

小区的果实该如何分配？

本报记者 徐艳红

近日，北京某小区一业主在业主微信群里发了一张小区里有人拎着袋子上树采摘桃子的照片，随即引发业主们的激烈讨论。巧的是，另一小区业主群里也有业主发过同样内容的照片，并质疑物业公司是否应出手管理。讨论中，不少业主除表达不满外，还有人建议给果树喷上农药，表示果实应该归大家共有。那么，小区里果树所结果实到底该如何处理和分配？记者为此采访了江苏省宿迁市宿城区政协常委、宿城区人民法院审判委员会专职委员赵春秀。

成年人擅自上树采摘风险自担

谈及这一问题前，赵春秀向记者讲述了这样一个案例：2020年5月13日，最高人民法院发布的人民法院大力弘扬社会主义核心价值观十大典型民事案例中，广州市中级人民法院审理的“村民私自上树摘果坠亡案”——李某等五人诉某村委会违反安全保障义务责任纠纷案入选。广州花都村民吴某攀爬村委会种植的杨梅树采摘杨梅，不慎跌落受伤，经抢救无效死亡。其近亲属将村委会诉至法院。法院认为吴某与村委会均有过错，判令村委会赔偿4.5万余元。2020年1月，广州中院再审理，吴某因私自爬树采摘杨梅跌落坠亡，行为有违村规民约和公序良俗，村委会并未违反安全保障义务，不应承担赔偿责任。再审判决撤销原审判决，驳回吴某近亲属诉求。

由此可了解其他类似情况。赵春秀说，小区里的树木是为了绿化、观赏、净化空气，一般情况下，不会对业主的人身、财产安全造成风险。在果实成熟前后，存在业主、儿童上树、爬树的风险。物业管理服务企业（以下简称物业

公司）应当设置提示牌、防护网等适当提示、警示，防止有人私自上树采摘。但这只是强化管理的一种举措，并不能列为安全保障义务。业主为了采摘水果私自上树、爬树，如为成年人对于可能产生的摔伤、损害的风险应有认知和判断，需自行承担安全责任；如为未成年人，其监护人应尽到教育、管理、看护、照顾责任，发生摔伤当由监护人承担责任；其他成年人如唆使未成年人上树造成摔伤，唆使承担相应责任。物业公司对于他人私自上树、爬树可能产生的摔伤并无过错，不应承担责任。

上树摘果实损害树木应承担赔偿责任

赵春秀称，上树摘果实，除自身可能摔伤外，对树木也可能存在损害，如折断树枝，动摇树根，造成树木死亡。若造成上述损失，应向上树摘果实的侵权人索要赔偿。小区内的树木都有一定的价值，有的较为名贵，应予以重点保护，造成损害的，侵权人应予赔偿。物业公司应强化管理，避免损失发生，若发现树木有损害，应当及时保留证据；对于树木被轻微损伤的也不能大意，要请专业人员进行检查，防止短时间内损害后果不能显现，将来出现树木死亡现象；全体业主应共同爱护小区内的树木，自己不去损害，发现他人损害及时制止、拍照或录像留存证据，报给业主委员会或物业公司指定人员。对于物业公司未尽到审慎管理职责，致使树木受损无从查找损害人员的，业主委员会应提出让物业公司按物业管理服务合同约定承担管理不当的违约责任。

小区内果树管理应到安全保障义务

身体健康和生命安全保护具有第

一性，物业公司对小区内的果树喷洒药物，应采取避免措施避免出现意外情况，尽到安全保障义务。赵春秀说，第一，不能为了防止有人擅自采摘果实而喷洒药物，在身体健康价值和财产管理价值上不能“避重而就轻”；第二，如为了果实正常成熟而喷洒药物，应尽量选择对人身损伤最小的药物种类，禁止喷洒食用后严重损伤身体和可能造成伤残、死亡的药物；第三，果树喷洒药物后，物业公司应设置醒目的警示牌，告知药物喷洒时间、药物毒性及警示不能采摘食用，必要时设置拦网，不让他人靠近。如物业公司未尽到安全保障义务，致使有人擅自采摘喷洒药物的果实食用导致中毒，物业公司应承担侵权责任，擅自采摘人自身过错可减轻物业公司责任。物业公司未尽到安全保障义务的，擅自采摘人因采摘果实受到损害的，系其自身责任。

