

17套房被撬出租,该不该立案

■事发连云港连岛二十一世纪金海岸度假村 ■是否构成涉嫌非法入侵住宅罪成争议焦点

网友“还没亮”:2005年10月,经连云港经商的亲友介绍,我家通过实地考察,认为连云港是国家重点建设发展的新兴长三角城市,邻近海边,风景秀丽,遂在该市连岛二十一世纪金海岸度假村购置了17套小户型酒店式公寓,并办妥了房产证。购房后我们随即开始交付物业管理费。

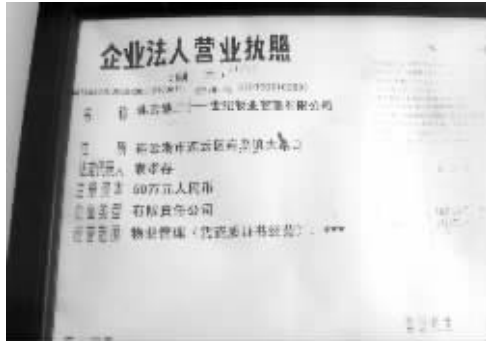
8月初,有人电告我们,我们在连岛二十一世纪金海岸度假村的房屋被人私自出租牟利。当时,我们心存疑惑,明明这17套房屋的钥匙在我们手中,从未交给其他人!

8月6日下午,经亲友核实,这些都是真的。8月9日,我们赶到连岛,向有关业主和度假村工作人员了解后得知,我们这17套公寓无一幸免均被连云港二十一世纪物业管理有限责任公司客房部经理朱玉成、维修部孟副经理翻窗撬锁入室,非法出租牟利。经现场查看,室内物品被动用、毁损、遗失。8月10日下午,我们向连岛边防派出所报案,请求立案侦查。该所民警随即到现场拍照取证。

据悉,边防所认为该案事实清楚,证据确凿,即报连云港市连云区公安分局。我们又于8月30日以邮政



被损坏的水龙头



物业公司营业执照(图片均由网友提供)

特快专递的形式给连云区公安分局局长去信,再次以朱某、孟某涉嫌非法入侵住宅为由,请求公安机关立案侦查。我们的事由如下:

一、有犯罪事实。现已有证据证明朱玉成、孟某触犯刑法第245条“非法入侵他人住宅”的犯罪事实已经存在。

二、需要追究刑事责任。1、朱、孟两人系刑事责任人。他俩属精神正常且受过高等教育的刑事责任能力人,其完全能够辨认和控制自己行为的能力,能够充分意识到“非法入侵住宅”后果的严重性及触犯国家法律后应当承担刑事责任的严

肃性。2、朱、孟两人不仅侵犯了我们的住宅,侵犯了我们应当受国家保护的房屋所有权和使用权,更是侵犯了法律所保护的社会关系及公共秩序。我们感觉到,公开、公然发生这种行为的无奈以及对原决定在连云港风景秀丽度假区度晚年的后悔、灰心和失望;同时也影响了整个连岛度假村1000多户业主的心情。3、朱、孟两人系故意犯罪,其明知该住宅不属于他们而非要非法入侵并转租经营,在8月6日被我亲友发现后也没有立马停止其违法行为。至今,7188号房还遗留两大钥匙圈,有的房内还留有拖鞋、电蚊香片、毛巾等

物品,说明其还将继续侵占我们的住宅出租牟利!

4、从朱、孟两人犯罪手段、时间、后果等来看:采用恶劣非法的翻窗、换锁等手段入侵住宅,非法入侵了17套房屋,数额之多,令人发指;非法入侵住宅的时间之长,非法入侵住宅后竟然公开、公然出租,揽客营利,数额巨大。

因此,朱某、孟某涉嫌非法入侵住宅罪完全符合刑事诉讼法第86条的公安机关立案侦查必须具备的两个条件。我们在要求公安机关立案侦查的同时,也要求该物业公司承担经济赔偿责任。

地址 呼声回函

现代快报社快报一部:

我局接到区政府办公室批转贵部《17套房屋被侵占,谁来维护我们的权益》的公函后,高度重视,抽调人员对刘宙均反映的情况进行了全面的调查,现将有关情况答复如下:

