

■中央人民广播电台法制部

《现在开庭》栏目组/编

XIAN ZAI KAI TING 现在开庭

法庭现场真实再现

记录一个个生动真实的案例

讲述一个个不为人知的内幕

11

中国方正出版社

■中央人民广播电台法制部
《现在开庭》栏目组/编

XIAN ZAI KAI TING
现在开庭

11

中国方正出版社

图书在版编目(CIP)数据

现在开庭/中央人民广播电台法制部《现在开庭》栏目组编. —北京:
中国方正出版社, 2007.11

ISBN 978-7-80216-302-7

I. 现… II. 中… III. 案例—分析—中国—现代 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 173127 号

现在开庭

中央人民广播电台法制部《现在开庭》栏目组 编

责任编辑:康 弘 刘彦彩

出版发行:中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编:100813)

发行部:(010)66560938 读者服务部:(010)66562755

编辑部:(010)59596606 出版部:(010)66510958

网址:www.fzpress.com.cn

责编E-mail: sfg-lijuan@sohu.com

经 销:新华书店

印 刷:北京京安印刷厂

开 本: 890 毫米 × 1240 毫米 1/32

印 张:11.75

字 数: 210 千字

版 次: 2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 978-7-80216-302-7

定价: 24.00 元

(本书如有印装质量问题,请与本社出版部联系退换)

