

车位物业费突然调涨 50%,引起 700 余名业主强烈不满。广东高院依法审判后,向广东物协发出司法建议——

物业管理新标准出炉的背后

本报记者 林晔晗 本报通讯员 陈康秀 蒋光磊

“客户接待时间每天不少于 8 小时,并提供 24 小时客户服务专线电话。”近日,广东省物业管理行业协会(以下简称广东物协)出台《广东省住宅小区物业管理服务分类标准》,以统一的分类评价机制为行业管理作出新规。

“这份物业管理新标准出炉的背后,还得从一起涉及 700 多户居民与物业公司之间的调价之争开始说起。”广东物协相关负责人说。

高先生是广州市某小区业主。2023 年,他所居住的小区物业公司将车位物业费突然调涨 50%,从而引起业主们强烈不满。

“这次提价太突然了,物业公司并没有征求过我们的意见。”高先生和业主们情绪激动。

物业管理方则认为,由于物价上涨、人工成本增加、设施维护更新等原

因,公司根据政府指导价经过开会研究而作出的决定,符合公司物业管理运营的实际需求,每户必须按新标准执行。

双方意见不同,闹得不可开交。无奈之下,高先生作为业主代表把物业公司告到了法院,由于诉求各不相让,官司一路打到了广东省高级人民法院。

最终,广东高院以“物业公司的调价方案未经小区全体业主‘双过半’同意,属于违反法律规定的行为。”为双方调价之争画上了句号,高先生也代表小区 766 名业主向法院送来了锦旗。

“案子结了,锦旗也送了。”该案审判长、广东高院审判监督第一庭庭长杜以星却时时放不下心来,广东现有物业服务企业 1 万余家,物业管理面积达 30.4 亿平方米,位列全国第一,物业管理问题处理不好,带来的不单是案件数量的激增,更事关千家万户的生活安宁。

以问题为导向,广东高院组成专题

调研组,与住建部门等相关单位深入开展调研、把脉物业管理服务背后的深层次问题。调研组发现,近年来广东物协也高度重视加强行业管理,先后出台了关于物业公司自律、失信管理、行业发展倡议等文件。但是,由于整个行业缺乏统一的评价标准,物业公司各自为战,导致相关文件和制度很难真正发挥作用。

加快建立统一标准的评价体系才是破题之策。

2024 年 10 月,广东高院向广东物协发出关于加强行业自律、提升物业服务水平的司法建议,从规范并统一物业服务体系和收费标准、制定物业服务合同示范文本等方面提出意见和建议。

收到司法建议后,广东物协随即召开广东省物业管理行业协会法律政策工作专业委员会会议,针对广东高院开出的加快建立标准化评价体系的良方,从服务意识和服务水平、行业自治等方面,

结合之前出台文件的有效做法进行全面梳理后,围绕服务质量管理、客户服务、房屋及设施设备管理、环境管理等 8 项重点领域提出了物业分类及服务标准的具体指标。

“不到一个月,我们就推出了新标准征求意见稿,通过编制详细一致的管理服务标准,为我们破解物业管理服务良莠不齐难点提供了制度性依据,行业自律自觉性内生动力全面提升,为全省物业管理水平的高质量发展补齐了短板。”广东物协相关负责人表示。

近年来,广东法院通过多元化解、发布典型案例、出台相关指引和发出司法建议等举措,持续推动物业管理服务水平升级和纠纷化解工作。统计数据显示,2024 年广东法院物业服务纠纷中,一审立案 42353 件,已连续三年呈下降趋势。

法提供了有益参考和指南。

来自上海市司法局,上海一中院行政二审管辖区内 9 个行政区的区政府、司法局相关负责同志,以及上海市三级法院法官参加会议并座谈交流。各区府相关负责同志表示,将认真研究吸纳白皮书中提出的意见建议,继续坚持和发展新时代“枫桥经验”,推进严格规范公正文明执法,不断深化府院联动,共同推进法治国家、法治政府、法治社会一体建设。

你这样想也太过分了。”老余的想法彻底激怒了老刘,两人互不让步,调解再次陷入僵局。

此时此刻,距离矛盾的实质化解只差关键几步。为了尽可能挽回各方损失,张玉娜没有选择放弃,而是再次轮流给他们做工作,阐明利弊。

“案子都到这一步了,我们对彼此还是要秉持基本的信任,对不对?”简单的宽慰让老余坚定了信心。

“老余也只是心急,您愿意接受调解,是非常负责的决定。”反复的安慰让老刘频频点头。

沟通持续了几周,甚至连张玉娜自己也记不清打了多少通电话。最后,千里之外的老刘终于表示同意。

调解书下达几周后,好消息传来了,老余拿到了印有自己的房产证。伴随着这起房屋买卖合同纠纷案结束了,老余提起的案外人执行异议之诉、债权人撤销权纠纷案也一并了结。一案调三案解,这场纠纷终于画上了圆满的句号。

“一次不行就多试几次,只要带着希望,总会有解决的方法。为当事人既解‘法结’又解‘心结’,值得无数次努力。”张玉娜说。

时隔十五年,房产证终于拿到了!

