

专家论道

在出租车明示设置图像监控具有合法性

◆ 汤啸天

据媒体报道,南京公众近日热议6000辆出租车安装监控探头和录音设备。有人感叹:从居住小区到工作的单位,从宾馆商场到大街小巷,城市遍布视频监控,连坐出租车都可能被监控。真可谓:“面对探头,无处可逃!”

就在公共场所设置图像监控设施的本意而言,是以保障公共安全的方式,实现对公民人身、财产等合法权益的保护。为实现保障公共安全的整体利益,平静地接受公共场所图像监控是理智的。记者在采访中也发现,人们一方面希望得到摄像头的“保护”,同时也担心监控探头“失控”。任何人作为社会一员置身于公共场所,就不得被动地接受来自肉眼的扫视和电子眼的检视。

有时您还不得不接受对您单独实施的检视,例如,进入飞机场、火车站、城市轨道交通车站时逐通过“安检门”,将随身携带物品放入“安检通道”等。只要来自外部的检视行为于法有据,且公布于众,就不构成对您个人隐私权的侵犯。据资料,伦敦的摄像头比世界上其他任何城市都多,平均每14个居民就有一个,每人每天平均被拍摄300次。伦敦有1615平方公里,部署50万个摄像监控头,每平方公里就有300多个。这就好像每个人都应当以平静的心态对待来自外界的目光,而不必在乎别人是否多看了你一眼。任何图像监控设施都是人眼视觉的延伸和强化,所有的摄像头都是人为安装的,所有的摄像头都是受人控制的。承担公共场所图像监控的摄像头通过光缆,将影像传送到视频监控中心,以及时发现危害公共安全的可疑迹象。所以说,置身于公共场所的人不能计较是否“被人看”,而应当重视如何“被人看”。如果您觉得一出门家门就“受监视”的话,您本人在公共场所何尝没有主动扫视他人的行为?事实上,只要您的扫视行为没有超过必要限度,他人也不会因为“被扫视”而与您交涉。

从根本上说,在公共场所实施图像监控是公共安全管理的重要手段,摄像头在侦破案件中具有直接获取证据或明晰线索的作用。一般而言,公共场所图像监控的设置只要做到明示就不构成侵权。出租车是移动的公共场所,车内人员不能因为支付车费而做出轻佻不雅的举止。诸如“您已经进入图像监控区域”的告知语,既表明对您隐私权的尊重,也提醒您自重。在现代社会,为了公众生活的安全、安宁,图像监控必不可少。公民没有必要因为摄像头在公共场所的存在而感到不愉快,应该做的恰恰是防止个人隐私权遭受不法侵害。(作者系上海市法学会副秘书长,上海政法学院编委)

致读者

“东方大律师”广播收听指南:周一至周六16:00-17:00,AM792/FM89.9;电视收看指南:周一至周日17:30首播,当天23:30、次日7:30、11:00、14:00重播,法治天地频道(即东方有线18频道、IPTV直播17频道)。欢迎预约节目咨询:上海观众拨打16841764按3号键预约留言(不收声讯费),外地观众拨打021-33637300预约留言。“东方大律师”将联合上海欧瑞腾律师事务所于12月24日9:00-16:00举办义务法律咨询活动。地点:虹口区花园路16号嘉和国际大厦3楼。现场还将低价出售各类法律书籍。

夫妻一方出售共有房产,是否有效?

◆ 周玉花

市井法案

王先生与女友相恋多年且即将步入婚姻的殿堂,购买婚房便是当下第一要务。后来通过中介的介绍,两人看中了浦东的一套房子,于是前去“实地考察”。

接待他们的是家里女主人,热情地向他们做了介绍。之后,中介约房主李先生查看房产证及身份证,证实信息无误。没费多少周折,就签订了正式买卖合同。

一切似乎进行得十分顺利,王先生按约定付清首付,不久,贷款也办了下来。然而,要付款时,上家却拒绝收钱,说房子不卖了。随后,李先生妻子突然重新住进已经搬出的房子,还叫来父母兄弟一起住,不走了。王先生无奈,要求返还首付,却被告知钱已经被李先生为婚外情人买房用了。

上家发生如此巨变,总是事出有因的。原来,房子虽登记为李先生一人,但确为李先生婚后所买。李先生因有外遇,夫妻关系不好,

经过一年多的折腾,双方精疲力竭,决定离婚。房子先由李先生出售,卖出后帮妻子买个稍小点的房子,剩余房款归李先生。可是妻子发现李先生拿到首付后,却在张罗着帮外遇情人买房。一气之下,才重新住进已经搬出的房子,上演了之后令王先生无比尴尬的那一幕。

那么,王先生与李先生之间签订的合同有效吗?他是否可以要求继续履行合同,按约交房呢?

