

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”。

物业费捆绑租车位用门禁

律师：捆绑收费违反法律规定

据《北京日报》报道，年终岁尾，不少业主收到了小区物业的催费通知。物业费是小区公共秩序维护、公共设施运转的基本保障，交物业费是业主的义务。然而，有的物业公司为了收上钱，却动起了捆绑收费的歪主意。律师表示，捆绑收费既不合理，更是违法。

招数一： 租车位同时交物业费

近日，记者来到位于北京市昌平区的流星花园三区的物业管理处，遇到四名业主向物业经理抗议。业主表示，今年9月小区新物业入驻后，要求业主必须停车费和物业费一起交，不交物业费就不给登记车位，而没有固定车位的业主只能按照临时停车交费，每小时2元。

在现场，业主们一致表示，应该用服务达标赢得信任，大家会自觉缴纳物业费，而不是用车位捆绑。

招数二： 不交费不能用门禁

智慧社区建设，让越来越多小区有了智能门禁，有物业却借机打起了歪主意。近日，通州区月亮河小区一名租户投诉称，进出小区单元楼需要用手机APP开门，最近却不能用了，被物业告知需要房东补齐物业费才能重新开启。

记者来到该小区，以租户身份询问了接待的物业经理。对方表示，针对欠缴情况，物业将拒绝把租户信息录入人脸识别系统，也无法开通APP门禁授权，想要找物业维修或者提供其他服务更是“没门”。



资料图片

招数三： 买电卡先交物业费

由于历史原因，北京还有部分未进行电改的老旧小区，电费只能由物业代收，位于朝阳区的明天生活馆就属此例。“我们小区电费不能直接从供电局买，只能从物业买，可物业竟然说不交物业费就限制买电？”小区一名业主反映道。

记者来到明天生活馆的物业服务中心，物业经理告诉记者，国家电网只负责把电供到小区门口，从小区门口到入户的供电设备比如综合配电室、供电线等都是开发商自己建的，物业负责日常实际维护，居民想要买电也只能通过物业代缴。

“我们维修这套房用电设备的钱，就是含在物业费里的，如果您物业费没交齐，我们不会让您没电用，但您想一次性充个500元，那充不了。”该经理表示，物业服务中心对欠费将近一年的业主“卡得比较紧”，为了提醒交费，只能让大家多跑几趟。

律师： 捆绑收费违法

“物业捆绑收费不合理，而且违法。”北京市盛廷律师事务所合伙人、中国物业协会法律政策专业委员会委员王兵表示，《民法典》将物业服务合同列入典型合同进行了专门规定：物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。这明确了物业公司不得捆绑收费等方式催缴物业费。

当然，物业公司服务不好，不能构成业主拒绝交纳物业费的理由。《民法典》规定，业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。也就是说，在物业公司提供了基本物业服务的前提下，业主应该交纳服务费用。王兵建议，业主对物业服务有意见，可以通过业委会或者物管会向物业公司反馈，或者通过业主大会调整物业服务合同并完善监督机制，也可以依照法定程序重新选聘新的物业服务企业。

(袁璐)

老人家苹果没人收？

律师：“卖惨营销”可能涉嫌诈骗

据《华西都市报》报道，如今短视频编造剧情“卖惨”已成为一种套路。对此律师提醒，“卖惨营销”可能涉嫌诈骗。

老人故事引来同情

“大爷，我们是过来收苹果的。”“我们家有很多苹果，因为路不好走，没人来收……”

在博主“阿乐鲜生”（曾用名“阿乐下乡村”“老兵阿乐”）的视频中，他和一名老人的故事从路边“偶遇”开始。老人说，老伴早已去世，其儿子因患病住院，自己三年多没能看到儿子了，现在准备卖了苹果，买点新衣服和吃的去看儿子。

视频发出后，大家纷纷为博主的行为点赞，一些网友还表示，想要买一些老人家的苹果。

事实真的如视频中所呈现的这样吗？11月28日，记者从凉山州盐源县卫城镇人民政府获悉，视频中的老人为大堰沟村民王某贵，因其子生病，目前养老事宜和家中土地由其侄子钟某帮忙管理。因今年钟某工作调动，土地缺乏管理，老人家中仅收获了两筐苹果，且已送人，并不存在苹果卖不出去的情况。因此，视频内容为虚假摆拍。此外，据王某贵老人说，拍摄视频的博主承诺，拍了视频后会买米来看望他，但最终博主没有给老人送米。