朱梁文轩 刘青青

“当事人多年心结得以解决,现已拿到无权利瑕疵的房产证,特此留言转达当事人对法官团队的感谢。”

初春的北京乍暖还寒,一条来自 12368 平台的留言而至,让北京市第三中级人民法院法官张玉娜的心中涌起一股暖流。凝视着熟悉的案号,张玉娜的记忆再次清晰起来。

“房子是我全款买的,怎么会这样?天地良心啊!”在一起房屋买卖合同纠纷中,当事人老余第一次庭前谈话时满腹委屈。

2010 年,老余从李某手买下一套新房,因为房子尚未办理房产证而一直没能过户。花费数百万元买房,房产证办理却一拖再拖,这也成为了老余的心病。

老余并不知道,2016 年,李某取得房产证后,转手就将房子抵押给了老刘,借款 500 万元。因为李某无法如期清偿借款,老刘诉至法院后胜诉,房子也进入了执行程序。

全款购买的房子住了十几年,竟然被

查封了!老余如遭晴天霹雳。为了保住房子,包括这起纠纷在内,他还提起了案外人执行异议之诉、债权人撤销权纠纷案,并申请法院协助查封了李某的另一套房产。

“如果是单一的房屋买卖合同纠纷,可以直接判决两人继续履行合同。但结合目前的情况,这样的判决兑现难度很大。”仔细梳理案件后,张玉娜知道,实现案结事了并不简单。

老余的房子要保住,老刘的欠款也迫在眉睫。张玉娜想到了一个看似不可能的方案:如果李某还清老刘债务,老刘向法院申请解封老余正在住的房子,并配合办理房屋抵押权涂除登记,再由李某协助老余办理过户登记,那么,三个案子都将迎刃而解。

“只要拍卖完成,我就能够拿回欠款。为什么要冒风险去配合你们?”就同最初预想的一样,张玉娜刚向老刘提出调解方案,就被否决了。

屡屡碰壁后,张玉娜的心里犯了

难。可一想到老余的遭遇,那些委屈仿佛又在耳边回响,触动了张玉娜的心弦。“老百姓来到法院解决问题,只要还有一分可能,就要尽百分百努力尝试。”

“如果您接受调解,李某可以在一周内凑齐本金,直接到账。”“您选择法拍,从公示到正式完成,也需要时间。”“如果方案可行,不仅可以拿到钱款,还可以避免有人无家可归。”……

在与老刘的后续沟通中,张玉娜从法、理、情出发,几乎穷尽了各种理由。也许是被法官的执着打动,老刘最终接受了调解。

就在法官以为大功告成时,新情况出现了。

这一次,提出异议的是老余。原来,他心里一直有个疙瘩。如果老刘拿回钱款却不向法院申请解封,那么还是“竹篮打水一场空”。为确保万无一失,他坚持要在调解协议中给老刘设置负担义务。

“我是考虑到你的处境才接受调解,

➡上接第一版

加强学习教育,健全完善年轻干部理想信念教育、政治机关意识教育和对党忠诚教育机制,综合运用党内集中教育、党支部“三会一课”、青年理论学习小组等载体,引导青年干警认真学习贯彻习近平总书记“7·9”重要讲话精神 and “7·29”重要指示精神,深入学习领会习近平总书记关于青年工作的重要思想,跟进学习习近平总书记最新重要讲话精神和党中央决策部署,不断提高政治站位,自觉把旗帜鲜明讲政治贯穿司法审判全过程、各方面。

强化纪律监督,突出年轻干部廉政教育引导和管理监督,通过召开座谈会、谈心谈话、实地了解等方式,全面系统梳理年轻干部违纪违法和纪律作风建设等情况,形成《最高人民法院年轻干部违纪违法情况调研分析报告》,分析年轻干部违纪违法主要特点和成因,提出对策与建议,有针对性地开展警示教育。

