责任编辑 章炜 E-mail:fzbfzsy@126.com

加装电梯受阻引发邻里纠纷

法院:被告业主立即停止对电梯施工的妨碍

□记者 季张颖 通讯员 郝梦真

本报讯 随着中国老龄化社会 来临, 越来越多居住在老旧小区的 老年人因不便上下楼而成了"悬空 老人",他们对城市老旧小区进行 改造加装电梯的需求日益强烈。老 旧小区加装电梯虽然已成为必然趋 势,但依然会出现"众口难调"的 局面。近期,上海市嘉定区人民法 院(以下简称上海嘉定法院)就审 理了一起因老旧小区安装电梯而引 发的排除妨碍纠纷案。

七名原告与五名被告为同一栋 楼的邻居, 这栋六层高的楼房竣工 于上世纪末,已属于老旧小区,况

且楼里的一部分业主也上了年纪, 因此安装电梯成了这栋楼里大部分 业主的共同心愿。经过全体业主共 同协商后, 2017年11月, 该栋楼 全体业主对本楼安装电梯提出了申 请,并递交了全体业主集体签字的 申请表,居委会和业委会也在申请 表上盖章确认。2018年,在经过 各项公示期满未收到任何书面意见 及建议的情况下, 住房保障局下发 了将该栋楼列入 2018 年既有多层 住宅增设电梯实施计划的通知。

2018年7月,电梯加装工程 开始进行勘测施工,但出乎意料的 是,原本已在申请表上签字确认的 两户一楼的业主却突然改变了主 意, 认为施工队在楼门口打洞阻碍 了正常的交通,并认为其是违法施 工,对电梯施工进行了阻挠。

眼看着申请了大半年的申梯加 装在即,并且也已经支付前期相关 费用共计 18 万余元,却因为一楼 业主的突然"变卦"而使得工程全 面停工,该栋楼的七名业主一气之 下以排除妨碍纠纷为由将一楼"变 卦"的五名业主告上了法庭。

庭审中, 五名被告业主辩称, 他们并非适格主体,不存在妨碍七 原告的事实, 第三人的权利应由第 三人即电梯施工方主张, 而且他们 阻碍的并非是加装电梯这一行为, 而是在阻碍施工队的非法施工。

上海嘉定法院经审理后认为, 相邻关系是两个以上相互毗邻的不 动产所有人或占有使用人在行使不 动产的占有、使用、收益和处分 时,相互之间应当给予便利或接受 限制而发生的权利义务关系。不动 产的相邻各方,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。给 相邻方造成妨碍或者损失的,应当 停止侵害、排除妨碍。为既有多层 住宅增设电梯,系政府为适应社会 经济发展和满足人口老龄化需求而 推行的一项实事工程。电梯安装或 许会给底楼住户的采光造成一定影 响,但本着方便生活、团结互助的 原则,底楼住户应当给予其他业主安 装电梯的便利并接受一定的限制。

本案中,被告中的两名业主作为 底楼业主代表最初亦在电梯安装申请 表上签字,表明其对该栋楼加装申梯 事宜亦是同意的,现被告方反悔并实 施阻挠, 亦违反了诚实信用原则。虽 然电梯安装是第三人实施的,但原告 方是3至6楼房屋的产权人,第三人 是根据原告方的委托而施工的,因此 原告方有权从相邻纠纷的角度出发, 要求被告方排除妨碍。

最终,一审法院判决五名被告业 主立即停止对第三人电梯施工方施工 的妨碍, 使电梯施工方能够继续实施 电梯加装工程。

《想要购房,却被协议书"绊"了脚》一案宣判:

返还10万元定金,驳回其余诉讼请求

本报讯 日前,本报曾以《想 要购房,却被协议书"绊"了脚》 为题,报道了上海市青浦区人民法 院审理的一起定金合同纠纷案件。 近日,记者从青浦法院获悉,该案 一审判决,法院判决被告上海一置 业有限公司 (以下简称被告) 应返 还原告方刘某、黄某(以下简称原 告) 定金10万元; 驳回原告其余 诉讼请求。 2018年,原告看中了上海一

置业有限公司提供的青浦城区一处 房屋后,便支付了 10 万元定金, 签订了购房协议书。然而, 刘某回 家后才发现,协议书存在问题,自 已连合同都没有看过, 却已接受了 被告提供的《上海市商品房预售合 同》内的所有条款。最令刘某头疼 的是,被告还表明《预售合同》条

