物业公司外包管理是否合法？

国家一级律师 崔向东
手机：13903708869
地址：商丘市神火大道天伦小区C座6楼601室

基本案情：近日，某小区物业公司未经业主同意，擅自将小区内全部物业管理事务转包给另外一家物业公司，并让业主按照外包的物业服务价格另收物业费。业主李某咨询律师：物业公司另行收费是否合法？

国家一级律师、河南向东律师事务所主任崔向东，法学博士、副教授、资深律师、商丘师范学院实践法学教研室主任杨世建答复：

物业公司不得将物业服务事项全部外包，更不能另行收费。

《物业管理条例》第三十四条规定："业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。"本条第二款规定："物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。"本条例第六十条规定："违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。"

本案中，物业公司无视法律规定，擅自将全部物业服务事项外包，侵害了业主合法权益，业主可以要求物业公司改正。如拒不改正，业主可以通过业主委员会向有关部门反映，也可通过诉讼方式依法维权。

本报记者 王富兴 整理

向东律师说法 ⑰①

咨询热线：0370-2619110 邮箱：hnxdlawyer@163.com《向东律师说法》赠书热线：15103701488

图说法治

7月27日，为表达对交警在高温下辛勤工作的敬佩之情，商丘某酒业有限公司到市公安局交警支队、市区路面一线各执勤岗点，为交警送上矿泉水等慰问品。

通讯员 王宝玉 袁 飞 摄

7月26日，夏邑县人民法院干警走访慰问了县武警消防官兵，向官兵赠送了法律书籍，在"八一"前夕为人民子弟兵送去法院干警的关怀和厚爱。

通讯员 苗合理 董胜涛 摄

警钟长鸣

引诱教唆他人吸毒 既领刑罚又处罚金

本报讯 近日，睢阳区人民法院以引诱、教唆他人吸毒罪，依法判处被告人王甲有期徒刑一年，缓刑二年，并处罚金一万元。

2015年9月底，王某在睢阳区香君路与华夏路交叉口北刘庙村自己租住的房屋内，当着客人王乙和赵某的面先后两次使用自制冰壶以烫吸的方式吸食冰毒，并在自己吸食毒品后给二人宣扬吸食毒品的好处，从而唆使从未吸食毒品的赵某，在王甲租住的房屋内先后两次使用王甲的吸毒工具和毒品，以烫吸的方式吸食了冰毒。

我国《刑法》第三百五十三条规定："引诱、教唆、欺骗他人吸食、注射毒品的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处罚金……"法院据此做出上述判决。 通讯员 陈广军

反光镜剐人事不大 侄子打伤叔叔犯了法

本报讯 近日，睢阳区人民法院以寻衅滋事罪依法判处被告人邓甲有期徒刑一年六个月，并判决赔偿邓乙医疗费、误工费、护理费等共计15218.63元。

2014年12月22日下午5时许，被告人邓甲的叔叔邓乙骑电动车走到其家附近的胡同时，电动车反光镜剐到在此聊天的邓甲。双方发生口角，被拉开后邓乙回家，邓甲纠集他人在邓乙家门口叫骂并将邓乙打伤。

经法医鉴定，邓乙右侧第3、4、5肋骨骨折构成轻伤二级，邓乙左眼部挫伤、腰部挫伤面积构成轻微伤。事后，邓乙住院治疗31天，医疗费9438.63元。 通讯员 常东亮

身在监所不守监规 结伙打人再被审判

本报讯 7月26日，梁园区人民法院公开开庭审理一起破坏监管秩序案，罪犯陈某、马某因在监狱内结伙打架致人轻微伤、不服从管教等行为，接受法庭的庄严审判。合议庭将依据相关法律规定，合议后择日进行公开宣判。

2016年2月24日18时许，服刑人员张某（另案处理）在商丘某监狱看电视时，强行更换同为服刑人员的塑料凳子，因他人不同意更换发生争执后，作为同乡的陈某纠集老乡殴打他人，造成3人轻微伤。在监管干警到场制止后，仍然不服从管教，继续殴打他人，影响极为恶劣。据其他服刑人员揭发，陈某在2015年12月、2016年一二月，先后多次殴打其他服刑人员。

通讯员 王建华 郝玉东

法治短波

柘城县人民法院

法官上门立案受称赞

本报讯 7月26日下午，柘城县人民法院民一庭庭长王洪林、慈圣法庭庭长李雪峰冒着38摄氏度的高温前往该县伯岗镇刘双安村，为年近70岁、行动不便的张大娘提供上门立案服务。

2016年5月，张大娘在路边放羊时，不慎被邻村村民王某驾驶的摩托车撞倒，张大娘脚踝受伤，一时无法下床走路。后张大娘与王某就有关医疗费的赔偿问题产生纠纷。因为张大娘家离法院较远，而张大娘的丈夫需照顾张大娘等条件限制，无法到法院立案。

