

# 多年欠缴物业费 非诉调解化积怨

## 松江区非诉讼争议解决机制见实效

本报讯(记者 陈菲茜 摄影) 厚厚一沓物业费催缴通知单虽已发出多时,可欠款却迟迟收不到,遇到这样的情况,物业公司会向拖欠物业费的业主发出律师函,若还是收不到欠款,双方难免对簿公堂。近日,依托松江区法院与各基层调委会的非诉讼争议解决机制,广富林司法所“家门口”成功调解一起类似纠纷。

广富林街道居民赵女士现在所住的房屋于多年前购入,本不想,一到下雨天,房屋总是漏水。虽经常向物业公司反映,可问题迟迟未得到解决,赵女士因此对物业公司产生了心结。2018年,新入驻的物业公司接管了小区,赵女士因心结未能解开,面对一次次催收,她始终不愿缴纳物业费。截至2022年,赵女士共拖欠物业费4000余元。

双方为此到广富林司法所接受调解(见图)。调解现场,赵女士表示,受漏水困扰,自己常常心生烦躁,甚至影响了与家人的关系。物业公司认为,相关维修事宜应由房产开发商或前一家物业公司负责,与新入驻的物业公司无关。对此,调解员就相关情况涉及的法律问题一一作了说明。

经过多次调解,双方终于达成一致:业主赵女士需在约定时间内缴纳拖欠的物业费;而物业公司应根据业主的维修诉求一一落实,提升物业服务能力。“通过这种非诉讼调解的方式,可以减少双方的诉累,缓和了物业公司和业主之间的矛盾,也为物业公司今后催缴物业费提供了一个更加便捷的渠道。”该物业公司委托律师张善超说。“像我们辖区内服务体量较大的物业公司,每年都会有一四五十件这样的案子。此类案件的案情简单清晰,通过我们出面调解,可以向法院提交司法确认申请,

随后法院会通过网上立案、全流程网上审核和电子送达等无纸化流转环节,出具司法确认裁定书。由此,当事人双方可省去法律诉讼环节。”广富林司法所所长陈捷说,非诉讼争议解决机制为当事人提供了一个表达诉求的平台,通过人民调解,问题往往在调解现场就能得到有效解决。今年2月以来,在广富林街道辖区内,已成功调解物业费拖欠案件7件,涉及资金5万余元。

近年来,松江区坚持把非诉讼纠纷解决机制挺在



前面,积极构建多元解纷框架,走出了一条具有松江特色的诉源治理之路。2020年,松江区法院联合区司法局设立上海市首个非诉讼争议解决中心法院联络处,并在全区各街镇、各行业基层调委会设立联系点,实现“全区布点、专线到点、专人驻点、调解员进点”的解纷模式。在日常工作中,建立“一点一群”“一案一议”工作模式,组建各联系点微信工作群,法官与调解员即时沟通、开展业务指导,提升调解对接实效。

## 以案释法

### 自称是手机公司员工可低价购买电子产品,收款后却久不发货——

# 无业女子诈骗400余万元被判刑

□记者 陈菲茜 通讯员 蒋芸芬

对外声称自己在相关手机公司上班,能够以折扣价购买手机,大量吸收购置款,却久不发货。女子苏某以这种方式诈骗12人,涉案金额共计400余万元,最终被松江区人民法院依法判处有期徒刑十一年三个月,剥夺政治权利两年,并处罚金二十万元。

苏某以这种方式诈骗12人,涉案金额共计400余万元,最终被松江区人民法院依法判处有期徒刑十一年三个月,剥夺政治权利两年,并处罚金二十万元。

### “内部价”令多人上钩

王女士与苏某在某自行车车友会相识。2018年底,王女士在苏某的朋友圈看到,可以以官网7折的价钱买到便宜的手机,便私信询问。苏某告知自己是某手机公司员工,有特别渠道,只是买到的手机没有发票,并且收款后需要等待2个月到货。王女士信以为真,立刻向苏某订购了一部手机并付了款。收到手机后,王女士又代几个朋友订购了几部,也都拿到了手机。由此,王女士对苏某的身份深信不疑,并多有往来。