经过一系列学习教育,最高人民法院青年干警政治意识、纪律意识、规矩意识不断提升,各项成果捷报频传——

参加中央和国家机关工委“关键小事”调研攻关活动,11 篇调研成果获奖,其中 2 篇获特等奖暨“十佳调研报告”;加强青年干警教育培训,5 个部门获评“中央和国家机关青年文明号”,19 名年轻干部及 12 个青年集体获“全国五一劳动奖章”“全国五四红旗团支部”“全国青年岗位能手”“中央和国家机关青年五四奖章”“中央和国家机关青年学习标兵”“中央和国家机关三八红旗手”等各类奖项;越来越多青年干警崭露头角,在各个岗位担当作为,成长为各级领导、高级法官和高级法官助理……

以“学”为基,在深学细悟中坚定理想信念

理论强,才能方向明、人心齐、底气足。“理想是远大的,生活、工作是平凡的,甚至有时是很不易的。如何做到理想

与现实结合? 我们遇到难处要向书中求索,最重要的是系统、深入地学习领悟习近平新时代中国特色社会主义思想,找到理想与现实融合的答案……”最高人民法院党组书记、院长张军的话掷地有声。

青年人胸怀远大理想,充满蓬勃朝气。如何引导青年干警始终高扬理想主义的精神旗帜,在顺境中不骄傲不急躁,在逆境中不消沉不动摇,矢志不渝为人民司法事业奋斗?

最高人民法院深入实施青年理论提升工程,制定印发《关于进一步做实青年理论学习的工提示》,科学设置 126 个青年理论学习小组,邀请 109 位局级领导担任青年学习小组导师,组织全院 1413 名 40 岁以下在编、借调、聘用制青年干警每月定期开展学习,以理论学习静心洗尘。

用好身边榜样,组织青年理论学习标兵评选活动,评选出首批 50 位青年学习标兵,定期开展青年学习标兵讲述“我的学习故事”活动,营造“比学赶超帮”理论学习氛围。

加强学习交流,开展“习·思·享”跨部门青年理论联学,引导青年干警聚焦习近平新时代中国特色社会主义思想扎实“学”,带着问题、立足岗位深入“思”,以讲为媒、以文为介做实“享”。目前,“习·思·享”已经成功举办 23 期,广受青年干警好评,受到中央和国家机关工委充分肯定。

推动品牌创建,立足不同庭室特点,打造“法院青年说”“青春年”“青春向党”“春笋工坊”“大槐树”“午间微课堂”等青年理论学习小组品牌,为法院青年干警打造繁忙业务工作之余的精神家园和学习阵地。

……

通过坚持不懈用党的创新理论凝心铸魂,建立健全理论学习机制,突出先进典型示范引领,打造契合庭室特色的学习品牌,最高人民法院青年干警理论学习热情与日俱增,不学习无以言的学习自觉不断强化,为大局服务、为人民司法的政治责任感、历史使命感更加强烈。

“政治理论学习和审判业务学习就像圆规画圆,政治理论确定圆心,审判业务确定半径,只有圆心不动摇,才能通过学习扩大半径。”法院工作政治性、政策性、专业性极强,需要持续加强年轻干部政治引领,深化理论武装,提升青年干警愿为的思想自觉”“小案不小,最高人民法院审理的每一个案件,出台的每一项政策都影响重大,工作越久越感到讲政治是具体的,要办好案首先要树立正确的司法理念”……最高人民法院青年干警纷纷表示。

以“干”为要,在司法实践中增强业务本领

学而不用实无学,知而不行实不知。学习的目的在于应用,理论的价值在于指导实践。如何推动青年干警坚持理论与实践相结合,把所学知识内化于心、外化于行,解决实践问题?

最高人民法院动员青年理论学习小组积极参加“关键小事”调研攻关,组织开展青年法官优秀案例评选,“青春心向党·建功新时代”交流分享,“青春追梦·不负韶华”征文、法官讲坛等活动,指导鼓励青年干警参与到司法改革、项目攻关、课题研究等重大业务工作中,以“小切口”开展岗位练兵、建言献策、调研攻关,在司法实践中增强党性、激发潜能、增长才干。

全国新就业形态劳动者达到 8400 万,加强新就业形态劳动者权益保障涉及国家稳定、人民安康,备受党中央关注。“针对该问题,我们从‘在算法控制下,如何认定新就业形态者劳动关系’‘外卖骑手交通事故频发,如何平衡买家消费者权益、骑手劳动权益和社会管理秩序’等问题出发,形成了《把劳动管理算法关进“法治笼子”》以法治方式按下外卖配送“减速键”》等高质量调研报告。”第一庭庭长浪平表示。两篇报告均在中央和国家机关工委“关键小事”调研攻关活动中获得特等奖,相关成果纳入典型案例及有关指导性文件,首次在裁判规则层面明确新就业形态劳动关系“支配性劳动管理”认定

