

保护你我财产权利 这些案例与民法典有关



不平等 新华社发

1 “以房养老”如何更有保障？

【案例】北京一公司近年来打着“以房养老”旗号设下骗局，诱骗老人们将房子抵押。直到贷款公司上门催债，老人们才意识到上了当。2019年，警方对此立案侦查并刑事拘留近百人。

作为促进养老服务发展的一大举措，“以房养老”理应更好保障“老有所养”。我国从2014年开始试点“以房养老”，但由于其中的房产处置风险、法律风险等，许多人仍然对此疑虑重重。

【说法】民法典在物权编中专章规定了“居住权”，其中明确居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

民法典规定，居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。

设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

法律界人士认为，将居住权明确为用益物权的意义重大。老年人可以在将房屋所有权转移的同时，通过设立居住权来对住房享有长期、稳定的居住权利。

“明确居住权，为以房养老提供了重要制度保障。”北京理工大学法学院民法典研究中心主任孟强表示，相比租赁方式，居住权更加稳定。采取登记设立的形式，有利于明确权利，防止纠纷。这不仅有利于保护弱势群体的居住权益，还为租售同权、租购并举等提供了有力法律支撑。

2 “网络虚拟财产”受不受保护？

【案例】中国裁判文书网公布的一份刑事判决书显示，被告人袁某骗取被害人的游戏账号和密码，欺骗3名被害人向各自游戏账户充值人民币共计2万余元，随后将被害人游戏账户内的游戏币及游戏装备转移至自己账户。法院以盗窃罪判处袁某有期徒刑十个月，缓刑一年，并处罚金人民币三万元。

数字时代，人们的互联网生活日益丰富，也期待自己的“线上财产”能够得到更好保护。

【说法】民法典明确规定，法律对数据、网络虚拟财产的保护有规定的，依照其规定。

孟强说，民法典的这一规定，

明确了虚拟财产属于民事权利的一种，具有广泛的针对性和适用性。

孟强表示，网络虚拟财产与传统的财产形态相比存在较大的差异，网络虚拟财产权利的公示方法、权利的移转等均与现实世界的财产不同。民法典的这一规定，也为今后对数据、网络虚拟财产的专门立法奠定了基础。

不少法律界人士认为，民法典明确网络虚拟财产受法律保护，还要进一步制定相关法律法规、司法解释等，明确网络虚拟财产的认定标准、赔偿标准、是否可以继承等问题。

3 防控疫情 物业和业主如何“并肩作战”？

【案例】今年3月，黑龙江省哈尔滨市对小区、物业疫情防控工作开展督导检查，对存在防控措施落实不严格、不到位等问题的28个小区的物业服务企业予以行业通报批评。此外，行动迅速、措施到位的91个小区的物业服务企业受到行业通报表扬。

新冠肺炎疫情发生以来，物业服务企业在基层社区防控工作中发挥了重要作用。但各地也出现了一些物业消极懈怠引发业主不满，以及业主不配合防控与物业发生冲突等情况。

【说法】织密基层社区“防护网”，才能有效防止疫情反弹。民法典规定，物业服务企业或者其他

管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。业主应当依法予以配合。

“国家治理要落到实处，就要解决最后一公里的问题。”中国人民大学法学院院长王轶说，“具体到住宅小区里，就需要通过协调物业服务企业和业主之间的关系来推动实现。”

王轶表示，对于包括疫情防控在内的应急和管理措施，民法典一方面明确要求物业要配合政府开展相关工作，另一方面也规定了业主要予以配合，这样才能让国家治理的目标在每个具体事项上、在最后一个环节上得以实现。

4 建筑物维修资金如何管理？

【案例】据媒体报道，今年4月，西安某小区业主发现物业公司动用公共维修基金300万元整修楼顶，价格虚高，而业主对此事先并不知情。

维修资金情况多年不公示、资金被挪作他用甚至不知去向……近年来，各地频现小区公共维修基金管理和使用问题。此外，还有一些业主急需的小区维修项目却迟迟无法动用维修资金，大量资金陷入“沉睡”。

【说法】民法典加强对业主权利的保护，其中明确规定：建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。

为了减少资金“沉睡”，民法典还降低了建筑物及其附属设施维修资金使用的表决门槛，并增加规定紧急情况下使用维修资金的特别程序。

值得注意的是，在今年全国“两会”期间吸收有关方面意见的基础上，民法典明确规定，建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

“维修资金的筹集和使用事关每个业主切身利益，通过定期公布相关情况做到信息公开，让业主们能够在信息对称的基础上参与小区管理，是维护业主权益、维持小区秩序的重要保障。”王轶说。

据新华社