



调查

广西南宁一小区业委会遭遇换届难

中青报·中青网记者 谢洋
实习生 江畅

2024年1月17日10时25分，钱正云早早坐在法庭原告席上。

此前，他以个人名义状告广西金瑞物业服务服务有限公司(以下简称“金瑞物业”)，要求被告公示其进驻小区以来的公共收益情况。

自2014年参与筹备云星·城市春天小区(以下简称“城市春天小区”)业主大会事务以来，钱正云累计为小区业委会的案件出庭逾百次，仅2023年，他的出庭次数就不低于20次。他形容自己，“不是在起诉，就是在上诉，或者在诉讼的路上”。

钱正云始终坚信，只有依法维权，才能使业主权益得到真正保障和实现。

有业主反映，小区公共收益从不公开

城市春天小区位于广西壮族自治区南宁市西乡塘区的核心地段——北湖路黄金商业走廊。第一期商品房业主于2007年入住，目前小区总面积39万平方米，共有4期业主3300多户入住。建成之初，该小区由另一家物业公司提供服务。

2010年，金瑞物业进驻城市春天小区。“金瑞物业只有三级物业管理资质，按照当时的住建部物业管理资质管理办法，30万平方米以上的住宅项目需要具备一级资质的物业服务企业才可以承接。”钱正云说。

中青报·中青网记者在城市春天小区采访时，一些业主反映：当时大家发现小区公共车位被金瑞物业出租给第三方高价收费，小区公共收益从不公开。加上小区日常物业管理中的种种问题，为督促其整改，小区业主们决定通过选举成立业主委员会主张自己的权利。

第一次选举，北湖街道办事处坚持要求业主委托投票时，需要给受托人提供其



自2014年参与筹备业主大会以来，钱正云累计出庭超过100次。
中青报·中青网记者 谢洋摄



城市春天小区第三次业主大会召开时，业主代表在消防通道进行开箱验票统计。
受访者供图



城市春天小区外景。
受访者供图

身份证、房产证及委托书原件等材料才能进行委托投票，不能使用复印件。考虑到将这些重要原件交给他人存在较大法律风险，部分业主不愿意委托投票，导致第一次选举投票数不足失败。

尽管存在上述波折，但2015年11月城市春天小区首届业主大会召开时，很多业主积极赶来参与投票。当时，小区有近70%的业主参与投票，成功选举产生第一届业主委员会。

2017年12月8日，城市春天小区第一届业委会两年任期届满面临换届。在任期内，业委会提起了物权保护纠纷的诉讼，诉请金瑞物业撤离小区，移交全部物业管理资料。

一审胜诉后，金瑞物业不服，提起上诉。为继续维权，业委会决定启动换届选举，没想到又遇到了新麻烦。

当时的《广西物业管理条例》和《南宁市物业管理条例》规定业委会成员必须有高中以上文化程度，还要物业公司出具不欠物业费证明方能作为业委会委员候选人。第一届业委会认为此规定限制了业主的被选举权，向广西壮族自治区原政府法

制办公室提交了合法性审查申请。

2017年12月28日，广西壮族自治区原政府法制办公室在答复函中称：“由于该问题具有普遍性、复杂性和争议性，为慎重起见，我办将向国务院法制办作专题请示，待国务院法制办回复后再正式向你们作出答复。”

一波三折的换届和备案

业委会的换届选举，箭在弦上。作为指导单位，南宁市西乡塘区住房和城乡建设局坚持要求业委会候选人提供物业公司出具的不欠物业费证明，否则不能召开业主大会。2017年11月5日，业委会对此指导意见不服，提起行政诉讼。

与此同时，考虑到如果任期届满，新的一届业委会还没有成立，小区业委会的主体资格将不再存续，对金瑞物业的维权就难以继续。为此，城市春天小区第一届业委会在和住建局的诉讼期间自行开展换届选举。

西乡塘区住建局表示，因为业委会不接受指导，因此其不参与换届选举，对选举结果不予承认，拒绝对选举结果进行备案。

无奈之下，业委会对住建局不予备案的行为提起诉讼，后在办案法官的调解下，最终业委会撤诉。2022年4月28日，西乡塘区住建局协调街道办对第二届业委会进行备案。从组织换届开始，城市春天小区第二届业委会5年的任期只剩7个月。

