

小区维修资金

漫画 孙绍波
文案 黄佳琪 杨洁



【专家释法】

这一场景属于《民法典》中“维修资金”决策条款的应用。

根据原来的《物权法》规定，筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。但这个“双三分之二”的比例实在太高了，实践中操作难度较大，使得维修资金难以启动，给居民的日常生活带来很大的不便。

新出台的《民法典》将这一事项的表决要求降至面积和人数“半数”，有利于唤醒公共维修资金，让其真正为居民服务。

盛雷鸣（上海市民法典宣讲团成员、全国律师协会副会长、观韬中茂律师事务所合伙人律师）

策划

上海市司法局
新民晚报社

制作

上海市法宣办
新民晚报时政中心
新民晚报全媒体编辑中心

侵吞业主共有资金逾200万元

松江首例业委会成员职务侵占、挪用资金案宣判

本报讯（通讯员 蒋芸芬 记者 孙云）业委会本应以服务全体业主为宗旨，然而，一些小区在日常运营中会产生经济收益，少数贪小便宜的人看到心痒难忍，便从“服务员”的角色变成了小区的“蛀虫”。近日，松江区首例业委会成员职务侵占、挪用资金案宣判，松江新城九号线商业广场第一届业主委员会（以下简称“业委会”）主任、副主任、委员等共四人，共计侵吞业主共有资金200余万元。经松江检察院提起公诉，四人分别因犯职务侵占罪、挪用资金罪被判处三年至五年不等的有期徒刑。

2019年7月，公安机关接到群众举报称，2014年至2016年，被告人余某某、章某某、张某某、崔某某在任职松江新城九号线商业广场业委会主任、副主任和委员期间，利用职务便利，共同出资将公共部位改造成铺位，随后将铺位产

生的租金收益近百万元占为己有，此外，他们还挪用了其他公共收益共计数十万元。

到案后，四名被告人百般辩解，检察机关承办检察官多次赴该商业广场查看，寻找公共部位改造的蛛丝马迹，准确核对涉案铺位的数量，并走访大小铺位，询问涉案店铺租客的变化及相关人员联系方式，最终找到了涉案铺位的所有租客，准确计算出了犯罪数额。这起案件是松江司法机关查处的首例业委会成员职务侵占、挪用资金案，为准确把握案件定性，松江检察院还多次举办检察官联席会议会商讨论，确保把案件办成铁案。

经审查，被告人余某某、章某某、张某某、崔某某在任职期间商议决定，四人共同出资，将商业广场原本的厕所、设备房等公共部位改造成出租铺位，随后，利用职务之便，先假借亲友名义，以每月

1000元的低价长期承租改造后的铺位，再以两倍至11倍不等的高价向他人转租，由此非法占有这些公共部位的租金97万余元。

之后，四人又巧立名目，以服务费的名义非法占有电梯、大堂使用费等其他公共收入32万余元，累计侵占业主共有资金达129万余元。此外，被告人余某某、张某某还分别挪用商业广场公共部位租金30万元、42万元，用于个人开支或开展其他营利活动，经业主多次举报后，两人才归还这两笔巨款。

明确性、夯实证据后，松江检察院依法以职务侵占罪、挪用资金罪对四名被告人提起公诉。松江法院作出一审判决，分别判处四名被告人三年到五年不等的有期徒刑。在惩治犯罪的同时，司法机关积极配合，积极开展追赃挽损，将业主们的公共损失悉数挽回。



你讲我听

夏老伯有四个儿子，手中有两套房子。一套是老洋房共三间，二楼有朝南大厢房一间，朝北亭子间一间，三楼有一间朝北亭子间。另一套在别处。夏老伯的二儿子是精神病患者，也是老人的一块心病。