标准,让企图以算法规避劳动关系、逃避法律责任的企业无处可逃。

“罕见病患者用药关系患者切身利益,但部分药品具有医疗和毒品替代品双重属性,用药存在法律风险。”刑二庭王刚说。针对该问题,刑二庭青年理论学习小组将“罕见病药品法律规制”作为调研选题,形成相关调研报告,提出罕见病用药法律规制建设性意见,努力在公众对药品的需求与国家大麻精药品限制中寻找平衡,让“我不是药神”的悲剧不在真实生活中上演。

民族地区法官队伍建设关乎民族地区群众基本权利和诉讼权利保障,事关全面推进依法治国、促进民族团结。政治部宣教部青年理论学习小组聚焦“加强民族地区法官队伍建设”开展调研,深入挖掘民族地区法官培养面临的薄弱问题和解决方法。“我们在制定新一轮全国法院教育培训规划时,会将民族地区法院干警培训作为重点培训对象,努力让民族地区人民群众切实感受到公平正义就在身边。”政治部李隆达表示。

“一个案例胜过一打文件。人民法院案例库建设是最高人民法院党组深入学习贯彻习近平法治思想的重大决策部署,对于促进法律统一适用具有重要意义。为了推动案例库上线,春节期间,我们研究室案例处全员停休,大年初二正式返岗上班,但仅凭案例处的‘几杆枪’远远不够。”研究室喻海松回忆道,“面对这一难题,最高人民法院各部门青年干警闻令而动,不讲条件、不讲理由、不讲困难,在院里统一部署下迅速集结,近百名同志日夜奋战,用时七个月,推动案例库成功上线,展现出了法院青年敢打硬仗、能打胜仗的优良作风。”

……

事不避难、事不嫌凡,用最老实的态度做最“普通”的事,在审判、在执行、在援藏援疆、在相对薄弱法院建设,在坚持和发展新时代“枫桥经验”一线……在人民法院工作方方面面,最高人民法院青年干警迎难而上、勇挑重担,用奋斗擦

网络不正当竞争纠纷案件法律适用座谈会举行

本报北京 3 月 27 日电 (记者刘强)3 月 27 日下午,网络不正当竞争纠纷案件法律适用座谈会在北京举行。会议由中国应用法学研究所主办,中国应用法学研究所互联网司法研究中心承办。来自天津市高级人民法院、北京知识产权法院、安徽省合肥市中级人民法院、天津市滨海新区人民法院等法院的一线审判人员,中国社会科学院法学研究所、北京大学、中国政法大学等科研院所的专家学者,百度集团、抖音集团、海天集团等互联网企业的法务人员以及法研所部分研究人员等近二十人参加会议。

本次会议旨在总结网络不正当竞争纠纷案件的法律适用情况,听取有关反不正当竞争法修改意见建议。与会人员从司法、产业和学理等多个角度深入讨论了现行反不正当竞争法的一般条款、“互联网专条”兜底条款等在网络不正当竞争纠纷案件中的具体适用,竞争关系对认定网络不正当竞争行为的影响,网络不正当竞争纠纷案件的管辖等理论与实务难题。会议议题针对性强、研究讨论深入,成效显著,为正确适用反不正当竞争法相关条款规制网络不正当竞争行为以及反不正当竞争法的修改都提供了有益参考。

十三届全国政协委员刘跃进(副部长级)受贿案一审开庭

本报福州 3 月 27 日电 (记者孙航)今天,福建省福州市中级人民法院一审公开开庭审理了十三届全国政协委员刘跃进(副部长级)受贿一案。

福建省福州市人民检察院起诉指控:1992 年至 2020 年,被告人刘跃进利用担任天津市公安局塘沽分局副局长、公安部禁毒局局长、党委委员、部长助理,国家禁毒委员会副主任兼办公室主任等职务上的便利,为有关单位和个人在企业经营、融资借款等方面提供帮

助,直接或通过他人非法收受财物共计折合人民币 1.21 亿余元。检察机关提请以受贿罪追究刘跃进的刑事责任。

庭审中,检察机关出示了相关证据,被告人刘跃进及其辩护人进行了质证,控辩双方在法庭的主持下充分发表了意见,刘跃进进行了最后陈述,并当庭表示认罪悔罪。庭审最后,法庭宣布休庭,择期宣判。

