

# 没同意楼下开店 十多年邻里交情没了

## 开店先过邻居关,居民叫好;邻里关系遭遇危机,居民好烦

说法

《物权法》第77条:业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。



今日关键词: 婚姻和财产

婚内买断工龄的钱属夫妻共同财产吗?

赵小姐:周一快报民权版文章说,婚内住房公积金是夫妻共同财产,请问,婚内买断工龄的钱属于夫妻共同财产吗?

江苏南京正鹏律师事务所严震律师:夫妻婚后取得的财产原则上均属于夫妻共同财产,买断工龄所得资金属于劳动合同解除的补偿金性质,可用于夫妻双方的共同生活,应当属于夫妻共同财产。

离婚后拆迁补助费是夫妻共同财产吗?

李女士:我丈夫结婚8年,户口一直在外地未迁到南京来。婚前我在家乡有一处房产,现在,这处房产要拆迁,请问,如果我和丈夫办理离婚,他有权和我分拆迁补助费吗?

严震律师:该处房产为你的婚前财产,应属于你的个人财产,所以拆迁所得补偿款仍属于你个人,离婚时你丈夫是无权与你分割的。

离婚后我能否分到拆迁房产?

张女士:我和丈夫在农村领的结婚证,结婚时住的楼房是他父母盖的,后来,他和他父母又盖了一间房子。我和丈夫感情不好,现在这些房子要拆迁,如果丈夫在房产证上不写我的名字,那么以后我们离婚,我是否可以分到拆迁房产?

严震律师:你必须搞清楚上述房产中哪些属于你丈夫在与你婚后取得的财产。上述后盖的一间房子是你和丈夫婚后投资盖的,如该房产产权人中有你丈夫(即使无你的名字),则该房中属于你丈夫的份额是你们夫妻双方共同财产,离婚时应当分割。如果该房产产权人中没有你丈夫和你的名字,则你丈夫对该房的投入也属于你们夫妻双方共同财产,离婚时应当分割。

我抚养两个孩子,离婚能分三份财产吗?

许女士:我正在和丈夫办理离婚,我有两个孩子,请问,如果我抚养两个孩子,离婚时是否可以分得三份财产?

严震律师:离婚时,是对夫妻共同财产进行分割,小孩无权分割你们夫妻的财产。当然离婚时,在分割夫妻共同财产时,抚养子女的一方可以要求多分一些财产以承担相应抚养费,生活较为困难的一方也可以要求多分一些财产。

父亲帮我还贷,房产该归谁?

丁先生:我贷款10万元购买了一套房子,后来父亲帮我提前还了贷款。我和女朋友快结婚了,请问婚后这套房子该归谁?如果归我,父亲帮我还贷的部分该怎么处理?

严震律师:从你所说的情况,上述房产在你婚前取得,均为你个人婚前财产,你不必担心之后因夫妻共同财产问题产生争议。至于你父亲帮你还贷的那部分,你可以将上述房产部分产权份额通过买卖或赠与方式过户至你父亲名下,或者你可以向你父亲出具借条,即使你之后通过夫妻约定方式使房产变为夫妻共同所有,上述借条所反映的债务也自然成为夫妻共同债务,应当由夫妻在共同财产范围内偿还。

快报记者 刘晓满



倾诉人:市民王女士

倾诉内容:楼下邻居要开小吃店,领了一张表格非要我签字,我没同意。如今,十多年的老邻居见面之后不讲话了。

记者调查:走访多个社区,记者了解到,王女士所遭遇的尴尬绝不是个例。根据国家工商总局的规定,没有邻居和社区的同意,在住宅房里搞经营,就别想拿到营业执照。邻里多了一份发言权,邻里关系也遇到了挑战!

分复杂,影响小区安全。她坚决不同意签字。不过,她也因此得罪了一楼业主,对方扬言:“老子不会放过你。”

周围邻居不同意,一楼业主干脆直接走进了社区,要求社区直接盖章。“居民不签字,我们怎么能盖章?”社区主任坚决不肯盖章。“老子失业了,上有老下有少,现在自谋出路,你们还阻拦!”一楼业主,一拳接一拳,推搡起社区主任,还把电话线拔了,不让社区主任办公。

“我真的不能盖章啊!”社区主任告诉记者,其实周边居民听闻当事人要开废品收购站,早就走进社区,表达了他们心声:“不准盖章。”

