

法官说

法

沈阳市中级人民法院 编

辽宁大学出版社

我们希望通过「法官说法」，帮助广大读者获取法律的指引。在法律的指引下行使权利，履行义务；在法律的指引下平息纷争，化解矛盾；在法律的指引下公平竞争，实现发展；共同建设理性的世界、和谐的社会。

我们希望通过「法官说法」，帮助广大读者树立法治的信仰，坚信法律至上；坚信法律面前人人平等；坚信合法权益受法律保护；也坚信每一案件会得到公正审理。



D920.5/88

2008

法官说 法

沈阳市中级人民法院编

辽宁大学出版社

©沈阳市中级人民法院 2008

图书在版编目 (CIP) 数据

法官说法/沈阳市中级人民法院编. - 沈阳: 辽宁大学出版社,
2008. 1

ISBN 978-7-5610-5477-2

I. 法… II. 沈… III. 案例 - 分析 - 中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 193578 号

出 版 者: 辽宁大学出版社

(地址: 沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码: 110036)

印 刷 者: 辽宁彩色图文印刷有限公司

发 行 者: 辽宁大学出版社

幅面尺寸: 148mm × 210mm

印 张: 11.125

字 数: 300 千字

出版时间: 2008 年 1 月第 1 版

印刷时间: 2008 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 赵光辉

封面设计: 邹本忠

漫画绘制: 孙大江

责任校对: 齐 悦

书 号: ISBN 978-7-5610-5477-2

定 价: 25.00 元

联系电话: 024 - 86864613

邮购热线: 024 - 86830665

网 址: <http://press.lnu.edu.cn>

电子邮件: lnupress@vip.163.com



序 言

序
言

沈阳市中级人民法院院长

随着依法治国方略的深入实施，人民法院担负着越来越重要的责任。一方面要通过裁判案件，切实发挥调处纠纷，保障人权，维护公平正义，促进社会和谐的职能作用；一方面要充分利用审判机关的资源优势，寓教于审，弘扬法制精神，帮助人民群众增强法律意识，推进社会主义法治建设。2005年10月，沈阳市中级人民法院与《沈阳日报》联办的“法官说法”应运而生。

我们希望通过“法官说法”，帮助广大读者了解法律的作用。法律惩罚犯罪，伸张正义；法律维护权利，制止侵权；法律保护诚信，制裁违约。法律是“为了我们想要做的人和我们旨在享有的社会”（引自德沃金《法律帝国》）而存在。它是无形的保护；它是温暖的阳光；它使我们的工作、生活安定有序。

我们希望通过“法官说法”，帮助广大读者获取法律的指引。在法律的指引下行使权利，履行义务；在法律的指引下平息纷争，化解矛盾；在法律的指引下公平竞争，实现发展；从而共同建设理性的世界、和谐的社会。

我们希望通过“法官说法”，帮助广大读者树立法



治的信仰。坚信法律至上；坚信法律面前人人平等；坚信合法权益受法律保护；也坚信每一起案件会得到公正审理。

为了实现上述目的，我们精心选材，紧紧围绕人民群众关心的热点问题确定以案说法的主题，认真编写，力求语言通俗易懂，内容引人入胜，使广大读者在轻松的阅读中了解法律、了解司法、了解法院、了解法官。如果，因此能够使读者感受到司法的关怀和法治的阳光，那么我们将倍感欣慰和自豪。帮助你也是我们的需要，因为我们在更大的范围、更大的意义上实现了法官和法院的价值。

“法官说法”创办以来，受到了广大读者的热烈欢迎。为使“法官说法”进一步发挥深远影响，使司法走进更多的民众心中，我们将前期刊出的 60 个案例及解读集结出版，献给每一位读者、编者和我们的法官。

最高人民法院院长、首席大法官肖扬同志在第 22 届世界法律大会致词中说：“法学探索和研究人类的理性，立法给社会提供理性的规则，而司法则把理性和正义的精神播撒人间。”在此，向为“法官说法”栏目的创立和为此书编辑出版奉献智慧、给予支持的《沈阳日报》社和辽宁大学出版社的领导、记者、编辑和法官们，向所有探索法治、关注司法、播撒理性和正义的人们表示深深的感谢和敬意。我们共同期待着“法官说法”陆续与大家见面。

