

成立个业委会咋就这么难？

——银川市民要求住建局撤销业委会相关文件引关注

本报记者 范文杰

日前，银川市一位马姓市民向市司法局提出规范性文件合法性审查申请书，认为市住房和城乡建设局发布的《银川市业主委员会组建、运行和管理的指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》）中不少内容违反相关法规，要求予以撤销。业委会和居民生活息息相关，由此引发各方关注。

《指导意见》是关于银川市小区业主委员会组建、运行和管理的指导意见，具体有什么规定？记者查询得知，这份从2019年12月9日起实施的《指导意见》，明确提出了以下要求：比如“要求街道、社区推荐，推荐的业委会候选人中党员比例不得低于60%。”“按时缴纳物业费并提供连续三年缴费相关凭证”。除此之外，还要求“街道会同辖区纪检、民政、物业、信访等部门”对业委会候选人进行初步审核等条件。

马姓市民认为，银川市住建局为业委会成立设置了很多门槛，而这些门槛违反了相关法规。该市民表示，2009年，国家住建部发布了《业主大会和业主委员会指导规则》，明确

规定业委会成员只需要6点要求，即具有完全民事行为能力；遵守国家有关法律、法规；遵守业主大会议事规则、管理规约、模范履行业主义务；热心公益事业、责任心强、公正廉洁；具有一定的组织能力；具备必要的工作条件。“在这些要求里，不要求政治面貌，不苛求是否连续三年缴纳物业费，更没有要求所谓的会同纪检、民政、物业、信访等部门搞联合审核。”马姓市民说。

采访中，银川市兴庆区市民陈先生告诉记者，近年来，银川市业委会成立出现了不少怪事。比如2019年初，银川市某小区成立业委会的要求是，“业委会成员必须存款100万元以上，公益事业每年捐款10次以上，必须是党员、公务员”。再比如，2022年初，银川市兴庆区某小区的首届业主大会筹备组，还出现了候选人要进行笔试考试，录取前五名这样闻所未闻的事……陈先生对此意见很大：“要求必须是公务员和党员，还要存款百万元以上。你们这是选业委会成员呢，还是为了其他？”

另外，银川市小区业委会成立的比例也让市民有所不满。数据显示，截至

2020年末，银川市2100多个小区中有物业管理的为1300多个，成立业委会的仅有150个左右，比例仅为7%多一点。

好在最终的结果让广大市民兴奋不已，银川市司法局答复称，该《指导意见》部分内容的确存在与上位法不一致的问题，并向市住房和城乡建设局发出书面建议函，要求其自行纠正。

记者随后采访了银川市住房和城乡建设局物业管理科的工作人员，该工作人员表示，市民所反映的情况属实，原《指导意见》部分内容的确存在与上位法不一致的问题。今年1月份，中组部、中央政法委、民政部、住建部等部门联合印发了《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）的通知》，他们将按照文件精神，尽快对《指导意见》进行修改和完善。

问及如何解决业委会成立的难题？该工作人员告诉记者，业委会成立中的一个难题是，成立时要求三分之二以上的业主签字表决，这个工作量非常大，业委会筹备组的工作人员都是义务工作，所以积极性较低，导致很多业委会的成立都半途而废。为了解决这个难

题，银川市住房和城乡建设局联合银川市网络信息化局印发了《银川市物业管理电子投票规则》，该规则适用于银川市范围内发起人组织业主通过“i银川”App中的社区板块业主投票功能，对应需要由业主共同表决的相关事项召开业主大会进行电子投票的监督。

另外，由于业委会成立比例较低，银川市近期还借鉴北京、上海、武汉等城市的经验，指导社区尝试成立过渡性的物业管理委员会。“物业管理委员会的成立要相对简单，是在不具备成立业主大会的条件或者业主大会但成立不了业主委员会等情形下，解决业主组织缺位难题的机制创新。目前看，效果还不错。将来如果选举产生了业委会，物业管理委员会就自动解散了。”该工作人员说。

但是，记者在采访中了解到，不少市民仍表示担忧，认为业委会成立如此之难，成立业委会的比例又如此之低，银川市住房和城乡建设局的指导意见如果没有大的改变，恐怕很难改变现状。银川市将来如何指导开展业委会工作，市民们依然持观望态度。