2022年10月，业主大会决定选举第三届业委会继续维权。让钱正云没想到的是，第三届业委会换届又遇到波折。

2022年10月8日，第二届业委会启动换届选举工作，同日书面报告北湖街道办事处、西乡塘区住建局和北湖东社区并邀请各部门指导换届工作。10月23日街道办事处复函称，换届工作必须由街道办事处、业委会自行启动的换届选举。第二天，业委会暂停此前工作，并恳请街道办尽快组建筹备组进行换届选举。

等待近一个月后，街道办仍未组建筹备组。此时第二届业委会的任期已不足20天。无奈之下，业委会按照住建部《业主大会和业主委员会指导规则》相关规定自行召开业主大会组织换届选举。

2022年12月1日，业委会接到街道办事处、重申业委会无权自行组建筹备组。此时

小区已选出自己的第三届业委会。但北湖街道办事处复函明确对其不予备案，并于几天后在小区内张贴组建业委会筹备组的报名通知，要求重新组织选举。

2022年12月28日，业主大会提起行政诉讼，要求北湖街道办事处对其自己选出的业委会备案，钱正云出庭参加诉讼。但最终，一审法院和二审法院，都以城市春天小区业主大会不符合提起本案诉讼的法定条件，驳回起诉。

2023年7月17日，钱正云重新以业主委员会的名义提起了行政诉讼要求备案，并在一审法院审理过程中提交了1864名业主的联名授权材料。

截至目前，城市春天小区的第三届业委会仍未正式备案。

解决备案争议有待于完善和优化法律规则

“业委会选举完成之后，应当按照《物业管理条例》第十六条的规定，去街道办或者乡镇人民政府备案。但这个备案是告知性的还是具有行政许可性质，是目前司法

龚莉从宽处理，作出相对不起诉的判定。

目前，龚莉在海南海口从事自由职业，谈起两年前这段“黑历史”，她深感后悔，“这道疤痕，在我心里留下了烙印”。

不能为了蝇头小利毁了大好前程

据季蓉介绍，本案起源于2021年7月28日，南宁市公安局水上分局接到一起报案，受害人徐某是一名长期从事“跑船”的人员，他称自己由于在网上和陌生人聊天，被骗走3万多元。

办案民警在侦查过程中发现，受害人有一笔2000元的资金被转到了海南蔡某的银行卡中，蔡某正是钟强“跑分”洗钱犯罪团伙中的“卡农”。

通过线索摸排，公安机关确定了犯罪窝点，并顺藤摸瓜，抓获“卡头”钟强等3人，“操作手”和“卡农”等20余人一并落网。

对于这样一个分工严密、多层次、专业化的“跑分”团伙的犯罪事实，季蓉表示，检察院在办理这个案的过程中，没有采取“一刀切”的办法，对于团伙的组织者、策划者、骨干分子严厉打击，对其他参与人员结合作用大小、参与时间长短、违法所得情况区分处理。如吴虹，作为案件的组织者与策划者，主观恶性大，被判处有期徒刑四年四个月，并处罚金8万元。

同时，本案被告人最终共退赔被害人60多万元，一定程度上弥补了被害人的损失。

值得关注的是，本案犯罪团伙中00后占了较大比例。季蓉提醒年轻人，每个人都有责任妥善保管好自己的身份证、银行卡等账户信息工具，并保护好登录账号和密码等个人信息。法律红线不能碰，不能贪图小便宜，更不能为了蝇头小利毁了大好前程。

江苏南京全链条打击一洗钱犯罪团伙——

警惕年轻人落入“跑分”圈套

说案

曹伟 翟兴楠

中青报·中青网记者 李超

只需提供几张银行卡，每次帮忙转出1万元，就能得到200元至400元的“佣金”。如此操作简单、来钱快的兼职，圈里行话被称为“跑分”。

24岁的吴虹(化名)曾长期在海南省海口市一家酒吧打工，每个月几千元收入的酒吧工作并不是她的主业。趁着一些经常来喝酒的年轻女性上头的酒劲，吴虹开始“推销”自己的赚钱法子，“帮忙收钱转账就能赚钱，非常简单”。

其中有些年轻女性觉得吴虹也是女生，放松了警惕，与她一拍即合。就这样，吴虹作为跑分的“中介”，在2021年7月到8月，她先后介绍10多个年轻女性给“老板”钟强(化名)和冯冰(化名)，利用她们的银行卡进行“跑分”，转移洗白资金达到100余万元。