社会各界群众二十余人旁听了庭审。

海南自贸港知产法院:“总对总”机制助力数字版权纠纷高效化解

本报讯 近日,海南自由贸易港知识产权法院与中国国际贸易促进委员会(中国国际商会)海南调解中心共同高效化解一宗游戏软件著作权侵权纠纷。该案系海南法院与中国贸促会海南调解中心建立诉调对接机制后调解成功的首宗案件。

据悉,为加强商事纠纷预防化解工作,最高人民法院与中国国际贸易促进委员会联合建立了商事纠纷“总对总”在线诉调对接机制。海南省高级人民法院结合海南自由贸易港建设打造一流营商环境的要求,在“总对总”在线诉调对接机制框架下,与中国国际贸易促进委员会海南省委员会建立起对接机制,共同推进商事纠纷“总对总”在线诉调对接工作在海南自贸港落地落实。

据了解,某传媒公司诉称,某网络科技工作室未经许可,在自营的游戏网站提供某游戏软件的免费下载服务。某网络科技工作室的行为实质上是绕过某传媒公司的销售渠道提供游戏软件,涉嫌侵害某传媒公司的游戏软件著作权。某传媒公司遂向海南自贸港知产法院起诉,请求某网络科技工作室停止侵权、消除影响并赔偿损失。

该案登记立案后,考虑到该起纠纷涉及规范数字经济企业商事行为,先行调解更有利于快速高效化解纠

纷、保护企业合法权益。征得双方当事人同意后,法院遂将该案件通过“总对总”在线诉调对接机制委托给中国贸促会海南调解中心进行调解,并指派法官参与指导。

调解过程中,双方在侵权认定、责任承担方式等关键问题上分歧较大,调解员从最有利于双方最大利益出发,耐心细致开展“背对背”调解。一方面向某网络科技工作室释明未经许可可提供游戏软件下载服务的侵权性质、侵犯著作权的款项种类以及可能面临的法律后果,增强其法律意识和责任认知;另一方面,积极与权利人沟通,了解其接受底线,寻求最优解决方案。同时,法官适时介入调解,向当事人讲解类似参考案例及判赔标准。最终,在调解员和法官的共同努力下,成功促成双方达成和解,侵权方及时履行了付款义务。

据了解,案件从立案到调解仅用时半个月,且按照规定不收取案件受理费,纠纷得到快速实质化解,双方均对本次调解结果表示满意。

该案的顺利调解,是“总对总”在线诉调对接机制汇聚多方力量发挥行业解纷效能的生动实践,也是海南法院积极回应企业对数字版权纠纷快速与实质解决需求的典型案例。

(刘元敏 段飞)

亮青春的底色,践行“为大局服务、为人民司法”的铮铮誓言。

以“察”为径,在调查研究中增进群众感情

马克思主义认为,人民群众是历史的创造者。我们党在革命、建设与改革的实践中,创立了一套行之有效的、科学的工作方法,即“群众路线”。机关年轻干部学历史、学素质好、知识面广,但普遍存在马克思主义理论基础不足、深入基层锻炼不够、对人民群众了解不深等问题。

最高人民法院青年干警中,具有硕士及以上学历的人员占比很高,然而工作经历较为简单,同人民群众面对面交流较少。如何引导青年干警修好基层这门课,真正放下架子、扑下身子,深入基层拜人民为师,真实了解民情、体察群众疾苦、弥补经验不足?

最高人民法院组织开展形式多样的调研学习和实践活动,鼓励引导青年干警在巡回法庭、基层一线的实践锻炼、蹲点调研、服务乡村振兴中,强化使命担当、夯实为民情怀、锤炼工作作风、提升能力水平。

加强青年岗位交流,有组织、有计划安排青年干警通过挂职锻炼、定点帮扶、驻村锻炼、援疆、援藏、援青等渠道深入基层一线,探索形成中央选调生“1+1+1”培养锻炼模式,让选调生按照“留置机关学规矩”“基层司法打底色”“乡村振兴强本领”的节奏逐步加强对司法工作的了解、提升能力水平。截至目前,最高人民法院已组织 2 批 20 人到青年法官(雄安新区)实践基地锻炼,4 批 69 名中央选调生深入基层磨砺。

广泛开展调查研究,组织青年干警围绕“有信必复”工作开展实地观摩体验和调研实践活动,通过在最高人民法院立案庭、北京法院和河北法院亲身体验信访窗口登记接待工作及

