

开发商送的“花园”竟是“违建”

法院判决开发商返还部分购房款

□法治报记者 王川
法治报通讯员 王伟 张文如

家住普陀的王女士刚搬入新别墅就收到了政府相关部门发送的拆违通知书，要求王女士拆除一楼花园墙体，因为该部分墙体是“私搭违建”。开发商承诺的“买底楼送花园”竟然是违法搭建?! 为此，王女士向法院提起了诉讼。近日，上海市第二中级人民法院作出终审判决，判令开发商返还部分购房款。

赠送“花园”竟是私搭违建

2016 年，王女士与某开发商签订《上海市商品房预售合同》，约定王女士购买某小区 102 室房屋，

在购房合同中约定：如所购房屋属于底层的，则买受方享有与之对应的底楼地面花园使用权但无所有权，此花园采用“绿化或结合其他方式”进行分隔，并以实际交付现状为准；买受方必须遵守小区管理规定、不得阻止物业管理企业因小区的公共事务进入花园、不得改造花园内的公共设施、不得因花园的使用权向出售方主张补偿、不得对其他买受方的花园使用权持异议且因此而解除或主张购房合同无效。

王女士付清房款后，开发商交付了房屋。交付时房屋外围由开发商做了封闭式的实心墙阻隔并加装门禁设施，墙内即为补充条款约定的花园区域。2018 年间，政府各部门以“私搭违建”、“占用公用部位”为由，对花园墙体及门禁进行了强拆。事后，开发商将实心墙改为了“绿篱”，但政府相关部门又发出了执法通知书，要求将“绿篱”拆除整改。

王女士认为，开发商为了达到高价出售房屋的目的，故意隐瞒花园部分是公共绿地的事实，欺骗购房者，因此要求开发商退还王女士房款的 10%；支付购房款利息；赔偿王女士 6 个月的租金损失和物业费损失。

开发商却认为，对墙体进行强拆是政府的行政行为。房屋的总价是按照建筑面积计算的，与花园区域的面积无关。而且根据合同的补充条款，王女士拥有对花园区域的正常使用权而非专属使用权或所有权，该条款并不违反法律规定。开发商拒绝返还房款和赔偿损失。

开发商需返还部分购房款

一审法院认为，开发商与王女士对小区公共领域使用权进行约定，应属无效。合同无效后的法律后果应当由双方共同承担责任。拆违完成后的房屋在功用方面将低于王女士购房时的预期，所以一审法院酌情判决开发商返还王女士部分购房款。但基于王女士自身的过错，对其余包括利息、租金、物业管理费等经济赔偿方面的诉请均不予支持。

一审判决后，开发商提起上诉，认为合同中关于底层房屋地面花园的相关约定条款应属有效。

上海二中院经审理后认为，开发商应当知道小区业主不得私自占

用小区公共绿地，但其仍将房屋前的公共绿地做封闭式改造，并将改造好后且附有门禁系统封闭式围墙内的公共绿地随房屋一并交付王女士，还在合同中和业主约定一楼业主对封闭后的绿地享有专属使用权。其与业主的合同中关于一楼业主对封闭式围墙内的公共绿地享有专属使用权的约定也应当是无效的。但开发商将搭建封闭式围墙作为房屋的一个卖点向王女士推销房屋的行为，客观上构成王女士购买房屋的诱因之一。现房屋前的封闭式围墙被职能部门拆除，一审法院兼顾双方当事人的过错程度等因素，酌情判令房地产开发公司退还王女士部分购房款符合法律规定。

二审于是判决驳回上诉，维持原判。

小孩吵闹引发邻居“全武行”

造成身体伤害 法院裁断双方过错

□法治报记者 季张颖
法治报通讯员 张超

宝宝在家嬉戏玩耍，因噪音问题影响到楼下居民休息，继而在大人之间引发一场“全武行”。近日，徐汇区人民法院开庭审理了这样一起案件，法院综合考虑纠纷双方过错情况等，酌定被告对原告的身体健康伤害承担 40%的赔偿责任。

不满楼上小孩吵闹 楼下邻居上门引发冲突

张云和范成兵是居住在徐汇区大木桥路一小区内的一对邻居。2018年1月13日，张云的丈夫李明因范成兵家中吵闹影响到自家休息，为此至楼上与范成兵交涉，双方发生争吵。张云闻声后上楼劝阻，其间摔倒至 5 楼与 6 楼楼梯平台处。之后，张云丈夫因情绪激动而至范成兵家与其发生肢体冲突，其间张云与范成兵亦有肢体的接触及纠缠。