小区业主享有对果实的平等分配权

根据民法典和《物业管理条例》的相关规定，小区里的果树属于业主共有，不允许个别业主擅自采摘，但小区业主行使共有权有一个合法、合理、恰当的途径。赵春秀表示，原则上，小区业主享有对果实的平等分配权。然而现实中因果实不多，如让一家一户去领一般都不够分配，很难做到均衡。实践中，一些小区的做法值得借鉴。如由业主委员会委托物业公司根据不同果实成熟时间，举办业主集中采摘活动，通知能够让全体业主知晓，如在小区内张贴公告、在业主群发布通知等。采摘时，提供安全采摘的梯子、工具，采摘后，参加活动的人员领取一部分，再留一部分在指定地点、指定时间供其他业

主前来领取。由物业公司安排专人采摘后，将果实放置在小区内指定地点，在指定时间，由业主限量领取，尽可能让更多业主享受果实丰收的成果。如一次性采摘的果实较多，也可以安排逐户分发，一次未分到的业主，在下次采摘时再行分发，做好登记。统一价出售，出售款纳入公共收益管理使用。

避免损害和纠纷发生需防患于未然

为了让小区果树、果实给业主带去持续的美好感受，应对它们规范管理，以免产生人身、财产损害和不必要的纠纷。目前，法院审理此类纠纷不多，但防患于未然实有必要。为此，赵春秀建议：一是业主委员会要履行好监督职责。业主委员会在签订物业服务合同时，应尽可能完备，将果树保护等纳入物业服务合同，尽可能保护全体业主利益，并监督好物业公司履行物业服务合同。二是发挥业主主体作用。《物业管理条例》第11条第2项规定，全体业主应共同决定制定管理规约、修改管理规约。因此，可通过管理规约对小区业主的行为予以规范，对业主私自采摘果实、攀折花木的行为予以禁止，对违反后果加以规定。三是物业公司应该多与业主沟通，以更为有趣、更为温馨的方式、活动，让业主享受果树、果实带来的乐趣，防止不文明行为和危险事件的发生。四是组织小区业主自主监督。物业公司可动员业主通过随手拍不文明行为等方式，提醒业主注意自身形象。五是加强对小区果树的排查。有的小区栽种的果树具有观赏性，但果实并不能食用，误食可能出现中毒或腹泻等状况。对此类果树最好予以清除，暂时无法清除的，物业公司可设置警示牌，以防有人误食。

阵地建到「家门口」 服务送到「心坎上」

——上海奉贤区庄行镇探索建立「外卖式」信访服务体系

本报记者 顾意亮

上海市奉贤区庄行镇作为南上海一颗冉冉升起的明珠，随着城乡建设的快速发展、乡村振兴的全面推进，居民利益诉求多样复杂、矛盾纠纷频繁多发、信访问题新老交织，社会治理面临不少难题。

在这样的背景下，庄行镇探索建立了一套符合远郊地域特征的“外卖式”信访服务体系。“基层既是矛盾问题的主要来源，也是解决问题的最佳主场。”镇信访办相关负责人告诉记者，基于这一思路，庄行镇以党建统领为核心，通过22个村（居）级“外卖式”信访服务点，构建“家门口”信访服务场所矩阵。

“每到周末，孩子们都会开车过来看我。他们到了小区后，虽然有空余的公共停车位，但这些车位却被私人私自安装了地锁，导致有‘位’不能停……”这是一封市民何女士向庄行镇信访服务点发来的信。

私装地锁侵占公共资源、易引发意外伤害，这事就没人管吗？

“我们管过的。”丽水湾居委会工作人员告诉记者，管了之后有一定效果，部分地锁得以拆除。“但仍有些‘固执’的居民不愿配合，理由是自己下班晚，每次回来都没有停车位，他们也没有办法。甚至有人表示，如果别人家都拆了，我才拆，要拆一起拆。”