前年底,王女士称自己想换苹果手机,苏某表示自己可以通过“资源置换”的方式以7折的优惠价帮她订购到最新款苹果手机。去年1月,王女士如愿收到了新手机。尝到甜头的王女士又陆续订购了45部苹果手机,价格均是官网价格的7折,然而,这一次她没有如期拿到手机。其间,苏某又抛出了官网5折的价钱吸引王女士,王女士又追加了11部最新款的手机及平板、手表、笔记本电脑等一系列产品。最后,王女士收到了11部手机,其他产品却迟迟没有收到。

另一名受害人朱女士于2020年1月在国外旅游

时与苏某结识。苏某也用了同样的套路,令对方深信不疑。朱女士向苏某订购了120多部苹果手机和少量苹果电脑。

除此之外,苏某还将自己认识十多年的朋友于先生引入骗局。于先生在本地经营一家手机店,2019年的一天,苏某询问于先生是否需要低价华为手机,可以从她那里拿货。于是,两人约定每部手机交1000元的定金,此后苏某按月配送手机,收到手机后再支付剩余的尾款。由于相识多年,最早几个月也都如期收到了手机,因此,于先生有时也会直接支付全款,而且,订购数量也从最初的几部、十几部,增加到了上百部、上千部。

2020年7月,于先生向苏某支付了120余万元,可从该月起,于先生再没有收到过手机。于先生询问苏某,苏某解释是因为芯片资源紧张、产能不够,但承诺一定会于2021年将手机全部发出。出于信任,于先生又于2020年10月至12月,将2300多台华为手机约230万元定金分几笔转给了苏某,但直至案发,于先生也只收到其中的数十台。

### 自导自演催货戏码

每次被催货,苏某就拉出了所谓的部门领导“赵经理”做挡箭牌,将“赵经理”、本人和受害人拉了个微信群。群中,苏某还多次催“赵经理”赶紧发货,但“赵经理”总以“领导不在,无法签字”“刚复工工作比较乱”“部分机型无货需退换”“送货途中被拦截”等理由搪塞。

说起为何上当受骗,于先生说,苏某称内部员工购买手机的价格是5.5折,她除了会将自己的份额全部买下,还会花钱收购部门同事的份额再转卖,赚取差价。久而久之,多名受害人终于意识到了骗局,选择报警。

很快,苏某被公安机关抓获。检察官翻阅苏某的聊

天记录发现,“赵经理”曾在群内发过一份所谓的《手机合作协议》,下方有“赵经理”的签字,以及一张“手机清单”,下方还有发货部门一名所谓的“李经理”的签字,苏某则曾在群内发过“货物已装箱”“货物已发出”等消息。

原来,苏某曾于十年前在某手机旗下子公司上班一年,但事发时已与该手机公司没有任何往来,属于无业状态。交易中频繁出现的“赵经理”,只是她工作听说过的一个名字,对方与她素不相识,“赵经理”的微信号是她自己注册的小号,“李经理”也是苏某杜撰的人物,群聊中向客户发送的具有二人签名的“合作协议”“手机清单”等也由她伪造。

### 巨额款项挥霍一空

据苏某交代,为了获取受害人的信任,她找了多家手机店,以企业订购的名义购买了大量手机。原本以为企业订购能有优惠,但实际上,大多数仍需原价购入,甚至一些最新款手机还需要溢价购入。

根据银行流水来看,苏某将小部分钱款用于购买手机,将大部分货款用于购买豪车、奢侈品包包以及美容、旅游等消费,当受害人催得急时,才买小部分手机寄过去稳住对方。

检察官在讯问时得知,苏某本人已记不清用这种方法骗了多少钱,对于自己收费、是否发货等情况也没有做任何形式的记录。因此,承办检察官建议公安机关在批准逮捕后进一步补充相关证据,明确受害人被骗的数量及金额。最终,结合聊天记录、银行流水及苏某的供述等证据,确定被害人12名,涉案金额共计400余万元。

