

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”。

购房能够无理由“退货”？

律师：应明确退款期限所需文件等附加条件

据《中国消费者报》报道，一般购物可以“7 天无理由退货”，买房也能“无理由退房”吗？近日，武汉市房地产开发协会发布消息称，八个在售楼盘自愿参加“30 天无理由退房”活动，引起业内广泛关注。

武汉8楼盘承诺可退房

据记者了解，在武汉市房地产开发协会的倡议之下，武汉市八个在售楼盘自愿参加“30 天无理由退房”活动，并承诺今年 11 月 28 日至 12 月 31 日之间，正常认购并签订《30 天无理由退房协议》的购房者，自认购之日起 30 日内可享受无理由退房服务一次。购房者提交无理由退房申请及相关资料后，由开发企业在约定时间内据实退还购房者已付的全部款项，且不收取任何违约金。需办理合同网签备案注销手续的，时间可适当延长。

武汉市房地产开发协会相关负责人对记者表示，“30 天无理由退房”是基于武汉房地产市场发展现状和消费者实际需求而推出的，实际上相当于为购房者设置了一个冷静期。在冷静期内，购房者有充分的时间考虑是否购买，理性评估自己是否有能力偿还月供，避免断供。另外，购房者可以对开发商的品牌、信誉、房屋品质进行细致考察，避免因冲动消费而造成损失。对开发商而言，交易也更有确定性，避免了很多纠纷。

多地探索无理由退房

实际上，“无理由退房”并非新鲜事。1995 年，SOHO 现代城项目就曾提出无理由退房。今年 2 月，北京市房山区 38 个在售楼盘以自发联盟形式



资料图片

自愿承诺，购房者在签订正式购房合同前提出退房的，30 天内定金退还到位。8 月，珠实集团位于广州的珠江花城、品实云湖花城、珠江花屿花城等多个项目也启动“30 天无理由退房”活动。

易居研究院研究总监严跃进对记者表示，当前，购房者对于买房的主要顾虑包括房价是否会下跌、楼盘是否会烂尾、未来的月供能力是否会有变化等，推出一定期限的无理由退房制度，客观上给予了购房者更多保障，有助于引导意向或观望客户入市。

今年以来，为刺激楼市，武汉市先后推出了多项政策，如认房不认贷、放开限购、支持居民换购住房等。中指研究院（华中）市场研究中心主任李国政对记者表示，推出“30 天无理由退房”活动对促进购房具有一定的支持作用，特别是给意向客户吃了定心丸，对房企年终冲刺业绩有一定积极意义。

他认为，在目前市场回归理性的情况下，影响消费者购买决策的最终还是产品、地段、价格。

退房事宜应明确约定

北京理道律师事务所主任律师王久成对记者表示，“无理由退房”有一定的积极意义，但消费者要注意操作细节问题。如果承诺“无理由退房”，开发商应与购房者签订“无理由退房协议”。但现实情况是，即使签订了退房协议，有的开发商也不会明确将退款时限写在协议里。

还有的开发商退款时要求扣除销售中介佣金，甚至有的销售人员还会提出“谁愿意扣除一部分房款作为违约金就先给谁退”。

此外，有的退房协议会要求购房者申请时必须交回所有与购房有关的资料原件，且不得以任何理由、任何方式向开发商主张任何权利。

王久成建议，购房者在和开发商签订无理由退房协议时，一定要明确退款期限、退房需要哪些文件、需要缴纳哪些费用等具体附加条件。即使不另外签订退房协议，也一定要在购房合同中备注清楚。

（孙蔚）

网上可申请流浪猫屋？

律师：作为管理人应承担侵权责任

据“中安在线”报道，冬天已到，微博上“冬天猫猫要怎么熬过去”话题下，不少人为流浪猫的处境担忧。近日，“街猫”智能猫屋落地合肥，给部分小区的流浪猫带来安身之所。不过面对智能猫屋带来的一些问题和隐患，也有人提出质疑。

给流浪猫一个家

据了解，“街猫”由本地出行及生活服务平台哈啰推出，是一款被称为“智能流浪猫屋”的设备，把定制猫屋放到小区后，登录“街猫 APP”，爱猫人士不光能“云撸猫”，选择打赏的话，设备还会自动投放猫粮。自上线以来，“街猫”已在上海、杭州、南京、合肥等城市铺设相关设备。