目前，“阿乐鲜生”账号仍在运行，其中有不

少类似情节的短视频，但已经找不到与王某贵老人相关的内容。

“卖惨营销”涉诈骗

近年来，一些网络主播在攀西地区用花钱找“演员”、卖惨摆拍的方式销售农产品，视频情节完全是胡编乱造。今年9月，凉山州公安局等部门公布“系列网红主播带货案”，曝光了“凉山曲布”“赵灵儿”等网红通过制造“视觉贫困”，带货销售假冒农产品的事实。

对此，四川一上律师事务所合伙人林小明律师认为，结合相关案例和法律规定，“卖惨带货”这种销售行为或手段，如果跨越了相应边界，极有可能构成诈骗罪。

林小明表示，如果“卖惨”具有相应基础事实，实施人将惨况进行扩大或者夸张，那么这种营销行为还属于民事上的欺诈，也就是利用了受众或购买者的同情心进行相应营销。购买者可以以重大误解或者受到欺诈为由，主张购买合同无效从而要求退款。如果“卖惨”本身就是虚构事实进行欺诈，同时该欺诈行为足以导致消费者错误地处分自己的财物，也就是掏钱购买相应水果，所购买水果质量与该水果实际价值或当地行情相差太远，售卖水果金额达到诈骗的刑事立案标准，那么“卖惨”的实施者就可能构成违法或犯罪，应根据相应情况受到行政处罚或追究刑事责任。

(罗石芊)

律师提示：AI 绘画图片也可能有著作权

据“南方网”报道，近日，北京互联网法院针对人工智能生成图片（AI绘画图片）著作权侵权纠纷作出一审判决。裁判文书显示，被告侵害了原告所属AI绘画图片的署名权和信息网络传播权，判处被告公开道歉不少于24小时，并向原告赔偿500元。就此，北京嘉维律师事务所律师赵占领接受采访时，解读了涉案AI绘画图片“独创性”等要件认定要素。

该案作为AI生成图片著

作权侵权第一案。案情显示，原告使用AI软件通过输入提示词等方式生成了涉案图片，并发布于某网络平台，后该图片被被告使用并发布于另一网络平台，且被截取了署名水印。法院认为，从涉案图片生成过程来看，虽然原告没有用笔去“画”具体的线条，但是原告对于人物及其呈现方式等画面元素通过提示词进行设计，涉案图片并非“机械性智力成果”。

北京互联网法院审理认

为，涉案AI绘画图片具备“独创性”要件，体现了人的独创性和智力投入，应当被认定为作品，受到著作权法保护等。

如何认定AI绘画图片的智力成果和“独创性”？赵占领向记者表示，从构思涉案图片到最终选定涉案图片，原告进行了一定的智力投入，比如设计人物的呈现方式、选择提示词、安排提示词的顺序、设置相关的参数、选定哪个图片符合预期。因此，法院认为涉案图片体现了原告的智力投

入，具备了“智力成果”要件。

他说，原告通过输入提示词、设置相关参数，获得了第一张图片后，其继续增加提示词、修改参数，不断调整修正，最终获得了涉案图片。这种调整修正过程也体现了原告的审美选择和个性判断，是原告独立完成，具备“独创性”要件。

赵占领还进一步解释，如果被告通过不同的AI软件使用相同的提示词、类似的参数，且生成结果相同或者相

似，按照该案的判决思路，也可能侵犯了原告对其所创作作品的著作权。该案作为AI生成图片著作权侵权第一案，对于如何判断AI生成内容的独创性，以及作品的创作主体具体重要的影响，短期内对于其他类似案件的审理具体重要参考价值。“当然，随着AI技术的进步，可能AI本身逐步具备自主‘意识’，所生成的结果并非基于使用者输入的提示词和参数，则对于著作权法将会带来重大挑战。”赵占领说。

(黄小殷 李润芳)