这事就“僵住”了。无奈之下，何女士通过小区内的“信访外卖e见答”二维码，在线投诉了这一问题。收到市民诉求后，庄行镇信访办第一时间将此事项列入“上门办信”，联系相关职能部门及属地居委会共同开展“外卖式”信访服务。

丽水湾居委会副主任黄超作为社区信访服务二级案长，与镇信访办工作人员及镇综合行政执法队队员一同进小区走访。通过镇综合行政执法队的法律指导和居委会工作人员的耐心沟通，让居民们逐渐意识到，私装地锁是一种侵占公共资源的行为。

“对于个别坚持不肯拆除地锁的居民，我们邀请全国劳模、政协委员等，充分运用他们人熟、事熟、理熟的优势，多次上门与居民谈心，在拉家常中解开心结，说服他们配合整治行动，以群众‘身边人’解决群众‘身边事’。”镇信访办负责人介绍说，“高效拆除私装地锁，解决居民烦心事，这是‘外卖式’信访服务化解居民矛盾的一个典型案例。”

庄行镇的“外卖式”信访服务着力推进体系创新、机制创新、技术创新、手段创新，依托“信访外卖e见答”数字化平台迭代升级“互联网+信访”服务，通过“顾客”下单—“商家”接单—“外卖员”配送—“顾客”评分四步，畅通民意诉求反映渠道。不仅将信访服务由一个主阵地辐射至全镇100多个扫码“微阵地”，形成了便捷、高效、贴心的十分钟民意圈，更将“5×8”的“限时服务”延伸至“7×24”的全时段服务。

记者在体验“信访外卖e见答”时注意到，尤为贴心的是，平台结合老年用户的使用习惯，特别植入语音输入功能和身份证OCR识别技术，无需打字即可反映诉求，办理结果“配送上门”。“数据多跑路，群众少跑腿”的实质就是把阵地建到群众“家门口”、把服务送到群众“心坎上”。

为提高信访矛盾的一次性化解率，庄行镇与42个责任单位分别签订信访工作“备忘录”，建立信访工作协作机制，加强协调对接。今年以来，“信访外卖e见答”数字化平台已累计受理群众诉求309单，线下配送83单，其中庄行镇党政班子领导参与配送62单，线上配送213单，订单响应率、按期办结率、外卖配送率均为100%，群众平均评价4.8星。

“我们的工作理念是，坚持‘群众少上来，干部多下去’。”庄行镇党政班子领导把人民群众的“关键小事”作为自己的“心头大事”，不仅身入基层，更心到基层，推动入户走访和“上门办信”长效常态化。同时，依托“家门口”地理优势，全覆盖分管37个信访代理服务点（点），配齐专（兼）职基层信访代理员，让群众“找得到人、说得上话、办得成事”。

在责任落实方面，庄行镇发文实施清单制、案长制、听证制、问责制四项运行机制，通过厘清责任清单、明确包案案长、落实全程听证、强化监督问责。为“外卖式”信访服务“保驾护航”的信访“外卖员”、信访代理员、调解志愿者三支“外卖式”信访服务队，形成“信息联动、力量联动、矛盾联动”的多元工作格局，最大限度将信访矛盾吸附在当地、化解在基层，努力实现“小事不出镇、大事不上交”；全面实行“云接访”信访服务接待模式，以视频连线形式实现跨空间、跨地域、跨部门互联互通，形成区—镇—村（居）三级联动，全力确保群众“最多访一次”目标逐步实现。

与此同时，庄行镇政协委员工作站结合委员定点联系村居制度，充分发挥人熟、事熟、理熟优势，进村入户了解民意，对群众普遍反映的诉求，形成社情民意信息等上报；“法润民心”委员工作室发挥委员专业优势，在积极开展宣传工作的同时，收集“冒热气”“接地气”的意见建议，让群众的大小事找到“停机坪”。

据介绍，“外卖式”信访服务的意见，已累计成功调解化解各类矛盾纠纷和群体性苗头事件276起，到区信访办走访人数大幅下降，群众满意度同比上升，全镇信访总量年均降幅约15%，群众满意度持续保持100%，大量信访矛盾化解在基层。