【律师观点】

上海创远律师事务所 甄灵宇 律师
婚后购买的房屋,即使登记在一人名下,仍为夫妻共同财产。法律规定,出售共有财产,必须经全体共有人同意。但是,《物权法》又规定了善意取得制度,规定,出售人无处分权,但第三人善意、有偿取得不动产并登记的,确认其取得物权的效力,相应的合同也是有效的。

上海市高级法院2005年下发的《关于

审理“二手房”买卖案件若干问题的解答》也认为,房屋共有人以其他共有人擅自处分共有财产为由,主张买卖合同无效时,应区别不同的情形分别处理。如果房屋出售时,权利登记仅为出卖人一人的,基于不动产的公示、公信原则,买受人有理由相信出卖人系房屋的完全权利人,其与出卖人之间签订的买卖合同,应认定为有效;但如有证据证明买受人存有明知,与出卖人恶意串通,损害其他共有人利益的除外。

本案中,王先生不存在恶意串通,合同是有效的,他有权要求对方继续履约,办理过户。但考虑到房屋即使过户后原房主仍可能拒绝搬出,王先生想要入住房屋可能不得不另外起诉卖方迁出房屋,严重影响婚房的顺利使用。所以律师建议,王先生起诉时,也可以要求解除合同,即退房,并要求李先生承担违约金或赔偿房屋差价、中介费等损失。

代书遗嘱应有遗嘱人的签名

◆ 孙洪林

2007年5月,陈女士陪同陆先生一起去到房地产交易中心将属于陆先生的这套产权房过户到了陈女士的名下。同年的6月,陈女士取得了该房屋的产权证。

在陆先生去世后,陆先生的侄子小陆一纸诉状将刚经历了丧夫之痛的陈女士告上了法庭,自称2007年5月,陆先生立了一份代书遗嘱,将房产赠给自己,由自己继承,并有两个见证人为证。陈女士在陆先生死亡前,擅自将该房产变更到陈女士名下的行为侵犯了小陆的合法权益,所以要求法院判决该房产由小陆继承。孤立无援的陈女士找到了我们律所寻求帮助。

在之后的庭审中,小陆不断地强调这份遗嘱的有效性和陈女士侵犯了他的合法权益。首先针对小陆的这份遗嘱,我方据理力争,根据《中华人民共和国继承法》的明确规

定,代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,注明年、月、日,并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名。我指出小陆所述陆先生于2007年5月所立的遗嘱,为他人代书,虽有两个见证人,但陆先生作为遗嘱人并没有在该代书遗嘱上签字,不符合代书遗嘱的形式要件,所以这份遗嘱是不能成立的,是无效的。

其次,在本案中,陆先生生前立字据将房屋赠与陈女士,并与陈女士共同申请办理了房屋产权变更手续,房屋业已在陆先生去世前登记在了陈女士名下,该赠与已成立并完成。而且陈女士已与陆先生共同办理了产权变更过户手续,因此,小陆的诉讼请求不应得到支持。

最后,法院也支持了我方的观点,判决驳回小陆的诉讼请求。

警察故事

“日本聋人”现形记

◆ 刘翔

秋日的下午,某职业学院的聋哑女大学生谢玲在校园散步时,突然有一体型瘦长,背着双肩包的男青年急匆匆向她走来,双手不停地比画着。原来他也是个聋哑人,谢玲连忙用哑语告诉他,别着急,有什么事可以慢慢“说”。

那个男青年用手语焦急地对谢玲“说道”:“同学,我是日本人,名叫中村更织,现在香港留学。这次是独自到中国内地来旅游的,但旅途中不慎把钱包、护照遗失了,如今是身无分文。你能借点钱给我吗?让我打个电话给父母,要他们迅速汇点钱给我,收到钱后马上还给你。”