目 录

房地产与物业管理纠纷 ◎ 1

拖欠物业费 明星业主成被告 ◎ 3

她的房租该交谁 ◎ 11

夺命的井盖 ◎ 18

为争权利 美丽园业主再上法庭 ◎ 26

我的窗户谁说了算 ◎ 33

深夜电梯停运 老人死亡 子女索要赔偿 ◎ 40

合同纠纷 ◎ 47

存款被质押 银行是否担责 ◎ 49

我国反技术垄断第一案

——东进信达诉英特尔公司

技术合同无效纠纷案 ◎ 56

网购货物丢失 风险属谁 ◎ 64

大学生质疑 IC 卡押金 状告一卡通公司 ◎ 71

重庆定做合同纠纷案 ◎ 77

保险诈骗是单位犯罪还是个人犯罪 ◎ 83

“通知存款”引发利息计法之争 ◎ 94

养老院里老人摔伤 法庭论辩责任谁当 ◎ 99

家教协议难保金榜题名 ◎ 105

目

录 婚姻家庭纠纷 ◎ 113

假借结婚骗钱财 难逃法网吞苦果 ◎ 115

离异夫妻房屋产权纠纷案 ◎ 121

恶夫为何手刃至亲 ◎ 127

棍棒教育导致孩子死亡 身陷囹圄

父亲悔恨交加 ◎ 136

老年夫妻离婚后的股权之争 ◎ 143

劳动合同纠纷 ◎ 151

谁为搬运工的死亡承担赔偿责任 ◎ 153

消费者酒楼摔伤 店主是否担责 ◎ 160

群众演员做替身 不幸身亡谁负责 ◎ 167

存款性质引发的纠纷

——16个女工起诉企业劳动争议案 ◎ 174

侵权纠纷 ◎ 181

“阿佳·高原红”被诉不正当竞争 ◎ 183

谁扰乱了什刹海旅游市场 ◎ 190

谁把我的照片贴上了网 ◎ 196

照片上“足贴”包装

世界旅游小姐怒告生产商 © 203

谁刷了我的信用卡 © 210

学校勒令学生退学是否侵权 © 218

首例博客状告博客名誉侵权案 © 226

行政行为纠纷 © 233

电子警察测速 遭到司机质疑 © 235

“奥美定”不服被叫停 状告国家药监局 © 242

申请低保不成 状告民政局 © 248

司法考试被认定无效 再状告司法部 © 255

工伤认定之争 © 261

医患纠纷 © 269

减肥无效状告美容院 © 271

婴儿骨折谁担责 © 280

中年妇女意外生子状告医院 © 287

知识产权纠纷 © 293

房产销售用图片 作者索赔三十万 © 295

画家遗孀诉葡萄酒公司侵犯著作权案 © 302

电视连续剧涉嫌侵犯中国红十字会名誉权 © 309

乒乓球联赛 logo 被诉侵权 © 315

天津泥人张诉北京泥人张不正当竞争案 © 322

其他纠纷 ◎ 331

单位行贿如何定罪 ◎ 333

假星探受审记 ◎ 342

十四岁少女为何触犯刑律 ◎ 349

损害易燃易爆设备 主观过失也犯法 ◎ 356

交通事故三年未了 是否超过诉讼时效 ◎ 363

房地产与物业管理纠纷

现在开庭

拖欠物业费 明星业主成被告

◎ 原告：北京市建国物业管理有限公司

◎ 被告：朱明瑛

◎ 审理机关：北京市朝阳区人民法院

◎ 开庭时间：2005年11月2日



案情简介

如今，居住在城市中的人都要定期向小区物业管理公司缴纳一定的费用。接受服务，履行缴费义务，这似乎是天经地义的事，但也有一些业主对物业公司管理的合法性提出了质疑。著名歌唱家朱明瑛因为对于小区管委会将小区物业管理临时委托给一个物业公司托管不满而拒交物业费。她认为这样的托管程序不合法，并且该物业公司不是合同主体。物业公司在多次催朱明瑛缴费未果的情况下，将其告上了法庭。



法庭实录

原告代理人（下称原代）：2004年5月21日，原告与花园小区物业管理委员会签订了《临时托管协议》，及关于《临时托管协议》的补充说明各一份。其中约定：管委会委托原告对花园小区进行临时性的物业管理服务。

原代：在管委会和广大业主的积极配合下，原告认真履行了托管协议的各项义务，向花园小区提供了卓有成效的物业管理服务。其间，作为业主之一的被告接受上述服务并从中受益，在享受权利取得利益的同时，被告理应履行按时缴纳物业管理费的义务。但是，自2004年6月至2005年10月，被告共拖欠物业管理费22774.56元。对此，虽经原告多次催要，但被告至今仍分文未出，其结果不仅给原告造成不应有的经济损失，而且给原告正常的服务和物业管理造成了不良影响。为此，根据我国《合同法》第396条、第398条、第107条之规定，被告依法应缴纳拖欠的费用是22774.56元，并应缴纳拖欠的滞纳金1204.65元，合计23979.21元。为维护合法合同的严肃性和我方的合法权益。以上请法院查明事实，依法判决。

针对原告北京市建国物业管理有限公司的诉讼请求，被告朱明瑛的第一位代理人发表答辩意见。

被告代理人1（下称被代1）：我们不同意原告陈述的诉讼请求。我们认为原告进驻被告所在的清境明湖花园小区进行物业管理服务，程序不合法；没有服务的合同主体。因此，向被告收取物业管理费没有合同和法律上的依据。所以，我们不能同意原告向人民法院提出的诉讼请求。

原告认为既然被告在事实上享受了利益，就应该履行相应的义务，缴纳一定的物业管理费；而被告代理人则坚持原告进驻小区程序上非法，没有催要费用的权利。双方在举证质证阶

段针锋相对。

审判员：也就是说今天的第一个补充证据材料是《告清境明湖全体业主书》。

原代：对。

审判员：说明一下证明事项。

原代：证明的事项是《临时托管协议》和《临时托管协议的补充说明》是在不特定的情况下签订的。

为了保障业主的利益及小区的正常运转，管委会临时委托建国物业对小区进行临时托管，直至按程序进行招标为止，并就相关情况报备朝阳区土地管理局、小区办、街道办事处和社区居委会。这是对于特殊环境的解释。