北京市西城区大柵欄街道综合行政执法隊拆除大柵欄西街兩處樓頂違法建設。近期，北京相關部門持續“亮劍”，開展違法建設專項整治行動，以“绣花”功夫提升城市管理精細化水平，切实把“文明指數”轉化為居民的“幸福指數”。
本報記者 賈寧 攝

神奇牙膏能治病？

消费者连用三年病情加重起诉获赔偿

本报记者 徐艳红

俗话说，“牙疼不是病，疼起来要人命”。因此，为减少口腔疾病的发生，消费者会尽量选择一款合适的牙膏。但是如果牙齿已经出现问题，是否还能通过牙膏来解决？有没有一款牙膏跟药物一样具有“修补蛀牙”“齧齿止痛”“修复牙隐裂”的功效呢？

小赵发现自己牙齿健康出了问题，于是在某牙膏旗舰店连续三年共花费356.96元购买了多支声称具有“形成修复性牙本质”“可以修补蛀牙”“消除蛀牙痛”等疗效的“专业蛀牙修复”牙膏和涂牙膏并坚持使用，期间一直未到医院治疗口腔疾病。后来，小赵发现口腔疾病愈发严重，才到医院检查，被医生诊断为“深大齧坏”“牙龈红肿增生”，需要“根管治疗+冠延长+冠修复”，小赵为此花费了近1万元。

小赵认为，自己被商家虚假宣传欺，一直未前往医院治疗耽误了两年的就医时间，致病情加重，进而造成高额治疗费用，于是，向法院提起诉讼，请求判令商家赔偿三倍价款及治疗费用。

一审法院认为，商家和小赵双方之间存在买卖合同关系，商家应向小赵提供符合合同要求标准的商品，但牙膏不属于医疗、药品、医疗器械的范围，商家对案涉产品的宣传内容包含对牙髓炎、牙隐裂等疾病的诊疗功能，且使用“修复性牙本质”“牙小管”等医疗用语误导消费者，构成了虚假宣传的欺诈行为，因此，支持了小赵所提三倍惩罚性赔偿的诉求，共计1070.88元。但是对于小赵认为商家虚假宣传导致口腔问题进一步恶化而要求赔偿治疗费用的诉求，法院认为并无事实及法律依据，最终驳回了该项诉讼请求。小赵不服，向北京市第四中级人民法院提起上诉。

四中院确定本案二审争议焦点是商家对小赵的治疗费用是否应当予以赔偿。法院认为，由于涉案产品的虚假广告并不必然导致小赵的牙齿受到损害，小赵需提交证据证明其治疗牙病发生的费用与涉案产品之间的因果关系，如不能证明，需承担举证不能的责任，故一审法院对小赵的该项诉讼请求不予支持并无不当。最终，四中院二审判决驳回上诉，维持原判。

四中院立案庭庭长、法官张岩表示，依据消费者权益保护法第55条规定，经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的三倍，增加赔偿的金额不足五百元的，为五百元。经营者在售卖商品时应注意商品的宣传措辞，不要夸大宣传、虚假宣传，否则应为此承担民事赔偿责任或受到行政处罚。同时，经营者在宣传时应遵守广告法第十七条的规定，除医疗、药品、医疗器械广告外，禁止其他任何广告涉及疾病诊疗功能，并不得使用医疗用语或者易使推销的商品与药品、医疗器械相混淆的用语。本案中，商家在产品宣传页面吹嘘牙膏为“40多年专业功效牙膏”，能够在隐裂牙断裂的牙小管形成新的修复性牙本质，使牙小管壁增厚，照X线片原裂纹消失了，看不见裂纹的痕迹”，且“已在美国销售5年”，极易使不具备医疗知识背景的消费上上当受骗。

张岩提醒消费者，应该提高警惕谨慎选择此类宣称有神奇效果的产品，不要过度相信非医疗产品所谓的疗效。如果产品在宣传中声称对某种疾病或症状有治疗效果，但并未经过医学认可和科学研究验证，那么很可能涉嫌虚假或夸大宣传，通常不能治愈疾病，而只能提供部分缓解或辅助功能，不能替代医疗行为。因此，遇到健康问题时，应当及时就医，由专业医生进行诊断和治疗。