谢玲看到对方一副大学生模样的打扮,再对方和自己一样也是聋哑人,同情之心油然而生。她毫不犹豫掏出身上仅有的三百元人民币给了他。中村更织写了张借条给谢玲,并记下了她的手机号码。三天后,谢玲收到中村更织发来的短信说,他母亲是日本政府的议员,在东京开办了一家人民币拍卖公司。只要他母亲亲自出场,每一百元人民币就能拍卖到高达十五万元的日圆,约合人民币一万元,下一场的拍卖会将在下周举行。现在他

母亲得知他在中国遇到谢玲这样乐于助人的恩人后,决定帮谢玲去拍卖。但并不是任何一张人民币都行的,它需要的是印有4位领袖人物头像、颜色是蓝色的崭新人民币才行,只有这种人民币才能在拍卖会上卖出高价。

能有如此的发财机会,谢玲当然是不愿意放弃。她当即回复:谢谢,立即就去筹集此类人民币。第二天晚上,谢玲将从母亲和同学处筹集到的1.5万元人民币交给了到学院来取款的中村更织。中村更织说他马上就将钱汇给母亲,并将上次借的三百元还给了谢玲。谁知,这以后中村更织好像蒸发掉了一般,再也没有一丝音信。谢玲不停地发短信给他,却始终没有回复。此时,谢玲如梦初醒,方才意识到自己遇到了骗子。她马上到派出所报案,接到谢玲的报案,侦查员将案情输入电脑串并后发现,谢玲已是第9个被害人了。侦查员分析,这个“中村更织”不会就此罢手,一定还会继续作案。于是,一方面在他经常出没的地方守候伏击,一方面要谢

玲继续不停地发短信给他,说是又筹集到了5万元,让他来取,设法引他上钩。

果然,接到短信后,中村更织便约谢玲在一家肯德基餐厅碰头。当他兴高采烈地踏入餐厅大门,便被扮作服务员的侦查员戴上了手铐。在派出所里,中村更织终于露出了其真面目。原来,他根本不是日本人,所谓的“日本聋人”只是他行骗的幌子。



上海市申房律师事务所

“东方大律师”节目总法律顾问
孙洪林主任
以案说法

问:我是物业公司的负责人,我们小区有业主将房屋出租,而物业管理费一直都是没有付,问业主要求,业主说租赁合同中约定由借房的人付,让我们问借房的人要,请问我们可以起诉业主和实际借房的人要求支付物业管理费吗?

孙主任:业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费,物业服务企业请求业主承担连带责任的,人民法院应予支持。即物业公司可以起诉承租人支付物业管理费,同时可以要求业主承担连带责任。
法律热线:021-63546661
天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

★优秀律师、律师事务所信息快报★

一流法律服务团队
郭为忠 首席律师
君都所上海分所 [091506101710] [0920041106726]
★专长:房产(各类纠纷)、公司债券、婚姻继承、刑事辩护、债务、再申案
电话:13370071878
021-62893868
地址:北京西路1399号信达大厦10楼D座(近静安寺)

贾献伟房地产专业律师团
0920011104211 090407108832
公益咨询热线:61028489
公益咨询时间:每周六上午
地址:汉口路400号华盛大厦808室
(近南京东路地铁站4号口)
(敬诚善所)

房地产专业律师团
郑健主任·资深律师
13101199610763080 090407108832
上海市第九届律师代表大会代表·律师团负责人
★专长:房地产(含动迁安置房)
买卖·租赁·确权·继承·析产分家
咨询:021-51712901
电话:13918935558
上海敬诚善律师事务所

本期爱心律师
牛方兴律师
13101200810140494
盈科(上海)所
2110120011005032
专长:交通事故/婚姻家庭/债务纠纷/遗产继承/刑事辩护
T:13918656196

本期爱心律师
荣金良 律师
13101200210495402
★专长
房屋动拆迁
涉外婚姻 遗嘱见证
13817836171
远闻(上海)律师事务所
浦东大道720号近福山路
23101201011372129

蔡建律师
0920051103352
★专长
房产、动迁
婚姻、继承
疑难案件诉讼及执行
T:13818527711
www.caijian999.com
长宁路855号亨通国际大厦
19楼(众华所) 23101200510575692

本版面
优秀律师/律所
宣传报名热线
021-34010983

东方大律师法律热线
16841764
按1号键进入个人咨询线路
按2号键进入企业咨询线路