1、当事人刘宙均反映其购买的连岛二十一世纪17套公寓房

被连岛二十一世纪金海岸度假村物业公司工作人员朱玉成、孟完全非法使用出租营利的的事实存在。

2、朱玉成、孟完全涉嫌非法侵入住宅罪不能成立。理由如下:我国刑法第二百四十五条规定非法侵入住宅罪侵犯的客体是公民正常居住生活的安宁权,是属于侵

犯公民人身权利的范畴,本条款所称的住宅是公民正常居住的封闭空间,但刘宙均的连岛二十一世纪17套公寓房自购买以来长时间没有居住,已不构成法条所指的住宅,而退化为普通标的物。

所以,朱玉成、孟完全二人虽然非法进入并使用该房屋出租获利,但不构成非法侵入住宅罪。

3、我局本着切实维护当事人合法权益的态度,对此事件进行专题研究,并邀请区司法界有关人士剖析研讨,认为朱玉成、孟完全二人的行为属于民事侵犯范畴,希望当事人刘宙均直接向人民法院提起民事诉讼。

连云港市公安局连云分局
二〇一〇年九月十七日

发帖人评分:很不满意

理由:一、我有17套房屋产权证,房屋属于我的,抢占人已经非法侵入且从中获利,是典型的侵占犯罪。回函有地方保护主义之嫌。二、此事处理不好对和谐社会和文明城市造成极大伤害,公安未立案有踢皮球之嫌。三、应予以立案,附带民事诉讼,两物管人员还需承担民事赔偿责任。

»法律视点

物管撬开业主房屋出租牟利,该当何责,法律界人士也发表了各自看法。江苏长三角律师事务所陈议律师认为,就司法实践而言,物管人员私自将他人合法房屋撬开、换锁出租,不构成非法侵入住宅罪,但这并不意味着当事人可以逍遥法外。业主完全可以依法要求对方停止侵害,返还不正当得利,并给予赔偿。两物管私自撬开业主17套房屋,可谓胆大妄为,影响极坏,公安机关完全可以依法对其实行治安拘留和罚款,以儆效尤,维护地方公共环境和社会形象。

东南大学法学院博士生导师施建辉教授则认为,连云港公安方面回复中,对住宅的解释是狭窄的。按此解释,是不是人人都可以撬开他人的房屋?从民法角度,房屋所有权属于绝对权,任何人不得侵犯,一旦他人非法进入公民住宅,即属侵权行为,不管该房屋里住不住人。本案中,物管人员不但侵权,还从中营利,侵权责任更大,法律对这种行为处罚应更加严厉。仅仅靠民法显然不够,需要引入刑法对侵权人进行处罚。施建辉教授强调,我国司法实践,应该将公民的财产权与生命权

放在一样的位界。

海南大学法学院副教授王琳认为,就本案,警方谨慎处理不无可取之处,能在民事诉讼范围内处理的纠纷尽量不立案处理,也符合司法实践基本原则。不过,当事人如对公安机关不立案处理意见不服,可向当地检察院提请行使立案监督权,请检察机关对公安机关是否立案进行监督,并要求公安机关对不立案的案件说明理由。检察机关再就案情细节进行判断,如果认为公安机关立案理由不充分,可要求公安机关进行立案侦查。

地址 呼声追踪

《换了变压器,烧了家用电器》最新进展 17户受损居民拿到理赔款

9月16日快报百姓呼声刊登《换了变压器,烧了家用电器》:7月29日晚,由于施工单位对盱眙县古桑乡石龙村高营组实施低电压改造,因工作不细不实,在对接新旧线路时,造成一相线路电压由220伏上升到380伏,使得部分群众的家用电器被烧毁。

近日,淮安市盱眙县政府办公室回复,目前,该问题已经得到妥善处理。据悉,事发次日上午,古桑供电所住户进行核查统计,发现共有17户家电受损。统计结束后,古桑供电所立即向保险公司报案,保险公司于8月25日到高营组复核家电受损情况,

发帖人评分:满意

并请群众自行将受损电器拿到维修店进行修理,修理费发票统一交供电所汇总上报。考虑到保险公司的赔付时间较长,古桑供电所在征得保险公司同意后,对所有家电受损的17户村民进行了逐一赔付,总计2445元整。