在业委会的协调下，建国物业自进驻以来，在面临物业项目、资金极其困难的情况下，自行垫资以维持小区正常物业管理工作的进行。

审判员：这个《告清境明湖全体业主书》的作出单位是哪个？

原代：小区业主委员会。

但是被告代理人对原告出具的这份证据并不予以认可。

被代1：双方签订《临时托管协议》的时间是2004年5月21日，那么，在2004年12月27日再发《告清境明湖全体业主书》有什么意义？

我们认为，这第二个证据《告全体业主书》，不能支持原告所主张的进驻清境明湖小区进行物业管理是合法的这一诉讼主张。

审判员：对于这份证据的客观性和真实性有疑义吗？

被代1：对于证据的真实性，我也不能加以确认。因为现在仅仅凭借一个打印文件或复印件，即便是原件，也不能证明原告已经向广大业主进行了公示。

由于被告代理人拒绝认可《告全体业主书》，原告方又提交

了一份由清境明湖公寓业主委员会出具的证明。

原代：对被告提出的质证意见，我们有清境明湖公寓业主委员会专门出具的一份证明。

这里面就讲：兹证明清境明湖《告全体业主书》经本业委会于2004年12月27日审议通过，并于当日张贴在清境明湖公寓的通告栏中，以向全体业主进行公示。

被代1：关于这份证明，我觉得从逻辑性上讲还是不能证明原告的诉讼主张和想证明的事项。落款是清境明湖公寓业主委员会，里面内容是说经业委会于2004年12月27日审议通过。首先，“审议通过”的证据在哪里？我们要求出示。而且能否证明于当日张贴在公告栏中向全体业主予以公示。同样，清境明湖公寓业主委员会的这份所谓的证明也不能证明在清境明湖公寓进行了公示和张贴。所以对于这份证据所要证明的内容我们不予认可。

被告代理人认为小区业委会的证明不具有法律效力，并且原告无法证明其当天进行了公示。原告代理人继续出示证据。

原代：第三个证据是业主大会决议。此决议证明被告确认管委会对小区具有《临时托管协议》的管理权，其中有朱明瑛本人的签字。

审判员：跟本案的关系是什么？

原代：就是说，作为本案的被告朱明瑛同意而且以亲笔签字证明同意授权。授什么权呢？授花园小区的管委会代为行使管理权。

被代1：我们不同意。这个临时业主大会的决议，我先不讲内容，签名页另附，不能证明这几个业主的签名是想表示同意刚才的决议。

原代：提供这份证据的目的和作用不在于证明业主大会本身的内容，而在于证明朱明瑛对于决议当中的条文的意见。就是说，朱明瑛是否同意在新的物业公司进驻之前，授权管委会对小

区行使临时的管理权。我是想证明朱明瑛本身的意见，而不是证明小区业主大会的决议是不是真实存在。

这时，被告的第二位代理人从程序违法的角度对这份证据的合法性提出了质疑。

被告代理人2（下称被代2）：按照《物业管理条例》规定，业主大会决议召开必须有持投票权一半以上的业主参加方有效。在决定选聘和解聘物业管理公司这种重大事项的时候，必须有超过三分之二有投票权的业主无条件同意方有效。这份证据自身的合理性就值得质疑。刚才原告提供的所谓证据已经是复印件。法庭可以采取其他方法去调查。这份决议首先自身就没有效力，因为这里所有的业主加起来也不够一半的业主。

随后，原告代理人还向法庭出示了清境明湖小区冬季供暖紧急报告以及供暖问题第二次政府协调会议的纪要，试图通过这份证据证明两个问题：

原代：第一，原告进驻后，积极履行义务，对小区实施卓有成效的管理与服务；第二，原告在小区进行临时托管的资格已经被政府部门及相关单位认可。否则的话，不会叫原告去参加协调会议。

被代2：即便政府有关官员来参加了会议，也不能证明原告进驻清境明湖进行物业管理是合法的。政府作为人民的父母官来协调小区出现的问题，这是他们的职责所在。但是他们来参加相关会议，不能证明原告进入清境明湖小区是合法的。

原告代理人又出示了一份由北京市朝阳区人民法院作出的民事判决。该案的原告同样是北京市建国物业公司，被告是与朱明瑛居住在同一小区的部分业主，案由及诉讼请求与本案相同，只是缴纳物业费的具体数额不同。法庭判决原告胜诉，由被告缴纳拖欠的物业费。对此，朱明瑛的代理人认为我国不是判例法国家，这份判决书与本案没有关联性。接下来，双方又在法庭辩论中各自发表了代理意见。首先由原告代理人发言。