法院领导得知这一情况后，按照"高效便捷、司法为民"的原则，立即派出法官专程走访并为张大娘上门立案。在了解了张大娘交通事故过程后，法官向张大娘及其丈夫仔细解释了立案登记的相关法律规定，迅速为其办理了立案手续。看着忙着为其办理立案手续连水都来不及喝的法官，张大娘坐在床上激动地说："这么大热的天，你们法官还专门到我们家来帮俺，真是人民的好法官啊，辛苦你们啦、辛苦你们啦！"

近年来，柘城县人民法院为更好地维护好当事人合法权益，切实保护老、弱、病、残等特殊群体参加诉讼，推出了上门立案、电话立案、巡回立案等多项便民、利民、为民、亲民的举措，简化手续，并视实际情况减、缓、免诉讼费，积极为他们开通无障碍诉讼"绿色通道"，深受群众好评。据统计，该院仅今年上半年就上门立案6起，巡回立案10余起。 通讯员 贺德威

市公安局前进分局

千里追踪破获电信诈骗案

本报讯 今年以来，市公安局前进分局以精细化研判、多方位摸排、"递进式"侦查为主攻方向，向"盗抢骗"等违法犯罪活动发起凌厉攻势。近日，该分局专案民警千里追踪破获一起电信诈骗案，犯罪嫌疑人何某从广西被抓获归案。

辖区居民田某于2016年2月26日通过微信加了"正品苹果6Plus热卖中"为好友，聊天中商定购一部苹果6型手机，以3500元的价格成交。由其微信支付，对方快递给他。2月29日上午，田某在家中通过支付宝转账给"正品苹果6Plus热卖中"3500元。出乎所料的是，3月3日下午，田某在家中收到两部仿苹果6样式的手机模型，发现受骗遂报警。前进分局民警受理此案后，向受害人详细了解这起诈骗案经过，调取了双方微信支付宝的账号，走访了快递公司当天配送情况。梁园前进分局局长宋占珂对此案高度重视，召集民警进行精准化分析研判，要求民警以"侦办民生案件"为动力深挖细究，力求突破。

专案民警合力攻坚，展开多方位侦查，在广西桂林、南宁发现嫌疑人踪迹。随后，专案民警赶赴广西南宁，冒着炎热酷暑，忍受蚊虫叮咬，连续多天蹲守布控，终于7月17日终将涉嫌电信诈骗的嫌疑人何某（女，27岁，广西人），在广西龙胜各族自治县龙胜镇抓获。

本报记者 李良勇
通 讯 员 马晓莉

市公安局李庄派出所

"三项重点工作"协调并进

本报讯 近期，市公安局李庄派出所民警克服高温燥热天气下流动巡控、走访服务的不利条件，凝心聚力、鼓足斗志，始终不放松抓好"打盗抢"专项行动、服务大气污染防治、夏季消防安全管控"三项重点工作"。

该所以"打盗抢"专项行动为抓手，民警分组开展对产业集聚区、重点路段的夜间流动巡逻防控，严防上下夜班工人、夜间行人遭受"盗抢"等不法活动的侵害。同时，积极配合乡村干部深入村组街巷宣传大气污染防治的政策和意义，登门走访、摸排"黄标车"相关信息，推进"黄标车"治理，源头管控引发大气污染的多种因素。此外，为预防夏季火灾事故的发生，该所民警还对辖区公众场所、相关企业进行消防隐患排查，督导治理整改，完善消防制度和设备，进一步夯实消防安全防控基础。

本报记者 李良勇
通 讯 员 刘明亮

市公安局坞墙派出所

全力服务大气污染防治攻坚战

本报讯 在积极服务和推进大气污染防治工作中，市公安局坞墙派出所加大宣传力度，开展联动整治工作，全力服务大气污染防治攻坚战，取得明显成效。

在实际工作中，该所联手镇村干部和有关部门，采取设点咨询、走访宣传的形式向群众普及大气污染的法律法规政策和利国利民的意义。为从源头上消除和规范易引发大气污染的加油站（点），该所民警摸底调查、严厉查处，依法打击非法经营成品油行为。截至目前，已联合有关部门依法查处非法加油站点6处，治安拘留6人。为从源头上夯实夏季消防管控基础，严密防范各类火灾事故的发生，该所以召开座谈会的方式，向场所经营者宣传消防常识，以自查自纠与实地检查督导整改相结合的方式，深入推进夏季消防安全工作。

通讯员 白金中 王磊

本版主办：商丘日报报业集团社会法制新闻部
电话：2688110 信箱：sqwb4566@163.com