检察官介绍,本案中,苏某与被害人口头约定的

买卖合同具有法律效力,苏某的行为属于没有实际履行能力,以先履行部分合同的方法,诱骗对方当事人继续签订和履行合同,可以认定是在经营领域中合同签订、履行过程中发生的诈骗行为。经审查,苏某以非法占有为目的,在签订、履行合同过程中,骗取相关当事人财物,数额特别巨大,其行为已构成涉嫌合同诈骗罪。2022年12月15日,区人民检察院依法对苏某提起公诉。2023年2月2日,松江区人民法院审理,苏某最终被依法判处有期徒刑十一年三个月,剥夺政治权利两年,并处罚金二十万元。

检察官提醒广大消费者,不少关于电子产品的诈骗、合同诈骗案等都源于朋友圈的“小广告”,甚至很多是熟人作案。因此,需购买电子产品时,建议从正规渠道购买并开具发票,便于依法维权,切忌图一时小利,受骗上当。

## 松江警方侦破两起非法捕捞水产品案件

### 两犯罪嫌疑人被采取刑事强制措施

本报讯(记者 陈菲茜 通讯员 张嘉煜) 松江警方近期侦破两起非法捕捞水产品案件,现场查获渔获物120多千克。犯罪嫌疑人魏某、王某均因涉嫌非法捕捞水产品罪被松江警方依法采取刑事强制措施。

近日,松江公安分局荣乐东路派出所收到群众举报称,昆港公路附近河道有可疑塑胶船停靠,怀疑有人在附近非法捕捞。掌握这一线索后,民警立即展开调查,加强了对附近水域的夜间巡逻。3月4日4时许,民警发现一男子正驾驶塑胶船使用电捕鱼工具进行非法捕捞,随即将其控制,并在现场查获电捕鱼设备及大量渔获物。经审讯,犯罪嫌疑人魏某交代,3月3日21时许,其驾车从金山区来到昆港公路附近的河边,趁夜色使用事先准备好的小船、电捕鱼设备进行非法捕捞。经称重,包括鲤鱼、鲫鱼等在内,其非法捕捞水产品共计98.74千克。

无独有偶,3月12日凌晨1时许,新浜派出所收到群众举报,称有人非法捕鱼。民警到场后,看到河面上有可疑灯光,一男子驾驶小船疑似在进行电捕鱼。经查,男子王某于前日晚21时许,驾驶小船从金山区后沙港桥出发一路向东,到达新浜镇南杨村附近河道后进行电捕鱼。经清点,渔获物总重达23.27千克。

警方提示,电捕鱼是一种毁灭性的、极具危险性的捕鱼方式,对渔业资源、生态环境破坏极大。刑法第三百四十条规定:违反保护水产资源法规,在禁渔区、禁渔期或者使用禁用的工具、方法捕捞水产品,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者罚金。

## “晒”违法行驶视频 “任姓”男子被处罚

本报讯(记者 陈菲茜 通讯员 张嘉煜) 驾驶机动车逆行并闯红灯已然违法,竟然还发到短视频平台博取流量。日前,该交通违法行为人任某被处以驾驶证扣9分、罚款400元的处罚。

不久前,松江公安分局交警支队接线索反映,某短视频平台上有一名用户发布了自己驾驶机动车逆向行驶、闯红灯的视频。接线索后,民警立即调取了相关时段的路面公共视频,并第一时间锁定了短视频中的嫌疑车辆及驾驶员任某。随后,民警找到了任某。

经了解,当日任某因起晚了而担心上班迟到,在路口等红灯时,头脑一热实施了逆向行驶及闯红灯的违法行为。事后,他全然没有认识到违法行为的危害性,更因虚荣心作祟,竟将该段行车记录仪视频发到网络上,并配文“人生需要去闯,红绿灯也一样”。

民警找到任某后,随即对其开展了批评教育和普法宣传,并对其驾驶机动车不按机动车信号灯通行的违法行为及逆向行驶行为,合并处以驾驶证扣9分、罚款400元的处罚。

警方提示,希望广大交通参与者在日常出行过程中,能合理规划出行时间,严禁出现类似交通违法行为,共同营造安全文明出行环境。同时,在网络上发布内容,要遵守相关法律法规,互联网并非法外之地,绝对不能触碰法律“红线”。

## 普法小窗

本报讯(记者 陈菲茜 通讯员 庄倩) 管道疏通剂被倒入下水管道后引发爆炸,致女子面部畸形,造成十级伤残。近日,松江区人民法院对这起意外伤害案作出判决:疏通剂生产公司及销售公司共同赔偿受害人15万余元,另销售公司承担赔偿责任后可向生产公司追偿。