原告：原告在履行合同义务，对小区进行管理和服务当中，付出了必要的、相应的人力、物力和财力。这种付出和代价，只有通过向接受服务的业主收取物业管理费的形式，才能得到补偿。因此，原告作为物业公司，其基本权利就是向业主收取物业管理费。但这种权利要靠业主履行缴费义务才能实现。本案中，作为业主之一的被告只享受权利，接受服务，从中受益，但不履行缴费的义务，从而损害了原告的合法权益。这样就使双方的权益处于不均衡的状态。由于不均衡状态，就产生矛盾，就产生争议，就产生纠纷。

在原告代理人之后，被告代理人辩称原告进驻清境明湖小区程序违法，不具备对小区进行管理的资格。因此，被告不认可业委会与原告签订的《临时托管协议》。

被代2：《物业管理条例》规定，业主委员会是业主大会的执行机构，这一规定就明白无误地确定了业主委员会只能执行业主大会的决议。而其进行的非业主大会的决议，业主大会及其成员不为其承担责任。本案的被告就是业主大会成员之一，业委会是业主大会的公仆，而不是公司法中的董事会。类似公司股东大会或董事会的组织，是业主大会而绝不是业委会，也不是管委会。因此，管委会也好，业委会也好，不召开业主大会便私下签订出卖业主大会成员利益的合同，没有业主大会决议便私下对外签署这样的合同，自然是违反《物业管理条例》的行为。这样的合同，当然也应该视为无效。

在激烈的法庭辩论之后，审判长就原、被告双方提出的证据及辩论意见进行认定，并当庭作出宣判。

法院判决

2006年5月，北京市第二中级人民法院作出终审判决，朱明瑛再次败诉。二审后，朱明瑛一直没有主动执行法院的生效判

决。7月12日,北京建国物业管理有限公司向朝阳法院提出强制执行的申请。

经法院执行法官做工作,朱明瑛于7月17日将全部执行款送交法院。

审判员: 本案中物业管理委员会是清境明湖花园小区产权人大会的执行机构,物业管理委员会从实际出发,为维护广大业主的利益,在清境明湖小区处于无物业管理的状态下,与原告签订了《临时托管协议》及补充说明。虽然该协议及说明不具备正式选聘物业管理企业的特征,不具有物业管理委托合同的全部内容,但是,物业管理委员会履行相应职责,代表小区全体业主作出的委托行为应属合法有效。作为负有临时托管义务的原告,在履行了相应义务后,要求作为小区业主的被告支付物业管理费并无不当,本院予以支持。对原告要求被告缴纳延期给付的违约金的相关请求,本院酌情判处。被告抗辩所依据的事实及理由与本案无关,本院不予采纳。

综上,依据《中华人民共和国合同法》第107条、第396条、第397条之规定,判决如下:

一、被告朱明瑛于判决生效后10日内给付原告北京建国物业管理有限公司2004年6月至2005年10月期间的物业管理费22774.56元。

二、被告朱明瑛于判决生效后10日内赔偿因延期付款对原告北京建国物业管理有限公司造成的损失1204.65元。案件受理费1218元由原告北京建国物业管理有限公司负担218元,已缴纳,由被告朱明瑛负担1000元,于判决生效后7日内缴纳。



编辑手记

通过这个案件,您不难发现,在经济发展的同时,我们国家公民的法律意识正在不断提高,作为小区管理者的物业公司将拖

欠物业管理费的业主告上了法庭，而业主朱明瑛则以物业管理公司进驻小区非法为由不予认可。双方代理人在举证、质证及法庭辩论阶段针锋相对，据理力争。

本案经北京市朝阳区人民法院一审判决后，朱明瑛不服，以一审判决认定事实错误、适用法律不当为由上诉到北京市第二中级人民法院，请求撤销一审判决，进行改判；并要求北京市建国物业管理有限公司承担诉讼费用。

2006年5月，北京市第二中级人民法院作出终审判决，朱明瑛再次败诉。二审后，朱明瑛一直没有主动执行法院的生效判决。7月12日，北京建国物业管理有限公司向朝阳法院提出强制执行的申请。

经法院执行法官做工作，朱明瑛于7月17日将全部执行款送交法院。