

小区业主共有空地被建成收费停车场

法院判开发商和物业公司返还

小区共有空地，物业可以侵占使用吗？近日，徐州市泉山区人民法院审结了一起纠纷案，对开发商授权小区物业侵占小区业主共有空地，并将其作为经营性停车场的行为予以否定性评价，依法维护了小区业主的合法权益。

通讯员 杨洁
现代快报/现代+记者 张晓塔

“车位都不够，他们居然还占我们的空地用作收费停车场。”徐州市泉山区某小区的业主最近遇到了烦心事。因小区建设较早，没有配套地下停车场，周边设施又有医院及大型商场，人流量密集，业主停车一直是个麻烦事。小区业主除了道路两侧外，只有北边一块占地约800㎡的收费停车场可以停车。

2021年年中，小区选举出新一届业主委员会，业委会在查看小区宗地图时，发现北边的收费停车场并非全部为社会公共土地，有大约500㎡的土地在小区规划红线内，其使用权属于全体业主共有。通过询问管理部门得知，目前停车场备案单位为出售该小区的某房地产开发公司，该公司授权给小区物业公司经营使用，自2018年起，一

直在未有业委会合法授权的情况下收取停车场费用。根据《中华人民共和国民法典》第二百八十二条规定，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。开发公司做法严重侵害了全体业主的权益。

“这块土地当年分割时没有明确所属，产权不应为全体业主共有，按规划应移交政府。”物业公司与房地产开发公司声称，该停车场是政府代征代建项目，规划用途为社会公共停车场，按照城市分类与建设用地标准规范分类属于道路广场用地，不属于居民用地，并非小区全体业主共有。小区业主则认为，根据当年有关部门做出的国有土地使用权分割转让许可，小区宗地范围内土地被所有业主全部分摊，停车场中处于小区宗地内的土地使用权归全体业主所有，房地产开发公司与物业公司不应占有此块土地。自此，双方矛盾一直未能得到解决。为维护小区全体业主的合法权益，小区业主委员会诉至泉山法院，请求判令返还小区北侧停车场地块中使用权属于全体业主的部分。

为查明案涉土地的使用权属及规划用途情况，泉山法院向徐州市自然资源和规划局发函询问，得知该小区业主已办理了分割登记，

由于未对宗地范围内建筑物进行分宗，故整个宗地面积全部分摊到户。因为宗地范围内土地已全部分摊，原房地产开发有限公司土地证无剩余、无返证。根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并转让”。因此土地使用权分割转让后小区宗地图范围内的土地使用权归全体业主共有。

房地产开发公司未经小区全体业主同意，将包括小区宗地图范围内的土地授权给物业公司作为经营性停车场使用，属于无权处分，侵害了小区全体业主的利益。针对房地产开发公司对于案涉停车场系政府代征代建项目，系公共用地的主张，泉山法院认为该主张与该公司于2009年取得的《国有土地使用权证》中载明的“地类(用途)：住宅用地、商业用地”相违背，故不予支持。小区业主委员会作为小区业主大会的办事机构，经小区业主大会授权有权代表全体业主行使权利，维护全体业主的共同利益。故小区业主委员会要求两公司返还北侧停车场中使用权归全体业主的、属于小区宗地图内的土地，符合法律规定，法院予以支持。

民房楼板突然垮塌，被困夫妻获救



救援现场 常州消防供图 扫码看视频

现代快报讯(通讯员 周祥 记者 葛小林)6月2日晚，常州市武进区雪堰镇发生惊险一幕，一户农家的楼板突然垮塌，正在屋内看电视的一对夫妻被困。常州消防救援力量迅速响应，成功解救被困人员。

现代快报记者从常州消防救援支队获悉，当天19时25分，常州雪堰专职消防救援队接到119指挥中心调度指令后，12名消防救援人员奔赴现场展开救援。这栋两层楼房因一层楼板垮塌，大量建筑构件堆积，将房门牢牢挡