2022年9月，南京市鼓楼区人民检察院以涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得和帮助信息网络犯罪活动罪，对本案主犯钟强、冯冰、吴虹3人以及从犯6人提起公诉。2022年10月，南京市鼓楼区人民法院一审判决9名被告人有期徒刑六个月至五年二个月，被告人没有上诉。

“跑分”团伙的分工

提起吴虹，南京市鼓楼区人民检察院第三检察部副主任、检察官季蓉记忆犹新。近日，她向中青报·中青网记者回忆起几次和吴虹见面的场景时说：“在她身上能感受到一种社会‘大姐大’的特质，脾气较为直率泼辣，说话语气很冲。”

此前，吴虹用自己的银行卡帮助别人进行“跑分”，充当的是“卡农”的角色。季蓉说，由于当时吴虹供卡的几笔事实证据存在问题，检方最后并没有单独给她定罪。

初次体验到这条犯罪链的“甜头”后，吴虹变得愈发贪婪。她不想再充当“卡农”角色这样的“小马甲”，想着怎么来钱更快。今年31岁的钟强是本案的主犯之一，曾在广东省中山市经营一家公司，拥有一定的社会资源。他能接触到“上游”从事电信网络诈骗需要转移非法资金的人，需要一个搭档来配合自己实现拉人“跑分”。

后来，钟强结识了55岁的海口本地人冯冰。冯冰对当地比较熟悉，经和钟强商量，由自己主要负责现场管理和组织当地年轻人来当“卡农”进行“跑分”。最后的收益，钟强和冯冰均对半分。

再后来，冯冰又结识了吴虹，两人团队也就成了三人团队。

季蓉说，“跑分”有一个重要的特点，就是银行卡越多越好，因为每次“跑分”，都有可能造成银行卡的冻结。每张银行卡的利

用效率有限，“往往干一票就结束了”，所以“卡农”越多越好。

吴虹开始通过两种途径进行“拉人头”，一种是在网络上散播广告，主要的噱头是“不付出、高回报、日薪400(元)/当日结算……”，另一种则是吴虹在酒吧当面介绍赚钱套路，吸引更多年轻人加入。

“跑分”为了逃避打击，犯罪窝点往往是不固定的，经常需要租用宾馆、会所，地点每天更换。钟强负责找上家“拿料”，冯冰负责场地管理，吴虹负责游说拉人，3个人的“团队”逐渐固定。

“这道疤痕，在我心里留下了烙印”

在本案中，当时在读专科二年级的学生龚莉(化名)，其行为和表现让季蓉印象深刻。出生于2002年的龚莉就读于海口一所专科学校财务管理专业，老家是四川的，父母都在海南打工。

在季蓉眼里，与一般的犯罪成员家庭经济情况迥然相异，龚莉的家庭条件还算可以，父母平时很关心她并及时给她上学的生活费。

2021年暑假期间，龚莉与朋友在酒吧聚会时结识了吴虹。有一次，吴虹试探性地问她要不要“赚点小钱”，只需提供一张银行卡，不需要其他操作，就能挣200元的佣金。

当时，龚莉出于贪小便宜的心理，把身上的4张银行卡都给了吴虹，并拿到了800元。

当家庭破碎 未成年人利益最大化如何实现

婚姻家事案件审判中的滞后制度亟须改变

(以下简称“中心”)近日发布的《2020-2022年度婚姻家庭诉讼中的未成年人保护问题研究》报告(以下简称“报告”)中的内容。

中心执行主任于旭坤介绍，中心的研究人员通过查阅中国裁判文书网，统计分析了2020年至2022年三年内涉及未成年人婚姻家庭案件，以全国30个省级行政区共1382个涉及未成年人的婚姻家庭案件为样本，围绕离婚案件中的未成年保护问题展开专门研究。报告显示，在1382个案例样本中，有1370个案件涉及未成年子女，共涉及1649名未成年人。

确立或变更抚养费案件中未成年子女的真实意见很难被听到

民法典规定了确定抚养关系的三个具体原则：不满两周岁的，母亲直接抚养；满两周岁的未成年子女，按最有利于未成年子女的原则决定直接抚养方；满8周岁的子女，要尊重其真实意愿。