2007 年 12 月



目 录

CONTENTS

目 录

物业官司

- 居民物业打官司 如何维权瞧仔细 1

二手房官司

- 二手房里藏陷阱 购买当须睁大眼 9

行政诉讼

- “行政诉讼案”十年激增十倍的背后 15

医疗官司

- 聚焦医疗官司四大法律热点 23

合同诈骗

- “合同”外衣下的骗术画皮 31

整治赖账

- 掐住“七寸”治赖账 39

交通事故赔偿

- 交通事故车撞人 六种情形的赔偿 47



保险纠纷

- 避免保险纠纷 法官指点迷津 55

民间借贷

- 民间借贷：十条“戒律”避风险 63

女性遭侵权

- 女性遭侵权如何打官司 71

出行纠纷

- 出行遇麻烦咱该怎么办 75

就餐纠纷

- 就餐出意外官司如何打 80

旅游纠纷

- 旅游不如意如何来维权 85

消费纠纷

- 超市里的消费风波 91

家装纠纷

- 家装官司如何维权 95

青少年犯罪

- 青少年犯罪警示录 99

离奇肇事案

- 一起离奇肇事案 105



校园伤案

- 孩子校园受伤 学校有错才赔 111

雇 凶

- “教训人” 酿命案 “教唆者” 成主犯 115

幼儿园伤害

- 关注幼儿园伤害案 119

精神病犯罪

- 精神病人导演翻车事故 谁该为逝去的生命负责 126

玩笑官司

- 随口称胶为“饮料” 玩笑竟夺好友命 135

房屋租赁

- 房屋租赁官司多 “注意事项” 避争端 140

借条纠纷

- 离奇借条案 到底谁骗谁 146

出国留学

- 夸海口能办留学 演砸了赔人损失 153

买官卖官

- 葫芦岛“买官卖官案” 调查 158

代位请求

- 救死扶伤，遭遇巨额欠费 折腾一年，换来两次败诉 ... 169



交通肇事

- 惨！一条 650 米长血路 判！司机杀人罪名成立 175

证人证言

- 证人证言未被采信之谜 182

轿车起火

- 轿车起火 气囊未弹 生父被焚 儿告车商 188

存疑判决

- 一起悬案的“另类判决” 193

侦查实验

- “侦查实验”戳穿翻供谎言 200

真假合同

- 一次巨额索赔 引出“真假合同” 207

业主委员会

- 事后维权 不如事前监督 212

劝酒官司

- 劝酒“出事”了 酒友“摊事”了 221

相邻权

- 邻居侵权扰邻 法律主持公道 226

婚礼服务

- 一场豪华婚礼 婚庆公司搞砸 232



股权转让

- 一次股权转让 摊上 23 万欠税 236

从轻处罚

- 一个于法有据的从轻处罚 240

遗赠协议

- 遗赠协议存瑕疵 10 万遗产打水漂 248

侵犯名誉权

- 网上：女友照片混杂裸照 现实：男友侵权删片赔款 ... 253

状告高管局

- 第一辆车要告高管局，准赢 第二辆车告了高管局，也输
..... 258

入户抢劫

- 到“第三者”家强索赔 换来 10 年刑 262

有奖销售

- “有奖销售”的玄机 266

还 贷

- 房主意外猝死 保险公司还贷 271

善意取得

- 非善意买房——无效 凭善意买房——有效 275



商标侵权

- “中和福茶庄”告赢“中和福茶馆” 279

安全保障义务

- 老鼠溜达进饭店 女士受惊伤了腰 283

征地补偿

- 农家子女上大学 征地补偿仍有份 287

车祸赔偿

- 车祸赔偿，怎样才能不落空 292

雇 佣

- 回家养伤，伤重截去一条腿 “后果自负”，工头说法没根据 297

相邻关系

- 楼上厨房改厕所——还原 擅自安装热水器——拆除 ... 301

物业费官司

- 打物业费官司 业主如何能赢 305

劳动争议

- 法官评点十件案例 详说细解劳动争议 310

房产过户

- 没办理遗产继承 这种房子不能买 319



竞业禁止

- 高管“跳槽”引发一元钱官司 324

虚假陈述

- “菲菲农业”虚构利好 亏损股民告状获赔 328