2018 年 1 月 14 日，张云至中山医院骨科急诊就医，诊断为多发软组织挫伤，右小指远端指间关节撕脱骨折。

对此，张云表示开始时其丈夫在范成兵家门口与其进行交涉，后因范成兵将自己推倒在楼梯间，自己丈夫才进入对方家中发生肢体冲突。范成兵则表示，张云和她丈夫一开始就闯进自己家中与其发生肢体冲突。

“当时，我在家陪两岁多的儿子做睡前游戏，张云和她丈夫擅自闯入我们家里，说我们儿子吵闹影响到其休息，并加以威胁。”范成兵称，自己为了保护妻儿，就在自家客厅阻止张云的丈夫继续进入，在此期间张云丈夫对其进行殴打，而自己从未对张云进行过身体

伤害，也没有将张云推下楼梯。范成兵认为，本案事发时自己家刚迁居至事发地 10 天左右，也不可能存在长期噪音扰民的问题。张云没有证据证明是其将她推下楼梯及造成了身体伤害，因此请求驳回张云的诉讼请求。

双方均存过错 被告酌情担40%责任

法院审理后认为，本案中，张云的丈夫为生活噪音问题上门至被告范成兵处进行交涉，因双方言语不和而进一步引发了肢体冲突导致纠纷的发生，对此双方均存在过错。

就被告范成兵而言，即使其认为并未制造噪音，亦应将其心比心、对上门交涉的张云方好言以待，而就张云方而言，既然与范成兵接触后言语不和，则应及时停止交涉，寻求其它途径解决，以免发生矛盾激化。

本案纠纷发生时，双方因情绪对立最终未能合理控制导致肢体冲突的发生，双方均应就各自过错承担相应的责任。

关于张云所受伤害与纠纷之间的因果关系问题。法院认为，综合审查在案证据，可以认定张云在闻声至被告范成兵处后发生过摔下楼梯并致伤以及张云的损伤是在纠纷中所发生、与纠纷存在直接关联的事实，但尚无证据证明系范成兵将张云推落的事实，不排除张云是在冲突中被挤碰而致跌落，同时其损伤中较为严重的手部损伤亦有可能是在双方肢体冲突中致伤。

因此，本案中，综合考虑纠纷双方过错情况及其与张云损害之间的因果关系程度等，法院酌定被告范成兵对原告张云身体损伤承担 40%的赔偿责任。（文中涉案人员均为化名）

认为进口鱼油胶囊是保健品 产品标签不符标准

订购鱼油胶囊15套 想要“退一赔十”却被拒

□见习记者 张叶荷

本报讯 电话订购鱼油胶囊，却以胶囊的中文标签不符合我国食品安全标准的规定为由诉至法院，想要获得“退一赔十”。近日，上海市第三中级人民法院审理了该起案件，在涉案进口商品具有符合我国相关法律、行政法规规定的标签和说明书的情况下，牛某关于涉案进口食品不符合我国食品安全标准的主张，依据不足，对该案作出驳回上诉、维持原判的二审判决。

2018年10月18日和2018年10月20日，牛某先后通过东方购物平台向上海东方电视购物有限公司分别电话订购了艾提莎深海鱼油胶囊9套和6套，牛某分别支付货款3419元、3048元。

涉案商品在原英文标签处加贴了中文标签，中文标签标明：商品名

称、配料及“根据新食品原料公告，鱼油及提取物的食用量≤3克/日”等内容。收到货品后，牛某以涉案食品中文标签不符合我国食品安全标准的规定为由，诉至一审法院，请求判令上海东方电视购物有限公司退回购物款 6467 元及支付十倍赔偿金 64670 元；判令上海东方电视购物有限公司承担本案诉讼费及翻译费。

一审法院认为，双方买卖合同关系成立有效。涉案商品在中英文标签中均未注明商品具有特定保健功能，及适用特定人群食用，并且根据国家卫计委发布的 2009 年第 18 号公告，已明确将鱼油及提取物列为新资源食品，因此牛某主张涉案鱼油胶囊系保健食品的意见，不予采信。