解决遗产纠纷，遗产管理人作用不容小觑

本报讯（记者 奚冬琪）11月10日，第三届遗嘱与遗产继承论坛暨第一届遗产管理人论坛在京举行。与会专家和从业者表示，遗产管理人或可成为解决遗产纠纷问题、实现逝者意愿的有效途径。

近日，微博热门话题“老人离世无继承人遗产归国家”引发网友热议。张老伯一生未婚，无儿无女，父母过世，一直独自居住。三位旁系亲属表示对张老伯尽了主要赡养义务，希望分得遗产，但均未提供相应证据，法院认为三人未尽主要赡养义务，判决张老伯遗产属于无人继承又无人受遗赠的遗产，归国家所有，由当地民政部门担任遗产管理人，将其用于公益事业。

根据民法典的规定，继承开始后，遗嘱执行人为遗产管理人；没有遗嘱执行人的，继承人应当及时推选遗产管理人；继承人未推选的，由继承人共同担任遗产管理人；没有继承人或者继承人均放弃继承的，由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。之所以“遗产归国家”会引发热议，正是因为目前公众尚不明确遗产管理人在遗产继承中应扮演何种角色。

对此，中国人民大学法学院教授杨立新表示，遗产管理人制度的创设初衷，是为了实现逝者的社会功能。遗产管理人负责对遗产进行清点、接管、分配和管理，能更好地执行逝者的意愿，避免继承人之间的纷争，快速解决纠纷，防止遗产的损失。

国家统计局数据显示，近年来我国继承纠纷案件数量呈现高位运行的特点。对此，与会专家表示，遗产管理人可在遗产分配、遗产处置和继承纠纷中起到更积极的作用。中国社会科学院民法研究室主任谢鸿飞说，民法典在家事领域更倡导以柔性司法手段实现法律的要求，更追求家庭本位、调解优先和多元化解决的思路，因此遗产管理人的出现，给原本可能要通过法院经过审判介入处理的纠纷，有了另一种更加柔性的解决方案。

中华遗嘱库管委会主任陈凯认为，遗产管理人制度至少解决了两个难题。一是继承纠纷往往审理时间较长，产生了大量诉讼成本。按照民法典规定，法院可以把大量工作留给遗产管理人来处理，节约了这一成本；二是遗产管理人与继承人之间往往存在亲情或者人情纽带，讲情讲理而不是单纯讲证据，更容易激发人性中善的一面，有利于继承案件取得更好的社会效果。

陈凯同时也提到，目前遗产管理人制度还缺乏配套机制。一方面监管机制不健全，很难避免侵占遗产的恶性事件，致使继承人和利害关系人的合法权益遭受不必要损失；另一方面缺乏遗产管理人专业标准，市场上还未形成遗产管理人专业评价机制，难免良莠不齐，可能因为遗产管理人的不专业而导致遗产管理损失。“无论是律师、公证处还是其他自然人、机构担任遗产管理人，都应当接受社会监督，也应当建立相应的专业标准和评价公示机制。”陈凯说。

据悉，中华遗嘱库正在组织专家编写《公共遗产管理人专业评价标准体系》，并在此基础上建立公共遗产管理人人才库，面向社会进行公示，以接受有需求的当事人的委托，并接受社会监督。

为增强民众消防安全意识，北京市通州区消防救援支队联合北京环球度假区共同开展消防宣传日“火焰蓝”领航环球度假区花车巡游活动，通过这一形式大力营造良好的消防安全环境。

本报记者 贾宁 摄



第八届中国廉政理论高端论坛在京举行

本报讯（记者 徐艳红）11月12日，由中国行为法学会指导，中国行为法学会廉政研究委员会主办的以“自我革命永远在路上”为主题的第八届中国廉政理论高端论坛在北京举行。

与会嘉宾以“以自我革命精神走好新的赶考之路”“完善党的自我革命制度规范体系”“廉政建设的主体自觉——领导干部的自我革命”“中国式现代化与中国式法治”等为题，从不同角度阐述了党的自我革命的重大意义、丰富内涵和实践要求，展现了对党的自我革命理论研究成果的学习和实践成果，并结合党的二十大精神和新时期廉政建设实际，对“以党的自我革命引领社会革命”时代课题的内涵和实践进行了学习交流。