楼上坠物

- “飞瓦”砸人：是花盆还是缸瓦管 332

未成年人

- 十少年打死一学生 一人轻刑九人免刑 335

网络传播侵权

- 沈阳一网站下载毕淑敏作品被判侵权 340



物业官司

居民物业打官司 如何维权瞧仔细

编者按：由于物业管理在我国起步较晚，一方面，在长期住房福利制度下，居民形成了依赖性的住房习惯，参与自身财产管理以及相应行使民主权利的意识不强；另一方面，物业管理企业管理水平参差不齐，还需要在运行过程中不断完善和改进管理方式和服务；加之目前我国尚无统一的物权法和物业管理法，业主和物业公司之间的矛盾和争议很多，已经成为值得高度重视的社会问题。

目前，物业合同纠纷作为近年来出现的一种新类型民事纠纷，主要有五种类型：（1）业主在物业管理区域内财物丢失或人身损害要求物业公司违约赔偿案件；（2）业主因物业公司没有收费许可或未签订物业合同引起的拖欠物业费纠纷；（3）个别业主占用物业小区公用部分引起的纠纷；（4）物业公司服务质量下降而引起的拖欠物业费纠纷；（5）因房屋质量问题而引起的拖欠物业费等纠纷。

在这些纠纷中，业主和物业公司如何维护自己的合法权益？本报今日推出专题报道，为读者解惑答疑。

案例 1：小区内丢自行车，物业须赔偿吗？

核心解读：物业是否尽到安全注意义务是关键。

〔案例〕1999年3月18日，孙学文在购买沈河区一小区的房屋时，与某物业公司签订物业管理合同——其中，该物业公司



承诺,对小区实行全封闭式庭院管理,包括24小时保安系统,防火、防盗监控系统……

2003年12月31日,孙学文购置一台原田牌助力自行车,没想到刚过10天就在小区西南角处车棚内丢失。去年11月4日,孙学文诉至沈河区法院,以物业公司安全防护管理不善为由,要求其赔偿丢车损失计1950元。物业公司辩称,双方未对车辆建立保管关系,故不同意赔偿任何经济损失。

【判决】沈河区人民法院认为,自行车丢失是因犯罪行为所致,与物业公司无因果关系。物业公司不应承担赔偿责任。孙学文不服,上诉至市法院。

市法院审理认为,孙学文车辆丢失后,已向物业公司进行反映,并向公安机关报案。在事发时的监控录像上,双方的陈述截然相反——孙学文始终称当时录像画面为空白;物业公司却称,现场并无异常情况出现。而物业公司在无办案机关确认的情况下,未将该录像资料保存,又无法举证,可确认其在安全防范中疏于管理,应承担违约责任。市法院判决物业公司按车辆总价值的20%,即390元赔偿孙学文。

【法官说法】市法院民二庭主审法官李方晨:这几年业主因财产、人身损害要求物业管理公司承担赔偿责任的诉讼已不鲜见。《物业管理条例》对此问题已做了明确规定,即“物业管理公司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。”本案判决对于这类案件的审判以及物业公司规范管理具有很大的借鉴意义。

应当明确,物业服务合同不是保管合同,物业公司对物业管理区域内财产丢失的责任承担要根据不同情况分别确定。如果物业服务合同中约定了财产保管服务,在发生财产丢失时,除符合法定的免责条件外,物业公司应按照双方签订的财产保管服务协议承担赔偿责任;物业服务合同没有约定财产保管服务,但物业公司在其职责范围内未尽到安全防范义务或未配置应有的安全防范设备,对财产的丢失有过错的,物业公司应承担违反了安全注



义务的违约责任——但物业公司毕竟不是直接的侵权人，对财产的损失只承担部分赔偿责任，赔偿的额度应视其违约情况而定。



案例 2：小区公用部分，业主能否占用？

核心解读：占用公用部分，影响建筑物其他共有人利益，物业该管。

〔案例〕李某购买了水榭花都一套房屋。2003 年 9 月 27 日，李某与发展房产开发有限公司、沈阳发展物业管理有限公司共同签订的《物业管理公约》约定：“业主不得在屋顶公共部位安装太阳能热水器”。去年 8 月，李某在自家屋顶安装了太阳能热水器；当年 9 月，李某被告到法院。