在世时，老人留下遗嘱一份，上注三个问题，一是二楼朝南大厢房归老二，朝北亭子间归老大，三楼朝北亭子间归老四，别处一套房归老三，那套房不仅煤卫独用，面积也最大。老三平时对父母孝顺，付出较多，故将那套房给老三；二是老二由老三、老四共同照顾，老三负责看病、对外联系，老四负责老二的起居食宿和洗涤。朝南大厢房内的红木家具也归老三、老四，作为他们照顾老二资金不足的补偿；三是老二生活和医疗费用不足应由老大、老三、老四共同负担。由于老三家离老二太远，平时实在无法照顾二哥，便与老四商量，老二的照顾归老四一人承担，红木家具也归老四一人所有，老四欣然应允。不久老二旧病复发，老四实在无法照料，便将老二送进了精神病院，并将三楼的房子给儿子住，自己与妻子搬进二楼。老四的做法引起老大不满，认为老四侵占了老二的权利，提出要分房，要么他们夫妻俩也搬到老二的房间居住，为此事，老大与老四多次发生肢体冲突。老大的女儿很懂事，担心父母长期与叔叔争吵，便租了一间房让父母搬到外面住。

但老大夫妇仍经常上门与老四争吵。后在亲友提议下，他们拉着老四来到我这里，让我评理。兄弟俩一坐下就唇枪舌剑起来，我静下心来听他们把缘由一一道来。一方面，

我佩服夏老伯的睿智，考虑到，一方面为老大的法律意识淡薄感到无奈。夏家的房子是租赁公房，根据夏老伯的遗嘱，分配的只是房屋居住权，而不是所有权的继承。夏老伯将老二交老三、老四照顾，之后，老三将老二交给了老四照顾，双方还订有协议。现老二旧病复发住院治疗，老四与妻子搬进老二的房子，只不过是居住而已，不等于占有。老大夫妇硬要搬进老二的房间居住不仅不适宜，也没有道理。至于老大提出分房的要求，需要向有关部门提出申请，不是想分就可以分，且分房是否对其有利也是两说。老大夫妇见我说得有理就没有出声。老四还反映了一个问题，就是老大自搬出去后已有两年多没有付过房租。我对老大夫妇说，你们已经占了一个亭子间，该交的费用还是要交的。老大夫妇听我这么一说，当场把所占的房租费全部交给了老四。

按理说我的调解可以结束了，但我发现老大夫妇生活并不富足，每月的房租还是女儿付的，老房子的房间空着岂不可惜？我便把老大的女儿、女婿叫到老四面前，两位小辈很懂事地替父母向叔叔道了歉，我乘机提出将老大的房子出租，老四一听老大房子要出租就急了，怕以后会与房客发生矛盾影响生活。我便帮他们出了个主意，就是房客让老四出面联系，平日的管理也委托老四，这样可以避免房客与房东的矛盾。老四这才欣然同意，老大夫妇自然也友好地走过来向弟弟表示谢意，并与弟弟握了握手，昔日反目为仇的兄弟俩终于走到了一起。

人民调解员 青云

交通事故伤者意识不清，怎么办？

好交警走访15次历时9个月查出伤者身份

本报讯（通讯员 张嘉煜 记者 孙云）一起交通事故，牵出一名意识模糊、无法确定身份的伤者。松江公安分局交警支队事故审理大队民警金鑫在开展相关取证、定责等本职工作后，一直将查明伤者身份放在心上，15次往返医院，历时9个月，终于根据伤者口中模糊不清的三个字“虹阳村”，帮助伤者联系到在浙江的家属，将其接回家中。1月10日是人民警察节，家

属通过电话为金鑫送上节日祝福。

2020年3月19日23时07分许，松江区泗泾镇莘砖公路沈海高速跨线桥上发生一起小型轿车与自行车相撞的交通事故，自行车骑车人受伤被送医救治。经诊断，伤者需要在重症监护室住院治疗。事发后，民警金鑫积极调查取证，但是由于伤者语言模糊且不识字，身上无身份证，且未携带手机等通讯设备，一时无法确定其身份。

从去年3月至12月，金鑫15次走访医院与伤者沟通。直到最后一次，伤者意识逐渐恢复，一直对金鑫重复“虹阳村”这三个字。2020年12月20日下午，金鑫成功联系到伤者在“虹阳村”隔壁村的家人。经核实，伤者诸某为失智人士，2020年3月16日从家中出走至今，家人报警寻找一直未果。2020年12月22日，诸某家属在金鑫陪同下，到医院将诸某接回家中。