住，导致屋主夫妇两人被困，无法自行逃生。救援人员使用破拆工具，从窗户入手实施救援。他们一边安抚被困人员情绪，一边清理窗户周边障碍物，开辟出安全的救援通道。经过紧张有序的救援，被困的两人先后被成功救出。

据获救的户主介绍，当晚，他们夫妻两人在屋内看电视，楼板突然垮塌，他们都蒙了。幸好他仅受轻微擦伤，老伴的身体状况良好，并无大碍。

目前，当地相关部门已对房屋垮塌原因展开进一步调查。

离婚后父亲未兑现承诺致女儿自残 法院判支付精神损害赔偿金5000元

现代快报讯(记者 徐晓安)日前，苏州市虎丘区人民法院精选发布了一批具有典型意义的未成年人司法保护案例。其中有这样一起案例：父母离婚后，父亲使女儿受到严重的精神损害，法院判决父亲担赔偿责任。

2008年，朱某与丈夫范某离婚，约定女儿小朱由朱某直接抚养，并由范某支付抚养费。后来，范某按照离婚协议约定，定期支付抚养费。2023年，范某为挽回与朱某的婚姻，多次要求与朱某、小朱见面并共同生活，并作出为小朱购买房屋、赠予车辆的承诺。谁知，2023年7月范某失业，无力履行承诺，并将小朱从微信中拉黑，不再

与她联络，导致小朱受到严重的精神损害，无法正常学习、生活，并发生自残行为。随后，范某被告上法院，被要求支付精神损害赔偿100万元，或为小朱购买房屋并将现有车辆归小朱所有。

法院经审理认为，侵害自然人人身权益造成严重精神损害的，被侵权人有权请求精神损害赔偿。本案中，范某作为小朱的父亲，为弥补感情裂痕承诺赠予女儿财物却未兑现，多次通过微信联系小朱又与其断联，严重伤害亲情，对小朱的身心健康造成了较为严重的伤害，故综合本案情况，最终酌定范某支付小朱精神损害赔偿金5000元。

跟同学摔跤致骨折，学校是否要担责 法院：已尽到教育管理职责，不用

现代快报讯(通讯员 李沅芹 顾秀 记者 严君臣)未成年人在学校玩摔跤时摔倒骨折，学校该不该承担责任？现代快报记者了解到，近日，南通通州法院审理了这起健康权纠纷案。

小张、小许系某中学在校生。某日课间休息时，小许向小张提议两人摔跤，小张同意。随后两人同时互抱在一起，持续用力四五秒，未分出胜负。两人分开后数秒，小许前扑并抱住小张腰部，用力将小张摔倒在地，导致小张腿部受伤。经诊断，小张为右胫腓骨骨折，治疗花费7万余元。

因对于赔偿事宜未能达成一致意见，小张父母代小张诉至法院，要求小许的监护人及某中学赔偿治疗费用。

通州法院经审理认为，小许是小张腿部受伤的直接致害人，小许是年满十四周岁的限制民事行为能力人，应该能够判断出其行为会给他带来伤害后果，小许采用攻击性动作将对方摔倒在地，存在过

错，应对小张的损失承担过错侵权责任。小张是年满十三周岁的限制民事行为能力人，在与同学进行对抗性较大的摔跤过程中，对自身安全未尽谨慎注意义务，也存在一定过错，应自担部分损失。

学校是否要承担赔偿责任？法院查明，事发前，某中学已制定《中学生日常行为规范》及《课间十分钟、饭后活动规范要求》，并张贴于各个教室，上述行为规范要求学生“不在教室和校园追逐打闹喧哗，维护学校良好秩序”“不在教室、走廊、楼梯上嬉戏、追逐、吵闹”，涉案班级均在班会课期间对学生常态化进行安全教育。双方摔跤持续时间极短，学校难以及时发现，且学校老师在事发后及时通知家长送伤者就医。据此，法院认定某中学已尽教育、管理职责，不存在过错，不应承担赔偿责任。