偶然被“猫友群”推荐了街猫 APP 后，程女士想到小区内有四五只流浪猫，她便在 APP 上申请在小区内安装一个猫屋。在 APP 上填写完申请表后，她向好友发送助力邀请，不到一周程女士便接到街猫工作人员电话，约定时间进行安装。

安装猫屋的工作人员说，猫屋的电池续航时间大约六天，到时会有工作人员前来更换。

登录街猫 APP，找到该猫屋后可观看实时画面，点击“投喂”便出现打赏页面。记者充值 9.99 元，获得 180 枚爱心币，每 10 枚爱心币投喂一次，一次 10 克。充值后点击投喂，便有猫粮落下。

猫伤人谁负责

司法实践中，流浪猫狗引发的纠纷并不少见。安徽睿正律师事务所创始合伙人、监督委员会主任盖晓峰认为，在小区安装猫屋的话，必须要意识到存在一定的法律风险。“一旦申领了猫窝，就成了猫窝的管理人。当他管理之下的宠物或者流浪猫导致别人受到损害的时候，根据现行《民法典》的规定要承担侵权责任。”盖晓峰补充说，同时猫屋所在小区的物业公司，也要承担一定责任。

《民法典》第一千二百四十九条明确规定：遗弃、逃逸的动物在遗弃、逃逸期间造成他人损害的，由动物原饲养人或者管理人承担侵权责任。《物业管理条例》第三十五条规定，物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

那么，小区居民或物业有权将未经同意就安装的猫屋进行拆除吗？盖晓峰认为，如果小区业主认为猫屋有碍观瞻，或者导致一定危险，那么业主将猫屋拆除的行为，是一种排除妨害的行为，不应被追究责任。但如果某个业主甚至不是小区的业主，把猫屋拆除并当做废品卖了进行牟利，就涉嫌构成盗窃。如果物业认为猫屋可能会导致业主受到危险，有权将猫屋拆除。

（吕文卫 程昊 罗中琳）

律师提示：安装可视门铃应避免录到公共区域

据《贵州日报》报道，近日，在北京市通州区人民法院审结的一起侵权案件中，被告吴女士未经原告韩先生同意，在其家门口安装了可视门铃和摄像头，拍摄并存储了韩先生的个人信息，被判决构成侵权。此事在社会各界引发广泛关注和讨论，在贵阳一些小区的业主群里，对可视门铃的安装及隐私权问题也产生了激烈的讨论。

家住贵阳市观山湖区某小

区的一位业主认为，安装可视门铃主要是为了家庭安全，并不是为了监视邻居，因此不应过度解读。但也有其他业主表示，可视门铃可能记录他人的出行频率和状态，从而威胁到个人信息安全。

也有业主表示，在安装可视门铃后并未遭遇邻居投诉，也不影响邻里和谐。更有业主通过自家的可视门铃，捕捉到邻居家中半夜有可疑活动，并及时通知了邻居，促使邻居采

取了相应的安防措施。

该小区楼栋管家告诉记者，此前她们也曾接到类似投诉。安装电子监控的业主与邻居之间的矛盾主要集中在隐私权的侵犯问题上。由于两户住宅的入户大门紧邻，监控设备的安装让邻居感到自己的生活处于被监视的状态，出行频率和个人信息可能遭到泄露，从而引发担忧和不满。

为了解决这一纠纷，物业部门积极介入，协调双方进行

沟通。在物业的见证下，安装电子监控的业主最终更换了不带广角的猫眼监控，以消除邻居的顾虑。

尽管可视门铃有引发邻里纠纷的风险，但对于有需求的家庭来说，可视门铃要怎么装才合理呢？记者就此问题咨询了贵州衡一律师事务所的蔡远律师。

蔡远律师提醒，安装可视门铃时，应该注意以下几个问题：第一，摄像头只应拍摄到

用户自己家门口的范围，避免录制到公共区域或他人行踪。第二，避免侵犯他人的隐私权，特别是在选择产品的安装位置和视野范围时。第三，选择正规厂家生产的有质量保障的产品，并及时维护和更新系统，防止技术入侵和安全漏洞。他认为，在上述案例中，法院判决吴女士需拆除可视门铃及摄像头，也再次强调了合法、正当、必要的原则，这三点也是法院认定是否构成侵权的基础。（徐琳）