〔判决〕法院判决：李某将安装在屋顶的太阳能热水器自行拆除，将屋顶恢复原状。

〔法官说法〕市法院民二庭主审法官那卓：根据建设部 1989



年发布的《城市异产毗连房屋管理规定》规定：所有人和使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道、厨房、厕所以及院落、上下水设施等，应共同合理使用并承担相应的义务。除另有约定外，任何一方不应多占、独占，所有人和使用人在房屋共有、共用部位，不得有损害他方利益的行为。本案中，被告李某在公用的楼顶空间安装热水器，违反了物业公约的规定，对建筑物的防水带来隐忧，影响到建筑物其他共有人的利益。

案例3：房屋质量出问题，能找物业算账吗？

核心解读：房屋质量问题应找开发商，与物业无关。

【案例】2000年1月15日，滕某入住三好家园C座，并与沈阳巨龙置业有限公司、沈阳好房子物业管理有限公司签订协议。不久，滕某以“房屋存在质量问题，小区围墙距离上诉人的房屋过近，巨龙公司没有尽到物业管理服务义务，物业费与服务标准不相符”为由，欠两年物业费3802元。2003年12月，沈阳巨龙公司起诉到法院，要求滕某给付此款及滞纳金。

【判决】法院认为，原被告之间存在物业管理服务关系，巨龙公司提供了大量的全面的物业服务，滕某作为该小区居民，已享受到物业公司的管理服务，应交纳相应的费用。故判决滕某给付物业管理费3802元，及逾期付款违约金。

【法官说法】市法院民二庭主审法官曹桂岩：本案是当前新建商品房买卖以及物业管理中具有普遍性的问题。类似的问题还有开发商在销售商品房时承诺的规划配套、房屋设施、物业服务标准等均未兑现，引发业主与开发商之间的矛盾，进而转变为业主与物业公司之间的纠纷。其原因就是开发商在售楼时自行选择物业公司作为前期物业管理阶段物业公司，或者开发商与物业公司之间存在某种特殊的关系，而使业主认为开发商与物业公司是“一家”，进而将因房屋质量等问题对开发商的不满，迁怒于物业公司。



事实上，二者之间是两种不同的法律关系，物业公司与业主之间是物业合同关系；而开发商与业主之间是商品房买卖合同关系，主体不同，权利义务不同。业主与物业公司之间的权利义务由双方签订的物业合同来约定；而房屋质量等问题属于业主与开发商之间商品房买卖合同的调整范畴，开发商与物业公司是两个独立的民事主体，互相之间没有承担责任的依据。因此，业主不能以房屋质量问题，拒绝交纳物业费。

但是，如果在物业合同中约定了物业公司有对房屋维护和修缮义务，业主要求物业公司进行维修，物业公司未履行义务的，业主有权拒绝交纳物业费。

案例4：未签订物业合同，拒交物业费行吗？

核心解读：接受物业服务，就应交纳物业费。

【案例】艾某经营的“智能人”网吧位于省政府公务员小区内。2003年7月1日，省政府公务员小区业主委员会与政兴物业公司签订《省政府公务员小区物业管理委托合同》，规定物业管理提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。此后，政兴公司按约定进行物业服务，但艾某却未交纳物业管理费。2003年11月7日，政兴物业公司诉至法院，要求艾某给付拖欠的2003年下半年物业管理费3611.6元，并承担诉讼费。艾某以其与物业公司之间没有签订物业合同，物业公司给其经营的商业网点提供的服务不多为由，拒绝交纳物业费。

【判决】市法院审理认为：业主委员会是业主大会的执行机构，具有代表业主与物业管理企业签订物业服务合同的职责。艾某作为业主之一，该合同对其具有约束力，其负有交纳物业管理费的义务。故判决艾某给付物业管理费3611.6元。

【法官说法】市法院民二庭主审法官李倩：业主拖欠物业费是当前物业管理中一个十分突出的问题，它直接影响到物业公司的运转，造成物业公司服务质量下降，间接损害更多业主的利