中秋、国庆、双节假期期间，深圳各口岸客流持续保持高位，深圳湾边检站九日验出入境旅客约七十八万人次。
新华社发

签订买卖合同，应该注意什么？

书政协 学好用好民法典 XUEHAOYONGHAOMINFADIAN

甲委员：买卖合同是最常见的合同种类之一。我们在日常生活以及生产经营活动中，都会遇到需要签订买卖合同的情况。在具体签订买卖合同时，应该注意哪些问题？

乙委员：民法典第596条规定，买卖合同的内容一般包括标的物的名称、数量、质量、价款、履行期限、履行地点和方式、包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。签订买卖合同时，必须注意这些内容是否在合同条款中有明确表述。合同条款内容不全，很容易导致纠纷。

丙委员：是的。在签订买卖合同时，首先要注重审核合同主体资格，确认对方是否具备订立合同的资格。同时，也要核实对方是否具有实际履行能力。具体而言，对法人资格和个人资格可以从以下方面审核：一是签约资格审

核，可以要求其提供资格证明如营业执照；二是履约能力审核，可以通过当地的工商管理部门审查对方实际注册资本和资金。

丁委员：如果是与个人订立合同，主要是进行履约能力审核，可以通过对其单位及其同事、家庭、朋友、邻居等进行调查，并根据获取的相关信息综合判断，看其是否具有履约能力或者一定的信用程度。

戊委员：订立合同时，除了主体资格必须搞清楚外，合同条款中最重要的买卖合同的标的物，也必须搞清楚。首先，买卖合同的标的物必须是法律允许流通的物，凡法律禁止或限制流通物不能成为买卖合同的标的物，比如枪支、毒品等。二是要写明合同标的物的全称，不能简写；要具体说明标的物品种、规格、型号、等级、花色等，必要时可通过附件说明标的物的实际情况。

己委员：三是要写明确标的物的数量、价款、计量单位，需要明确标的物的单价、总价、币种、支付方式及程序等，不得含糊。四是要写明确标的物的质量要求。一般情

况下，产品质量有国家标准的按照国家标准，没有国家标准的可以按照行业标准或企业标准；签约双方也可以协商确定合同履行的具体标准。

己委员：买卖合同订立时，约定货物质量是一个重点。实践中，容易出现纠纷的就是货物质量约定不明，双方各执一词，导致合同难以顺利履行。

庚委员：约定货物的包装方式也非常重要。包装不到位就可能发生货损，也容易引起纠纷。因此，在订立合同时，一定要明确约定货物的包装方式。

辛委员：交货的时间、地点和方式也是合同的关键内容，涉及双方的利益实现和标的物毁损灭失风险承担问题，也必须在合同中载明。一般情况下，标的物的所有权自交付时转移，风险承担随之转移。因此对交付的相关内容一定要在合同中予以明确。同时，合同的提货、运输方式、标的物的检验和结算方式等内容也要在合同中明确具体约定。

壬委员：合同中的违约责任和解决争议方法，应该是具体可行的。对违约方应承担的不利后果，一定要在合同中

详细描述，比如支付违约金的具体数额或比例、支付方式等。只有这样，一旦出现违反应尽义务的行为，就可以按照合同约定承担法律责任。解决争议的方法也要明确具体。订立合同时，应写明协商、仲裁、诉讼等解决争议的具体方式；如果选择仲裁解决，还需要指定仲裁机构。

癸委员：尽管民法典允许合同订立采用书面、口头等多种形式，但非书面形式在发生纠纷时不好确定双方责任，也容易被他人利用进行欺诈。因此，除了一些日常生活中的小额交易外，买卖大件商品以及从事生产经营活动中的货物交易，应尽量采取书面合同形式。另外，工商行政管理机关颁布了许多标准合同范本，订立合同时可以参考使用。但标准合同范本也不能“拿来就用”，还需要立约双方结合具体交易情况，适当调整相关条款，使合同内容尽量详尽、明确。

（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）