为了落实民法典规定的这些原则，2020年1月1日起实施的最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》中，就抚养关系的规定

到，未成年子女在表达意见时，容易受到外界干扰，有些未成年人表达的并不一定是真实意愿，法院不能只是简单询问就以尊重孩子意见为由判决，应尽量以最有利于未成年人的原则出发综合考量。

到，未成年子女在表达意见时，容易受到外界干扰，有些未成年人表达的并不一定是真实意愿，法院不能只是简单询问就以尊重孩子意见为由判决，应尽量以最有利于未成年人的原则出发综合考量。

未成年子女抚养费范围过窄

抚养费关乎父母离婚后未成年子女的生活保障。现行司法解释规定了抚养费主要包括未成年子女的生活费、教育费、医疗费三项具体费用，同时用“等费用”作为兜底性规定，在确定抚养费数额时，可以考虑三方面因素，即：子女的实际需要、父母双方的负担能力和当地的生活水平。

但中心的研究人员查阅案例后发现，法院裁判认定抚养费的范围主要是生活费、教育费、医疗费，一般没有其他费用。生活费一般是未成年子女在衣食住行方面的开销，属于日常生活支出，教育费、医疗费是否需要另行支付、支付多少，往往是双方的争议焦点。在一些案例中，法院裁判仅支持支付基本的教育费用，或者认为抚养费已经包括了教育费、医疗费用，无需另行支付。

报告认为，司法实践中对于未成年子女抚养费数额的判定，只是考虑了父母的收入水平。一些法院在确定抚养费数额时，

主要是依据父母的负担能力，即依据其收入的20%-30%计算，忽略了子女的实际需要和当地的实际生活水平这两个因素。

一些法院认定的不直接抚养未成年子女一方“月总收入”的，往往是每月固定的工资收入，较少考虑到房租、股票、股权、拆迁补偿等其他资产性收入。无法查明不直接抚养未成年子女一方的具体收入时，由于缺乏统一标准，不同地区的法院还会引用不同的基数计算抚养费。有的依据同行业平均收入计算抚养费；有的依据当地人均可支配收入计算抚养费数额，具体又分为全体居民、城镇居民和农村居民人均可支配收入三种情况；有的依据居民人均生活消费支出计算抚养费数额。

亟须法律规制、少年审判机构建设、社会支持系统搭建多方面齐发力

作为多年来一直从事未成年人保护理论和实务研究的专家，中心主任佟丽华认为，我国当前办理涉及未成年人的父母离婚案件的难点以制度严重滞后。随着经济社会发展，我国婚姻家庭关系，特别是在未成年人保护方面的认识已经发生了根本性变化，认为家庭中以父母为主宰，未成年

实践中的争议焦点。”钱正云说。

广西大学法学院助理教授、法学博士曹舒说，从《物业管理条例》第十六条和《业主大会和业主委员会指导规则》第三十三条的规定来看，业主委员会成立后向县级以上房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府报送备案属于法定义务，具体类型上则包括成立备案、变更备案和注销备案。但法规中并未明确备案的性质和效力，这也引发了相关主体间的矛盾纠纷。

曹舒表示，业主委员会作为业主大会的执行机构，其在备案前已按照法定程序选举产生，其合法性来源于业主大会的选举与授权，是否备案并不影响业主委员会的生效。换言之，行政机关的备案并不是业主委员会合法的要件之一，这与公司法入需要登记才能生效是不一样的。尽管相关法规规定了业主委员会的备案程序，但并未明确该备案是业委会成立、变更或终止的要件，从这个角度看，业主委员会的备案属于一种事后性的告知性备案。

曹舒认为，业主委员会的备案又不同于一般的告知性备案。《业主大会和业主委员会指导规则》第三十四条规定了业主委员会可持备案证明向公安机关申请刻制印章。这一条款实际上是增设了备案的效力，而如果相关部门不予备案，业主委员会就不能依法刻制和使用印章，也无法依法行使权利，实践中也就产生业主委员会是否必须经过主管部门的认可才能依法行使权利的争议。

在云南大学马克思主义学院副研究员、法学博士胡仕林看来，业委会换届要走的程序跟首次成立的程序差不多，“换届难”其实是“成立难”的一种表现。业委会“成立难”尽管具有一定的普遍性，但近年来，中央及有关部门多次出台政策文件，要求“改进社区物业服务管理”“物业管理融入基层治理体系”“以党建引领基层治理”等。在此背景下，业委会的建设发展在实践中得到重视，其“成立难”问题有望逐步改观。