### 【工商部门】

按规定办事 给市民一份发言权

当事人领营业执照,为什么得周围邻居签字,非得要社区盖章呢?带着疑问,记者咨询了工商局工作人员。

一位工作人员告诉记者,这是去年10月1日,国家工商总局颁布的《关于住所(经营场所)登记有关问题的通知》明文规定的。规定上有,为落实《物权法》第77条规定,“业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意,并要提交住所所在地居民委员会或者业委会出具的证明文件,证明有利害关系的业主同意将住宅改变为经营性用房。”

这位工作人员还告诉记者,这一规定对于有利害关系的业主而言,是一条“喜讯”,毕竟,大家多了一份发言权,“没有你的同意,邻居在住宅房里搞经营,就别想拿到营业执照。”

### 【市民心声】

能否避免邻里“面对面”拒绝的尴尬?

在住宅用房里搞经营,没有邻居同意,就别想领到

营业执照。王女士认为,这种规定,“好事只做了一半”。因为,居民在争取到发言权时,邻里关系却遭遇了危机,增添了一份不和谐因素。

除了邻里关系遇到危机,社区与居民关系也受到了“挑战”。树德里社区主任唐鹤云告诉记者,今年以来,一共有4位居民来社区盖章,要求在住宅小区里破墙开店。社区太为难了,要求盖章的人,不是下岗就是失业,都是想“混一口饭吃的”,不给他们盖章,社区于心不忍。但给他们盖章,居民又不答应,社区里外不是人。“如今,有些被拒绝盖章的居民,看到我们就像看到仇人一样。”

“工商部门能否派人直接对开店人的邻居做调查?”不少社区主任都这么建议,他们认为这样一来,就可以避开邻里“面对面”直接拒绝邻居的尴尬,减少邻里矛盾。

快报记者 钟晓敏

### 【市民尴尬】

没同意邻居开店 10多年邻居不讲话了

王女士在二条巷住了十几年,从没与邻居红过脸。不过,最近她与楼下邻居李家闹得很不愉快。

“半个月前,他敲我家门,叫我帮忙签个字。”王女士说,李某夫妇打算在一楼开个小吃店,去领营业执照时,工商部门首先给了他们一张表格,要求邻居签字同意。于是,李某夫妇就登门造访了。

“我们小区本身已经够老了,下水道堵塞现象很严重,我害怕他们开了小吃店之后,堵塞更严重了。”王女士说,她打内心不愿意签字。不过,她又怕得罪邻居。毕竟,楼上楼下相处十多年了,大家平时关系不算差。于是,她打了一个“圆场”,表示等丈夫回来,一起商量之后再签字。王女士丈夫认为开小吃店,会有油烟,也不赞成。

第二天,李某夫妇再次敲门,他们让对方吃了“闭门羹”。

由于王女士不同意,李某夫妇的营业执照至今没有批下来。不过,这造成的后果是,10多年的老邻居如今见了面也不讲话了。“我们见了面,就故意把头一歪,当没有看见。”王女士表示,这很尴尬,因为以前两人经常一起去社区唱歌呢。

### 【记者调查】

同意与否,邻居尴尬社区“头疼”

最近,记者在小区内做了一项调查,发现不少被要求签字的居民,都像王女士一样,内心十分矛盾。

家住新街口附近某小区的张女士告诉记者,楼下居民失业了,打算在一楼搞一个“废品收购站”。“废品收购站又脏又乱。”这位女士很担心,废品堆里生出虫子,爬上二楼,钻进她家。此外,废品收购站肯定会外来闲杂人员多,成

# 学生玩弹弓伤了眼 学校赔钱

## 法官:校园伤害案,有些情况学校不用担责

“孩子在学校,监护权就转移到学校身上,伤害事故在学校发生,学校就应该承担相应责任。”在校园伤害案件中,无论是肇事学生家长,还是受害学生家长,都会将责任推到学校的“头上”。

但鼓楼区法院最近审结的两起案件,足以打破这一误解——学校只要尽到教育与管理义务,没有过错,就无须承担责任。

【案例1】 课间嬉闹受伤 学校无须担责

2006年10月,在鼓楼区一所小学上5年级的小燕,课间休息时与几位同学玩起了游戏。轮到晓军追赶时,一件意外的事情发生了:小燕为了躲避追赶,不小心被晓军撞到,转而身体撞上了大厅里的一根圆柱,小燕的一颗门牙当场断了一半,血涌了出来。

老师随即带小燕到医院治疗。诊断结果让小燕父母非常震惊——小燕今后10年却只能“笑不露齿”,因为门牙断了半截,经法医鉴定,“修复后需使用国产钛合金牙,年限以十年为宜”。

