道被人举报,综合 行政执法部门给孙女士下发了责令 整改通知书,要求孙女士拆除露台 上擅自搭建的违法建设部分。

孙女士买的房子客厅和餐厅分别附有大面积露台,只需进行部分封闭改建,就能多出一间房。孙女士买房时,房产公司将这露台设路,"赠送面积"卖给她。不过业业为图纸上来看,该部分属于单单、对大型等。孙女士签下购房合同后,让可多地移花接木的方式,让一个人名义与施工单位对原设计方。这一改变使孙女士房屋的使用面积增加 30%以上。

孙女士感到"冤": 封堵露台事实上是在交房前实施的,由房产公司一手包办操作。由于施工未按照建设工程规划许可证的规定进行,同时封堵了消防通道,仍被执法部门认定违法建设,因此不得不进行拆除。

4月10日,武义县壶山一品 小区有业主反映,该小区排屋别墅 区露台搭建阳光房的现象较为普遍。

4月18日,记者来到该小区, 小区物业公司魏经理介绍,小区 2010年年初开发,去年1月新成 立业委会,去年5月选聘物业公司 进驻小区,之前小区由开发商指定 的物业公司提供前期物业服务,目 前小区入住率70%左右。魏经理 说,据他了解,独栋、双拼、排屋



的露台属于"赠送面积",由于是私人空间,业主买房时曾得到过开发商的口头承诺,可以封闭建阳光房,小区搭建阳光房的现象主要存在于独栋、双拼、排屋的露台、阳台。

武义县综合行政执法局壶山综合执法中队副中队长汤沸表示,建封闭式的阳光房事先要通过审批,队员平时都会进小区巡查,对擅自变更规划设计,侵占公共部位,影响周围邻居采光、通风的违建阳光房,发现一起拆除一起。据介绍,从去年12月份至今,该小区已拆除20多户业主违法建设的阳光房。

记者从综合行政执法部门了解到,业主因违法搭建被举报,其中多半是搭建顶棚、阳光房,而且主要集中在房产商"赠送面积"部位,如露台、阳台、地下室等,由于本身预留的可供改造的空间多,业主往往按照自己的意愿擅自改动,违法搭建的现象很容易发生。

"赠送面积"套路深

浙江泽大(金华)律师事务所律师曾鲁翠认为,目前开发商所说的"赠送面积",其实都是不计人产权证的面积。

以"赠送面积"的名义送的"飘窗、送露台、送花园、送地下室"等,根据2014年7月1日起实施的《建筑工程建筑面积计算规

范》,有些面积原本就是业主的,不存在赠送一说,而仅仅是开发商用于销售宣传的一个噱头。

根据《城乡规划法》43条和《浙江省城乡规划条例》41条,建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证的许可内容进行建设,擅自将露台内包的行为涉嫌未按建设工程规划许可证建设,属于违法行为。曾鲁翠提醒,业主将开发商赠送的阳台、露台、设备平台等进行封闭的行为,如果不在规划审批许可范围内属于违建,被查处将有可能面临拆除。

事实上,金华市之前已发生多起执法部门对"赠送面积"违建现象动真格的案例,购房者切莫抱有侥幸心理。

(徐枫)

快递新规让快递柜成摆设?

律师:未经同意放件入柜属违规

据《长江日报》报道,5月1日,我国首部专门针对快递业的行政法规《快递暂行条例》将正式施行。新规第二十五条尤其惹人注目:经营快递业务的企业应当将快件投递到约定的收件地址、收件人或者收件人指定的代收人,并告知收件人或者代收人当面验收。

有网友疑惑: 今后快递员送快 递必须当面验收? 小区设置的智能 快递柜还能不能用?

对此律师解读:新规给快递员戴上"紧箍咒",只要经过收件人同意,无须当面验收,快递柜或代收点应认定为条款中"约定的收件地址"。未经收件人同意,就将快件放入快递柜,属违规行为。

个别快递员"偷懒"

"自从小区里安装了快递柜, 收件方便多了。"家住武汉洪山石 牌岭竹苑小区的彭女士称,自己喜 爱网购,但和老公工作都很忙,早 出晚归,网购了商品,却总和快递 员的节奏搭不上。1年前,小区安 装了速递易快递柜后,快递员将快 件放进快递柜,凭手机收到的取件 码,不管多晚回家,都能轻轻松松 将"宝贝"带回家。

海尔日日顺快递柜武汉分公司 工作人员赵智超介绍,截至目前, 该公司已在武汉市中心设置了 400 多个智能快递柜。他表示,按照工 作流程,快递员应先致电收件人, 征得对方同意后,再放件入柜。

"我一家人都在海南旅游,手机突然接到短信通知,快递员说他已将我的包裹存放在小区快递柜内,让我快去取件!"家住汉口常青花园的王女士生气地说,有一次,快递员未经她同意,就将快件放在快递柜里。她直言,快递柜已成了某些快递员的"偷懒神器"。

家住汉阳的唐女士也说,前一阵,她网购两袋大米,快递员在没通知她的情况下,就将米放在了小区快递柜。"提供的是送货上门服务,快递员却自己偷懒。"她只得让家中的老人下楼将大米提回家。

新规鼓励设置快递柜

听说快递新规即将施行,彭女 士心里打鼓:将快件投递到约定的 收件地址、收件人或者收件人指定的代收人,并告知收件人或者代收人当面验收。新规是否意味着今后快递员送快递,必须当面验收?"那小区里的快递柜、快递代收点岂不是成了摆设?"