胡仕林建议，地方政府和居委会应当转变观念认识，强化对业委会成立的支持，要充分认识到业委会制度本身应有的正向治理功能，建立常态化支持新建小区及时组建业委会的机制。“业委会组建得越早，越能发挥监督功能，预防和减少开发商、物业公司侵害业主权益的纠纷。”

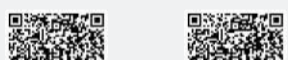
看见

一起来围观

第十八届全国法治动漫微视频获奖名单出炉 团团榜上有名

本报讯(中青报·中青网记者韩隋)近日，由中央宣传部、中央网信办、司法部、全国普法办联合举办的第十八届全国法治动漫微视频作品征集评选活动揭晓揭，团河南省委、团江西省委、团湖北省委报送的作品《反小霸王联盟》《杜绝校园欺凌 守护少年的你》《共青团环保课堂：长江保护法》分别获得一等奖和优秀奖。这些视频展现了青少年喜闻乐见的动画形式，呈现了常见校园欺凌行为和危害，介绍了长江保护法的重要意义，教育引导青少年学好用好法律规范，不断提升法治意识。扫描二维码，一起来看看吧!

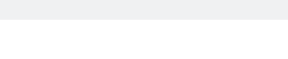
(视频来源:团中央权益部)



《反小霸王联盟》



《杜绝校园欺凌 守护少年的你》



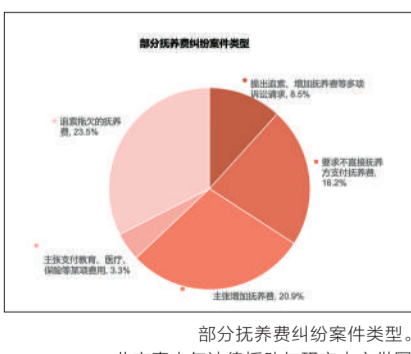
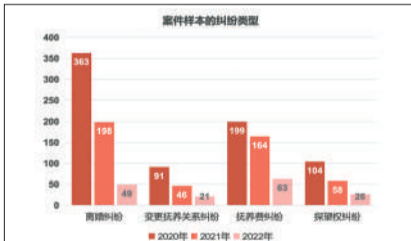
《团团环保课堂：长江保护法》

子女为附属的观念已经彻底改变，民法典以及修改后的未成年人保护法都确立了最有利于未成年人原则，在这种情况下，最高人民法院关于确立变更抚养关系、探望权行使等相关司法解释明显滞后，没有充分体现最有利于未成年人的原则。

在他看来，更好保护婚姻家庭案件中未成年人的合法权益，可以考虑在法律政策规划、少年审判机构建设、社会支持系统搭建等方面开展工作。

他建议，尽快在最高人民法院和各省(市)高级人民法院、中级人民法院设立独立建制的少年法庭，在基层人民法院建立专门的少年法庭办案组；最高人民法院应建立未成年人的视角出发，贯彻民法典、未成年人保护法、家庭教育促进法等法律的最新规定，发布司法政策、文件，细化审理离婚案件中双方感情破裂的认定标准；确立、变更抚养关系的基本原则；确定抚养权的科学标准；确立未成年子女享有探望权、父母应履行探望义务等。

佟丽华同时认为，在涉及未成年人婚姻家庭案件的办理过程中，很多未成年人需要心理疏导、社工支持、法律援助，很多案件的调解人员，目前人民法院、政府部门、妇联组织等，都缺乏此类专业人才。他建议，遴选一批在未成年人保护和婚姻家庭领域具有一定工作基础，且有意愿、有能力参与社会调查、婚姻家庭调解、法律援助等相关工作的优秀社会组织、人民法院、政府部门和妇联组织等通过政府购买服务等方式支持他们开展专项、专业服务，为未成年人健康快乐成长创造良好家庭环境。



中青报·中青网记者 韩隋

法院在审理婚姻家庭案件中，确立或变更抚养关系、确定抚养费支付数额、如何行使探望权等，更多还是成年人视角，最有利于未成年人的原则并未得到有效贯彻；办理涉及未成年人的父母离婚案件的理念及制度严重滞后……

这是北京青少年法律援助与研究中心