中国行为法学会廉政研究委员会自2013年成立以来，已成功举办了八届“中国廉政理论高端论坛”，出版了《从严治党与廉政之道》《从严治党与反腐之路》《从严治党与治本之策》《从严治党与立党之本》等系列学术成果。

最高法最高检教育部联合发文规定：

教职员实施性侵犯的禁止从事密切接触未成年人的工作

本报讯（记者 徐艳红）11月11日，最高人民法院会同最高人民检察院、教育部发布《关于落实从业禁止制度的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》规定，教职员实施性侵害、虐待、拐卖、暴力伤害等犯罪的，人民法院应当依照未成年人保护法第62条的规定，判决禁止其

从事密切接触未成年人的工作。教职员实施前述规定以外的其他犯罪，人民法院可以根据犯罪情况和预防再犯的需要，依照刑法第37条之一第一款的规定，判决禁止其自刑罚执行完毕之日或者假释之日起从事相关职业，期限为3年至5年；或者依照刑法第38条第2款、第72条第2款的规定，对其适用禁止令。

《意见》规定，教职员犯罪案件的判决生效后，人民法院应当在30日内将裁判文书送达被告人单位所在地的教育行政部门；必要时，教育行政部门应当将裁判文书送有关主管部门。

《意见》还明确，学校、幼儿园等教育机构作出的判决生效后，所在单位、教育行政部门或者有关主管部门

可以依照未成年人保护法、教师法、《教师资格条例》等法律法规给予相应处理、处分和处罚。符合丧失教师资格或者撤销教师资格情形的，教育行政部门应当及时收缴其教师资格证书。

《意见》还明确，学校、幼儿园等教育机构、校外培训机构的举办者、实际控制人犯罪，参照本意见执行。

“月球土地”和“网络虚拟货币”，民法典都保护吗？

学好用好民法典 XUEHAOYONGHAOMINFADIAN

案例一：月球土地案

美国人丹尼斯·霍普在美国内华达州建立了月球大使馆总部及银河系政府，并在中国设立月球大使馆。北京月球村航天科技发展有限公司首席执行官李某于2005年9月5日及10月5日，以每英亩2美元的价格从美国人丹尼斯·霍普处购进月球土地7110.32英亩，金星及火星土地各2000英亩。

9月29日，该公司印制月球土地所有权证3000册，自10月14日至10月28日，以月球土地每英亩人民币298元的价格，共向33人销售出48英亩月球土地，得款14304元。此事经媒体报道后，引起工商部门注意。10月14日，朝阳工商分局对月球公司进行立案调查；10月28日，朝阳工商分局因涉嫌投机倒把为由，暂扣了月球公司的经营执照、财务票据、月球土地所有权证以及一万

多元经营款。因不服北京市工商局的行政强制措施，李某于2005年11月14日向区人民法院提起诉讼。

区人民法院经审理认为：根据《外层空间条约》，任何国家均不能在月球上设定所有权；月球村公司所谓月球土地所有权在我国没有法律依据，不受保护。

案例三：网络虚拟货币案

甲公司是游戏运营商，张某是游戏消费者。2016年9月，甲公司称出于版权原因，将关闭该款游戏运营，同时宣布把历年充值总额的20%转化为游戏元宝作为补偿，转移至其网络平台旗下其他项目供消费者继续游戏。张某在上述游戏中累计充值6749元，游戏停止服务前尚存大量虚拟货币及游戏道具，不同意将历史充值额度转移至其他游戏，遂诉至区人民法院要求甲公司赔偿其充值损失。

法律分析：

(1)为什么法院不保护月球土地？核心的问题是：月球土地属于民法上的物吗？能不能进行交易？

法律上的物，是指存在于人体之外，为人类所支配，且能满足人类社会生活需要的有体物。

首先，物必须存在于人体之外。任何人、任何活着的人体都不是物。其次，物必须为人类所能控制。像天上的云彩、流动的河水显然都不是民法上的物。另外，一些人类无法保存、一接触就会毁灭的东西，像雪花、灰尘也不属于民法上的物。