湖北瑞通天元律师事务所律师 张国振说,这是对条例的误读。条 例中,"约定的收件地址""收件 人""收件人指定的代收人"为并 列关系。因而,可认为,如果收件 人本人无法签收,快递员在征得收 件人同意后,快递柜或代收点,也 属于新规中所说的"约定的收件地 址"。同时,有告知当面验收的义 务,但若征得收件人同意,无需当 面验收。

张国振分析,事实上,《快递 暂行条例》对于快递柜不仅不打 压,还持鼓励态度。比如其中规 定:企业事业单位、住宅小区管理 单位应当根据实际情况,采取与经 营快递业务的企业签订合同、设置 快件收寄投递专门场所等方式,为 开展快递服务提供必要的便利。鼓 励多个经营快递业务的企业共享末 端服务设施,为用户提供便捷的快 递末端服务。

私自放件入柜属违规

张国振指出,上述新规其实是给快递员上了"紧箍咒"——未经收件人同意,快递员不能像过去那样"先斩后奏",任性地自己决定将快件送到哪里。

如何认定"同意"?张国振表示,首先,快递企业应将相关工作流程规范化,制定相应规则,避免快递员图一时方便,擅自放件人柜。同时,也应要求快递员将相关沟通短信、通话录音留存下来,建立回溯机制,一旦发生纠纷,可方便提取证据,以便调解矛盾。

张国振提醒,收件人也应尽量 将自己与快递员的交流保留下来, 以你证据

据悉,快递公司在《条例》实施前后,正针对相关条款加强教育和管理措施,及时纠正不规范行为。快递员若将快件直接投递到快递柜,用户可向快递企业投诉,对投诉结果不满的,还可拨打电话12305向邮政管理部门申诉。

(陈奇雄)

慈善平台资格审核不清 律师:平台不能只收费不负责

据《工人日报》报道,近日,一则河南周口太康夫妻疑似利用 3 岁女儿诈捐的消息引发社会各界户 5 关注。今年 4 月中旬,有县四友在网上发文称,周口太康肿瘤后,发在网上发文称,周口太郎肿瘤后,其家长多次利用孩子直播,并行正强为,却未给孩子。直到几位爱心大士登门强大路,却是母亲才带着女直,其母亲才带着女正观别了检查,但刚检查完又带着似利到了大子,一时间,"父母疑问利地警方也正在调查。

网络募捐日渐增多

随着"互联网+慈善"的兴起,网络募捐和网络众筹更加便捷

化、快速化和社会化,微博、微信等互动性较强、参与度较高的社交平台在推广网络慈善活动过程中起着越来越重要的作用。特别是网络募捐成本低、传播快、效率高,让一些无法支付医药费的困难家庭,能够得到社会的帮助,从而有效缓解"因病致贫"的困境。

民政部日前公布的数据显示, 今年上半年,13家指定互联网信息募捐平台共为全国200多家公募慈善组织及其合作机构发布募捐信息超过1万条,总筹款额超过7.5亿元。

"网络募捐平台是有积极意义的,这点不能否认。"上海一所大学的研究生陈芳介绍说,2016年,她同学高健的父亲在外地打工时被砸成重伤,虽然有新农合医保解决

了一部分治疗费用,但他家里仍然 拿不出看病的钱。在这种情况下, 高健就在一家网络募捐平台上发布 了求助信息。"编辑文字,输入基 本信息,提交身份证复印件、医院 病历证明等,接着发布到微信朋友 圈、QQ 空间等社交软件上,让大 家看到。"高健说,在各方的帮助 下,短短一周内共筹得 10 万元, 解决了父亲一大部分的医疗费用。

骗捐诈捐透支爱心

然而,网络募捐的快速发展与 监督管理的相对滞后,以及募捐平 台核查能力和约束机制的匮乏,同 样导致一些"骗捐""诈捐"事件 屡见不鲜:2016年1月,"知乎

女神"童瑶假扮患病女大学生 "ck

小小",骗取 15 万余元爱心款,被拆穿后投案自首;2017 年 12 月底,"同一天出生的你"众筹项目火爆,项目鼓励网友向与自己,随是日的贫困儿童捐款 1 元,随后有网友发现,该活动自己混乱,不是目的贫困,该活动自己和人工,但对网络是有一种心理:万一是现的的人。当时,但是是不是一个人,自己如果看到网络募相对于李博文的"道德挣扎",不少引的爱心已经被网络上的"谝捐"事件严重透支。

为了规范网络募捐,民政部于 去年公布了《慈善组织互联网公开 募捐信息平台基本技术规范》《慈 善组织互联网公开募捐信息平台基 本管理规范》两项推荐性行业标准, 对募捐主体、平台责任进行了规定。

尽管两项行业标准对网络募捐相 关问题作了明确规定, 但现实中仍不 时出现一些问题。"资格审核不清、 捐款流向不明,是当前网络募捐最突 出的两个问题。"河南省学生安全基 金会主任张露说,现实中发生的"诈 捐"事件,一是募捐信息作假,二是 善款未专款专用,这都涉及互联网公 开募捐信息平台的管理。曾目睹网络 募捐全过程的陈芳也表达了自己的忧 虑: "求助者只要提供资料,很简单 就可以通过审核,平台动作似乎超乎 寻常的快。而且,有些人提交的病历 虽然是真的, 但是筹到款项的实际去 向审核并不是很严格。钱花到哪里去 了,我们不知道。"

(余嘉熙 王佳宁)