根据庭审查明的事实, 双方签 订的购房协议已于庭审当日予以解 除。青浦法院认为,原告方支付的 定金 10 万元应如何处理, 是本案 双方争议的焦点。原告主张,被告 采取格式条款排除原告与被告磋商 签订合同的权利,且未经原告同意 擅自出售涉案房屋构成违约, 应当 双倍返还定金。被告则主张, 双方 签订的购房协议是双方协商一致的 结果, 现原告拒绝签署商品房买卖 合同显属违约, 应当没收定金。

对此,青浦法院认为,根据原 告提供的证据可以证明,原告确实 在规定的时间内希望与被告签署预 售合同,但同时要求对预售合同相 关内容予以修改, 此举实为原告对 合同内容提出磋商之请求, 而被告 以购房协议书第5条之约定拒绝修 改合同内容。纵观购房协议, 是被 内容来看,该条款明显排除了原告与 被告平等磋商签订商品房预售合同的 主要权利, 在被告没有提供充分证据 证明自己已尽合理方式提请原告注意 该条款时,该条款当属无效。

原告要求被告修改《上海市商品 房预售合同》部分内容遭被告拒绝, 是双方就合同签署未达成一致意见, 属不可归责于当事人双方的事由,被 告应当返还原告定金。原告主张被告 擅自出售涉案房屋属违约应当双倍返 还定金,而根据购房协议第1条约 定,在规定期限内未签署《上海市商 品房预售合同》,被告有权出售该商 品房, 因此原告该主张既缺乏合同依 据亦缺乏法律依据

此外,青浦法院认为,被告因排 除消费者解释格式条款的权利受到相 关部门处罚,该行政处罚行为对本案 外理不产生直接影响。

环资案件"三合一"审理归口

青浦法院受理首起环境资源刑事案件

本报讯 上海市青浦区人民法 院(以下简称上海青浦法院)近日 立案受理一起非法捕捞水产品案。 记者了解到,这是上海三级法院正 式实行环境资源案件"三合一"归 口审理后,上海青浦法院受理的首 起环境资源刑事案件。

根据公诉机关指控,2019年2 月28日12时许,被告人丁某伙同 孙某(已判决)在本市内陆水域禁 渔期期间, 至本市青浦区朱家角镇 周家港村河道内,使用自带的电 瓶、逆变器、电网兜等工具在河道 内进行电捕捞作业。经中国水产科 学研究院东海水产研究所评估,涉 案渔具为一种采用电脉冲方式进行

捕捞的兜状抄网, 作业方法为电捕。 公诉机关认为,被告人丁某伙同他人 违反保护水产资源法规, 在禁渔期内 使用禁用的工具捕捞水产品,情节严 重,其行为已触犯《中华人民共和国 刑法》第三百四十条、第二十五条第 -款,应以非法捕捞水产品罪追究其 刑事责任。被告人丁某到案后如实供 述自己的罪行,依法可以从轻处罚。

宠物狗成"第三者"?"痴情男"入室伤狗

因非法侵入住宅罪被判拘役四个月

□见习记者 张叶荷

通讯员 周静 徐永其

本报讯 狗在给生活带来乐趣 的同时,也引来了不少纠纷和案 件。近日,金山区法院审结了一起非 法侵入住宅案件,被告人小均为情 所困非法侵入他人住宅带走宠物 狗,并将狗踢伤。最终,小均因犯非 法侵入住宅罪被判处拘役四个月。

2019年10月14日晚上,居 住在金山区的小红回家时发现,她 饲养了四年的棕色泰迪狗居然在楼 下,而且受到了伤害。发现该情况 后,小红便马上报警。

2019年年初,小红通过社交 软件认识了男子小均。之后,两人 一起吃过了几次饭,在两人来往的 过程中, 小均对小红产生了好感。 交往过程中, 小均发现小红饲养了 - 只宠物狗, 无论是吃饭睡觉都抱 在一起。小均感到,这只宠物狗已 经成了他和小红交往之间的"第三 者",遂产生杀死宠物狗的想法。

2019年10月的一天晚上,小 均翻窗进入小红房间。呆在家里的 宠物狗看到平时经常和小红在一起 的小均,便没有吠叫。小均遂将宠 物狗揣在怀里,骑着电瓶车来到了附 近的一条河边,想把狗扔到河里。后 来感到于心不忍,但又越想越气,因 此一脚将狗踢伤。之后, 小均又将狗 送回到小红的居住地一楼, 然后离

金山区人民检察院以小均犯非法 侵入住宅罪向金山法院提起公诉。金 山法院经审理后认为,被告人小均非 法侵入他人住宅, 其行为已构成非法 侵入住宅罪。被告人到案后如实供述 自己的罪行,可以从轻处罚。