再次，法律上的物能够满足人类社会生活的需要。无法满足人类社会生活的需要的东西，即使属于物理上的物，也不属于民法上的物。

最后，物是一种“有体物”，可能是看得见、摸得着的，也可能是看不见、摸不着的，像电、像热。

月球土地不能为人类所支配，也无法用于交易。特别是在中国参加的相关国际公约中已有明确规定的情况下，需要国内法的具体规定加以履行，民法典不能为月球土地设定所有权。因此，在法

律不承认“月球土地所有权”的情况下，法院判决不予保护。

(2)为什么法院要保护网络游戏中的虚拟货币和游戏道具？

核心问题依然是“虚拟货币”和“游戏道具”是不是民法上的物？能否进行交易？虚拟货币包括“星钻”“点券”等，游戏道具包括游戏中的角色、武器、装备、皮肤等。

首先，虚拟货币和游戏道具具有价值性，可满足人们的娱乐需求并能够用货币加以衡量。

其次，虚拟货币和游戏道具具有可控性，虽通常以数据形式存在于特定空间，但消费者可通过游戏账号对其进行排他性控制、支配和交易。

最后，虚拟货币和游戏道具具有稀缺性，往往是功能越强大的人物或道具数量越少且获取成本越高。

因此，人民法院依此进行判断，虚拟货币和游戏道具属于民法上的物，可以进行交易，应当提供保护。民法典第127条规定：“法律对数据、网络虚拟财产的保护有规定的，依照其规定。”为保护数据、网络虚拟财产提供了明确的法律依据。

（本文摘自全国政协社会和法制委员会委员读书成果《学好用好民法典》一书）

中国行为法学会医研会换届会议在京召开

本报讯（记者 徐艳红）11月12日，中国行为法学会医疗健康法治研究委员会在北京举行换届会议，来自法学、纪检、医疗健康等领域的200余位专家学者围绕深入贯彻落实党的二十大精神，推进法治中国、健康中国建设等话题展开深入交流。

中国行为法学会会长董治良表示，党的二十大报告全面深刻阐述了推进法治中国建设和推进健康中国建设的重要性、必要性和目标任务，这“两大建设”是医研会的根本遵循。医研会会长梁朝斌表示，新一届医研会将团结医疗健康领域和法治调研领域的专家，从行为法学的角度对医疗健康领域机构行为、个人行为的规范进行认真研究，对实践中出现的典型经验和教训进行调研总结，进而提出有价值的意见建议，为法治中国建设和健康中国建设作出贡献。

创新运用『人民调解+司法确认』化解矛盾纠纷

新疆北屯市

为推进信访矛盾纠纷多元化化解，新疆生产建设兵团第十师北屯市探索出“信访+人民调解+司法确认”的工作模式，层级联动破解了50余起信访积案。

不久前，青海人李某的儿子在十师北屯市务工期间，在酒吧酗酒意外身亡，李某强烈要求酒吧给予30万元补偿。经双方协商未达成一致意见，李某为此多次上访。

为彻底化解这一纠纷，在兵团信访局、师市信访局与青海省相关部门的多次沟通下，本着依法依规、合情合理、实事求是的原则，根据“三位一体”有关要求，形成“信访+人民调解+司法确认”的解决方案。

调解过程中采取面对面、背靠背等多种形式做好双方思想工作，通过安抚、解释、耐心细致的劝解和说服教育，依据相关法律法规，在双方自愿协商的基础上，李某与酒吧负责人汪某当场签订人民调解协议书。调解成功后，北屯垦区人民法院工作人员现场对调解协议的合法性、规范性进行审查，依法对人民调解协议进行司法确认并下达裁定书，使该协议产生司法效力。

第十师北屯市还通过设立小区居民说事点、团连信访联合接待室，老伏、李芳等品牌家庭人民调解室以及大力推进“互联网+信访”等工作形式，全面提速办理质效，实现数据多跑路、群众少跑腿，在师市辖区营造办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的良好法治环境。

新华社记者 徐昱 摄