法院综合考虑事故双方过错程度，判定小许应对小张损失承担60%赔偿责任，许某、邵某作为小许的监护人，应承担侵权责任。

电诈团伙招募骑手取钱后再洗白

6名“白手套”嫌疑人在南京落网

近日，南京警方成功端掉一个跨境电诈取现犯罪团伙，抓获涉案团伙主犯成员6人，现场缴获现金42万余元。警方查明，该团伙通过非法手段主动与境外诈骗集团联系，招募“骑手”取回被诈骗资金，通过多次换手兑换成虚拟货币，再将虚拟货币交易至境外诈骗集团。目前，该案在进一步侦办中。

通讯员 宁宫新
现代快报/现代+记者 顾元森



嫌疑人接受公安机关审讯 通讯员供图

“警察同志，我要报警，我被骗了22万多元……”今年4月29日，市民刘某在南京市公安局公安分局南京南站站前派出所报警，称其用手机某社交平台上打赏“主播”，后按对方要求进行线上充值、线下取现投放，共被骗22万余元。

这是一起非常典型的电诈案件。无独有偶，浦口公安分局也连续接到数起群众报警，受害人遭遇诈骗后，按对方要求从银行取现，并将现金以包裹的形式送到城乡偏僻位置。

南京警方立即启动电诈案件快速侦办机制，在市局统一部署下，浦口分局联合公交分局成立专案组跟进侦查。

“据受害人回忆，犯罪团伙要求他们将现金装入包裹中，送至农村偏远地区，周边植被茂密，人烟稀少，给前期侦查带来很大难度。”南京市公安局公安分局南京南站站前派出所副所长杜嘉敖介绍。“随着侦查的深入，我们一步步缩小范围，通过侦查发现该区域时常有一些骑无牌电动车，戴黑色头

盔、墨镜、口罩的人出现，可以说‘全副武装’，伪装包裹性很强。”几个形迹可疑人员迅速进入了侦查员的视野。

“这些人被称作‘骑手’，在电诈团伙中负责接收运送被诈骗现金，一般通过境外软件接单，充当被诈骗现金的转接人。我们通过视频反复比对，发现他们从安徽跨省进入我市浦口区，每次使用的电动车型号、颜色一致，我们就顺着这个线索继续追查……”南京市公安局浦口分局刑警大队副大队长茆钺介绍。

经过200余小时视频比对查找，专案组最终明确“骑手”落脚小区位置。综合上百小时图像分析，专案组经过深度研判，初步明确了犯罪团伙主要人员身份信息。

“我们通过‘骑手’侦查跟踪，初步判明犯罪团伙的两处藏身位置。”公交分局刑警大队大队长张文杰介绍，“专案组兵分两路，一路民警实地走访，准确获取嫌疑人的落脚点；另一路民警接续研判，明确赃款‘洗白’的关键嫌疑人。”根据调查掌握的情况，警方发现犯

罪团伙主干成员多次在银行网点进行大额现金存取，且资金流向及金额与受害人所述高度吻合。

通过近一个月的侦查，专案组查明该团伙通过非法手段主动与境外诈骗集团联系，招募“骑手”取回被诈骗资金，通过多次换手兑换成虚拟货币，再将虚拟货币交易至境外诈骗集团，实现资金闭环流转，将赃款“洗白”至境外。这个通过翻墙软件与境外联系，形成“境外指挥—境内调度—区域执行”三级架构的犯罪“水房”团伙浮出水面。

南京市公安局公安分局副局长戴国华介绍，“这是本土首例境外电诈集团的洗钱组织，可以说该团伙充当了跨境电诈的‘白手套’，将赃款洗白后转移”。

5月17日凌晨，南京警方雷霆出击集中收网，在浦口区成功抓获犯罪团伙成员6名。团伙主要嫌疑人如实交代了其从今年4月中旬至南京后，联系境外诈骗集团在全省范围内线下取现的事实，串并外省市案件11起。目前，该案在进一步侦办中。