一个小游戏却带来十年遗憾,小燕父母伤心之余,将所到学校和肇事学生晓军一起告上鼓楼区法院,索赔15000元,“晓军父母承担赔偿责任,被告小学承担连带责任。”

“小燕是在课间游戏时被晓军冲撞所致,故晓军应当承担过错责任。”对于晓军的责任,各方没有异议。

小燕父母认为,孩子所在的游戏场所有几根柱子,根本不适合孩子玩耍,学校对此未尽到安全管理的义务。

“小燕在学校受伤是事实,但我们学校对此没有任何过错。”学校感到“委屈”。

法院经过审理认为,小燕的损伤,与被告小学的环境设施状况并无因果关系,且学校提供书面证明,学校已尽到对学生安全管理、教育、监督的义务。小燕的损害发生在课间休息自由活动期间,正常的游戏活动通常情况下并不具有危险性,对于小燕与晓军间突发的碰撞,学校无法预见,且主观上并无疏于管理的过错,故小学无须担责。

法院一审判决晓军父母赔偿小燕损失4600元,并驳回了小燕对学校的起诉。

【案例2】 危险游戏未能制止 学校赔钱

二年级学生小颖用扎头发的橡皮筋做了一个弹弓。一天课间休息时,小颖邀上同班同学小刚在操场里射弹弓。他俩用弹弓上的橡皮夹住小石子,对着不远处的一颗矿泉水瓶不停地射击。

又该小颖射击了,小刚站在他的右前方对他进行指点。谁料“叭”的一声,射出的小石子竟击中了小刚右眼,鲜血顺着小刚的指缝流了出来。“外伤性白内障(右),眼球视网膜挫伤”,小刚为此住院治疗26天,花去医疗费3408元,并鉴定构成七级伤残。

由于就损害赔偿问题,小刚父母与小颖父母及学校争议较大,便闹到了法院。法院审理后认为,小颖直接造成小刚伤害,其父母应负主要责任。

那么学校的责任呢?法院认为,学校的教学对象为年幼贪玩的小学生,这就加重了学校的管理之责和对身处校园的小学生人身安全的特别保护义务。但当小颖、小刚课间在学校操场,实施以弹弓射击石子、对自己和他人的人身都具有一定危险性的行为时,学校因疏于管理,未能及时发现并进行有效劝阻,结果导致小刚受伤,学校对此应承担赔偿责任。

【庭长说法】 没有过错 学校就无须担责

“在我审理的校园伤害案件中,绝大多数家长都首先认为,孩子在学校,监护权就转移到学校身上,伤害事故在学校发生,学校就应该承担相应责任”,谷平庭长说,“其实这种观点是不正确的。在校生的监护权仍然属于父母,监护权的转移必须要经过法律规定的特别程序。学校只有存在过错,才依法承担相应责任。”

谷平说,相关法律规定,学校对未成年人依法负有教育、管理、保护义务,未尽职责范围内的相关义务,致使未成年人遭受人身损害,应当承担与其过错相应的赔偿责任。(文中未成年人为化名) 快报记者 宗一多



环保袋总动员

市民正在被展示出的文明环保袋所吸引。南京团市委等单位日前在山西路市民广场举办“文明环保袋千号接力计划”启动仪式。 快报记者 洪波 摄

# 快报法律大讲堂 周日再讲《劳动合同法》

快报讯(记者 吴杰)4月20日(周日)上午,快报法律大讲堂将开讲《劳动合同法》的务实操作。《劳动合同法》已经实施了4个多月,但是在实际操作的过程中,不少劳动者存在这样那样的疑惑,用人单位也会用各种方式规避法律。本期快报法律大讲堂,律师团队将讲解《劳动合同法》的务实操作,为读者解惑。

本期法律大讲堂邀请来自江苏天哲律师事务所的优秀律师团队,马育律师作为主讲人,将把《劳动合同法》的要点及务实操作方法介绍给读者,并结合实例,告诉劳动者和用人单位该怎么办。讲

座结束后,马育律师和他的团队将接受读者面对面的咨询。因为讲座地点容量有限,为了保证秩序,请想要参加讲座的读者到指定地点领取免费门票。

索票电话: 83716688-227 陈凯律师 领票地点:北京西路69号华荟商务大厦2楼 江苏天哲律师事务所 讲座时间:4月20日(周日)9:30 讲座地点:新街口正洪街18号东宇大厦13楼会议室