涉案鱼油胶囊是新资源食品且不属于婴幼儿食品，中文标签中按照公告附件要求注明了每日≤3克的食用

量及 DHA 的含量，标签内容符合我国相关规定的要求。同时，上海东方电视购物有限公司亦出具了浦东出入境检验检疫局出具的涉案商品检验检疫合格证明。现牛某主张涉案商品为保健食品，并据此按照保健食品标签的要求加贴中文标签，否则即不符合食品安全标准的意见，难以采信。

据此，一审法院判决驳回了牛某诉讼请求。牛某不服，上诉至上海三中院。

上海三中院认为，涉案进口商品具有符合我国相关法律、行政法规规定的标签和说明书，且上海东方电视购物有限公司已经提供了出入境检验检疫机构出具的检验检疫合格证明并随附出入境检验检疫部门要求的合格证明材料，因此，牛某关于涉案进口食品不符合我国食品安全标准的主张，依据不足，不予认可。

生父离世 儿子要求80岁继母搬离居住房屋

法院：驳回诉请

□记者 胡蝶飞 通讯员 庞建琴

本报讯 张爷爷离世后，他的儿子小张起诉至青浦区人民法院，要求 80 岁的继母常阿姨搬离与张爷爷生前共同居住的房屋。法院最终判决驳回了小张的诉讼请求。

常阿姨与张爷爷在2000年登记结婚，日子过得平淡幸福。张爷爷身体不太好，常阿姨一直照顾有加。2018年3月，张爷爷因病去世。让常阿姨没想到的是，一年后，张爷爷的儿子小张将自己诉至法院，要求其腾退和张爷爷生前一直共同居住的房屋。

常阿姨和张爷爷居住的房屋是张爷爷在 1994 年出资 8000 多元购买的售后公房，登记在张爷爷一人名下。2004 年 6 月 30 日，张爷爷和儿子小张就该房屋签订了买卖合同，约定张爷爷将房屋以 26 万元出售给小张，

就在同一天，也将房屋产权过户登记在儿子小张名下。

小张认为，房屋是其父亲和其亲生母亲婚姻关系存续期间购买的房屋，系张爷爷与常阿姨结婚前的婚前财产，后以买卖形式变更登记至自己名下，该房屋的所有权是自己。

张爷爷和常阿姨结婚时，自己已成年，且未共同生活，自己与常阿姨没有形成继父母子女关系，对常阿姨没有赡养义务。此外，常阿姨他处有房，且其有子女，其子女应当尽赡养义务，常阿姨无权占用自己的房屋，现自己要售房筹钱，所以诉请要求常阿姨腾退该房屋。

常阿姨则认为，小张所说的其他处房产是其儿子申请经适房时将自己名字列为了申请人，实际上是孙子的婚房，自己不便去居住。张爷爷是为了给小张办理银行抵押贷款才把房屋

过户给小张的。

法院经审理后认为，房屋是张爷爷与常阿姨结婚前购买，确属于张爷爷的婚前财产。常阿姨与张爷爷结婚后，经张爷爷同意入住该处房屋。张爷爷与常阿姨作为夫妻，有互相扶养的义务，张爷爷负有以自己名下房产提供常阿姨居住的义务。虽然张爷爷处分自己对争房屋的产权份额无需经过常阿姨同意，但是小张无偿受让属于张爷爷的份额，也应同时受让张爷爷以系争房屋提供常阿姨居住的义务。且常阿姨与张爷爷在系争房屋中共同居住了十八年，要求八旬老人在老伴去世后搬离二人共同生活的居所，对老人的打击可想而知。

小张虽未与被告形成继母子的抚养关系，但仍然与被告形成姻亲关系，对原告小张要求被告常阿姨搬离系争房屋的诉讼请求不予支持。

第七章 附则

第四十三条 本条例自 2020 年 5 月 1 日起施行。

(上接 A6)

(一) 违反本条例第十九条规定，未报送机构备案信息、未及时报送变更信息，或者报送虚假机构备案信息的；

(二) 违反本条例第二十条第一款规定，未报送人员备案信息，或者报送虚假人员备案信息的；

(三) 违反本条例第二十一条第一款规定，未报送家政服务信息，或者报送虚假家政服务信息的。

第四十条 家政服务活动中，家政服务机构、家政服务人员或者用户侵犯他人合法权益的，应当依法承担相应的民事责任。

第四十一条 家政服务活动中，家政服务机构、家政服务人员或者用

户违反治安管理规定，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 有关行政管理部门工作人员在家政服务管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法

给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。