目前,该县相关部门已对施工单位及古桑供电所相关责任人进行处理,其结果纳入工作考核,同时建言上级保险公司缩短理赔时间,提高理赔效率。

接到盱眙县政府办回复,“百姓呼声”与部分家中电器被烧毁村民取得联系,目前,损失赔付已到位,17户居民拿到了理赔款。

地址 呼声回函

广场卡拉OK影响我们休息 针对居民“呼声”,政府部门表示将加强整治

南京网友:雅居乐小区5栋和10栋两栋楼居民时常能听见很大的噪音,原因是广场有人唱歌跳舞、放音乐,有时有收费的卡拉OK。一般从晚上7点开始到夜里12点才能结束,导致市民无法休息。另外早上5点广场上就有拉琴唱歌跳舞的。这些问题已经存在一年多时间了。我们以为,居民在此活动并无不妥,但是开设露天卡拉OK影响别的居民休息,就不合适了!

南京市秦淮区政府办公室:为了优化居住环境,近年来,区政府建设了雅居乐广场等一批休闲绿地广场,居民们自发地在此开展各类休闲、健身、娱乐

发帖人评分:基本满意

活动,丰富自己的业余生活。与此同时,也产生了娱乐噪声扰民问题,在一定程度上影响了周边居民的正常生活。为解决公园广场娱乐噪声扰民问题,我区制定了《关于公园广场娱乐噪声扰民整治工作的实施意见》,建立了环保局牵头、街道社区、公安、体育、文化等部门共同参与的管理机制。目前,区环保局在广场安装了《公园广场娱乐健身活动须知》告示牌,在广场、社区发放材料,并对各类群众性文艺团体进行宣传教育,现场监管。下一步,我们将继续突出重点,力争整治工作取得明显成效。

发帖人评分:基本满意

现代快报《百姓呼声》官方
网络互动频道people.dsqq.cn

欢迎读者、网友投诉爆料,我们对您的个人信息绝对保密!

呼声热线:
025-84783527、
025-84783479、13675161725
传真:025-84783477

地址 呼声与回音

南京132路公交车少人多问题多

南京网友:反映公交132路一些问题:车少,发车间隔时间太长,看病的老人、儿童、珠江路上班的IT人,每天上不了车的人太多了。车少、人多、路长,导致乘客与乘客之间发生碰撞甚至打骂现象。希望有关部门和公交公司过问一下。

南京市公共交通总公司:公司132路全线配车数23辆,早晚高峰发车间隔在7-8分钟左右一班车。8月27日,公司还为132路更新了7辆大容量型申沃客车,以提高运力,同时将根据客流变化,实时调度,保证乘客出行需求。

发帖人评分:基本满意

淮安文通中学初三班学生超额

淮安网友:孩子在淮安市楚州区文通中学读初三,这学期开始,该校初三有的班有70多名学生。按规定:中学每个班学生数在50名左右。一个班这么多学生,势必影响孩子学习。明年就中考,我们家长很担心。

淮安市楚州区教育局:文通中学属于民办学校。经现场调查,该校初三确实有一些班级学生超额,一些班有60多名学生,个别班有70多名学生。对此,教育部门已经要求学校整改纠正。校方也表态,正在找校舍,尽快将初三班级额降下来。

发帖人评分:基本满意

省属单位退休职工能否享受计生奖励

南京网友:我是浦口监狱所属企业退休职工,去年江苏推出退休时未享受加5%工资的独生子女职工,一次性补偿3600元的政策,今年开始登记,可是浦口监狱至今没有给我们退休工人办理独生子女登记,我问单位工会,工会说这是针对市里的政策,我们浦口监狱是省属机关单位,所以没有,这样做对吗?

江苏省浦口监狱工会:此项补偿整个江苏监狱系统都没有发。按说职工应该享受,工会也曾向主管部门反映过此问题,目前只能等待上面政策通知。

南京市人口和计划生育委员会:按照该退休职工情况,单位属于省属企业,也应该执行省里的政策,退休职工同样可享受一次性3600元的计生奖励。

发帖人评分:基本满意

发帖人满意度分5级:1.非常满意;2.满意;3.基本满意;4.不满意;5.很不满意