最终, 金山法院以非法侵入住宅 罪判处被告人小均拘役四个月。

违法约定实习期,但未履行

二审改判无需向员工支付赔偿金

□法治报记者 夏天 法治报通讯员 王长鹏

员工在公司实际工作半年后 才正式签订劳动合同, 该如何认 定合同中载明的实习期限违反劳 动法?近日,上海市第一中级人 民法院 (以下简称上海一中院) 二审改判一起劳动合同纠纷案, 认定企业虽违法约定实习期,但 并未依此履行, 判决无需向员工 支付赔偿金。

违法约定试用期 离 职员工索要赔偿金

2018年4月1日,朱华(化 名)如愿以偿地在森林汽车公司 (化名)找到了一份工作,可哪知 自己在4个月后就离职了

朱华与公司签订的是期限自 2018年4月1日起至2019年3 月31日止的劳动合同,其中约 定试用期自2018年4月1日起 至同年6月30日止,岗位为行 政经理, 月基本工资 6000 元。 朱华认为,该份劳动合同约定的 试用期超过法定期限,公司应向 自己支付赔偿金。于是, 朱华提 起仲裁, 要求森林汽车公司向其 支付 2018 年 5 月 1 日至 2018 年 6月30日期间超过法定试用期 间的赔偿金 18000 元, 后仲裁裁 决森林汽车公司支付朱华 2018 年6月1日至2018年6月30日 期间违法约定试用期的赔偿金 6000元,朱华不服,向法院提

一审:企业违法约定 试用期应予赔偿

朱华认为,自己与森林汽车 公司所签订的劳动合同中,超过 法定试用期间的时间应为2个 月,而仲裁裁决仅认定了1个 月。同时,朱华告知法院,为了 减少个人所得税,除了上述的劳 动合同,签约当天,朱华还跟森 林汽车公司签署了一份申请暨承 诺书,约定将自己的工资分为劳 动合同内与劳动合同外两部分, 申请暨承诺书附则中将朱华转正 后的月固定工资约定为3000元。 自己签署两份合同相加后的 9000 元才是真正的基本工资, 仲裁仅认可第一份劳动合同的 6000 元 / 月是错误的。

动合同外, 与朱华的确签订了申请 暨承诺书,根据承诺书,朱华确实 每月享有3000元的报销额度,但 这 3000 元不应计算为她的工资收 人。同时,朱华作为公司招聘的人 事行政事务高级管理人员, 其应当 知晓劳动合同中约定的试用期期限 超过了法定标准,公司不应承担惩 罚性赔偿责任。

审法院认为,根据《劳动合 同法》第十九条规定,朱华和森林 汽车公司签订期限为一年的劳动合 同,试用期不得超过二个月,因此 双方约定的三个月试用期违反法律 规定, 当属无效, 遂判决森林汽车 公司支付朱华 2018 年 6 月 1 日至 同年6月30日期间超过法定试用 期间的赔偿金 9000 元。森林汽车 公司不服该判决, 向上海一中院提

二审: 试用期未履行 改判无需支付赔偿金

上海一中院认为,本案的争议 焦点在于双方是否违法约定了试用 期以及超过法定试用期的期间是否 已经实际履行。

根据双方劳动合同的记载, 確 实约定了三个月的试用期,与《劳 动合同法》第十九条的规定相左。 但根据一审已经查明的事实,实际 签订劳动合同时,劳动者已经人职 半个月,当日双方还签订了申请暨 承诺书,对以该日为起始点的"转 正后"工资、考核、奖金等工资待 遇及福利事宜予以另行约定, 因此 双方在劳动合同中的试用期约定难 以认定是双方的真实意思表示。

而且根据一审期间朱华的自 实际履行中,森林汽车公司也 未严格按照劳动合同中的相关条款 履行, 如森林汽车公司自始即按劳 动合同向朱华全额发放工资,也未 按约进行试用期期满考核。因此即 便劳动合同中的记载违反了法律对 试用期的规定,也难以确定超过法 定试用期的期间已经实际履行。于 是上海一中院改判森林汽车公司无 需支付朱华 2018 年 6 月 1 日至同 年6月30日期间违法约定试用期 的赔偿金 6000 元。

此外,上海一中院还指出,双 方当事人约定将朱华的工资待遇及 福利分成劳动合同内和劳动合同外 两部分,其中劳动合同外的部分以 现金形式发放,以此来避免或减少 个人所得税支出的行为, 明显违

而森林汽车公司辩称,除劳 法,应予以严正批评。