庭审中,原告李女士表示,她在使用管道疏通剂过程中,由于管道疏通剂存在质量问题,未特别提示禁止使用的温度,导致她面部大面积烧伤,遗留疤痕严重毁容,构成十级伤残,要求生产及销售两家公司分别赔偿她的损失。然而,生产公司和销售公司双双拒绝李女士的赔偿要求。生产公司认为,其生产的管道疏通剂不存在安全隐患,也不存在产品质量瑕疵,且在产品包装上已注明了应使用40℃左右的温水或常温水。生产公司向法院提交了质量检测报告,以证明管道疏通剂是符合安全标准的合格产品,故拒绝赔偿李女士。销售公司表示,自销售该疏通剂以来,从未发生过这样严重的安全事故,且公司已经在网络页面的使用说明中注明“本品具有强腐蚀性,使用时应穿戴橡胶手套和防护眼镜,保持环境通风,不得靠近或对准管道口观看。如不慎接触皮肤、溅入眼睛,应立即用清水冲洗”等信息。其认为李女士在使用疏通剂的过程中,并未按照使用说明使用,所以也拒绝赔偿。

对此,法官表示,该管道疏通剂虽然符合国家相关生产标准,但是生产公司在疏通剂的包装上未提及可能发生爆炸的情况,且包装上“严重油污堵塞推荐用40℃温水,可以大幅提升疏通剂的反应化解能力”的产品说明,可能会误导消费者产生“如果使用40℃以上热水会有更好除污效果”的错误判断,因此,产品警示说明方面的缺陷使管道疏通剂具有了不合理的危险,且这种危险危及了人身和他人财产的安全,足以构成产品缺陷。故认为生产公司应承担生产者责任。销售公司应当对可能危及人身、财产安全的商品向消费者作出真实的说明和明确的警示。从购物页面关于疏通剂使用说明书的布局和文字内容来看,对于涉案管道疏通剂的安全警示说明并不明显,未达到足够警示提示。故认为销售公司应承担连带责任。另外,原告在使用该疏通剂过程中,未穿戴橡胶手套及防护眼镜,自身未尽到谨慎注意义务,故认为原告未严格按照销售者的使用说明使用涉案管道疏通剂,应对其损害承担30%的责任。

法官进一步释法,民法典规定:因产品存在缺陷造成他人损害的,生产者应当承担侵权责任。因产品存在缺陷造成他人损害的,被侵权人可以向产品的生产者请求赔偿,也可以向产品的销售者请求赔偿。产品缺陷由生产者造成的,销售者赔偿后,有权向生产者追偿。因销售者的过错使产品存在缺陷的,生产者赔偿后,有权向销售者追偿。

## 暖心时刻

### 老人被疑亲子关系 法援中心助其鉴定

#### 松江完成首例司法鉴定费用减免

本报讯(记者 陈菲茜) 无需申请,且无需提交减免材料,法律援助案件一旦符合司法鉴定补助费用规定,受援人即可享受司法鉴定费用减免服务。日前,松江区法律援助中心免费为受援人王老伯完成了亲子鉴定,为我市首例司法鉴定费用减免案例。

去年8月,王老伯因子女拒绝支付赡养费问题向法律援助中心求助。原来,王老伯早年离异,育有一孩,平日与孩子并无往来,每月仅靠2000多元的退休金生活。近期王老伯需住院治疗,无法负担高昂的医药费,遂求助子女为其支付,但由于过种种,其子女并不同意。

“王老伯请求给付赡养费的情况,符合法律援助法第三十一条的规定,同时也满足本市经济困难的认定标准,可以为其提供法律援助。”松江区法律援助中心相关负责人介绍。

立案后,法律援助中心了解到,子女以各种理由拒绝履行赡养义务,甚至质疑双方之间的亲子关系。对此,王老伯申请进行亲子鉴定。法律援助中心得知这一情况,立即告知王老伯本市关于法律援助受援人司法鉴定费用减免“免申即享”的惠民政策。同时,工作人员与鉴定机构取得联系,帮助王老伯免费完成了亲子鉴定。