

公共绿地保护与社区需求如何兼顾？

翟汉卿 韩贝

在城市社区治理中，公共绿化用地的使用与居民权益保障常常成为矛盾的焦点。司法机关需创新裁判理念，既要坚守法治底线，又要探索多元化化解机制，实现矛盾纠纷实质性化解，达到法律效果与社会效果的统一。

案情

2023年5月，某市自然资源和规划局某分局在检查中发现，某小区物业公司将原规划验收的绿化用地改建为儿童游乐场，面积约481平方米。根据相关规定，这一行为被认定为擅自改变绿化用地用途的违法行为。被告某区城市管理和综合执法局在调查取证后，对某物业公司作出了罚款65万余元并责令立即拆除恢复绿地的行政处罚决定。某物业公司对此处罚决定不服，认为改建行为系为满足业主需求，且已获得绝大多数业主支持，遂向法院提起行政诉讼，请求撤销该行政处罚。

审理

受理案件后，承办法官意识到，这不仅仅是一起简单的行政处罚案件，其背后反映的是城市社区治理中公共利益与个体权益的深层次矛盾。通过初步调查，承办法官发现该小区是一个拥有近2000户业主的大型社区，儿童游乐设施的建设确实解决了小区儿童活动场地不足的问题。但同时，游乐场产生的噪音也确实对部分邻近楼栋的业主生活造成了影响。若机械判决拆除设施，虽解决噪音问题，但将损害小区内近2000户业主尤其是儿童的公共利益。

为妥善化解这一矛盾，法院采用了“三步走”的调解策略。首先，审判团队先后两次前往小区实地勘查，详细了解游乐场的使用情况和周边环境。调查发现，该游乐场确实为小区儿童提供了重要的活动空间，同时噪音问题也确实存在。其次，法院先后组织了3次由各方参与的协调会，不仅邀请了物业公司、城管部门和业主代表，而且还特别邀请了某区关心下一代工作委员会、某街道办事处的工作人员，以及西安交通大学、西北政法大学的法学专家参与讨论。这种多方参



田熠辉作

与的调解模式，确保了各方的诉求都能得到充分表达，也为解决方案提供了专业支持。

经过多轮协商，各方最终达成一致意见。物业公司承认在改建过程中存在程序瑕疵，愿意接受适度处罚，但同时提出，游乐场已经获得小区93%业主的书面支持，且有200余名业主联名请求保留设施。物业公司还承诺将通过限制开放时间、加装隔音设施、增派管理人员等措施减少噪音影响。被告行政机关在综合考虑案件具体情况后，同意将罚款金额下调，并不再要求立即拆除游乐设施，而是给予物业公司合理期限来完善相关手续和设施改造。法院据此制作了行政调解书，案件得以圆满解决。

法官说法

这起案件的成功调解，为类似的城市管理纠纷提供了借鉴。最后，法院向被告行政机关发出《行政争议实质化解建议书》，从法律专业角度分析案情，建议在坚持执法原则的同时，适当考虑案件的特殊情况。在处理涉及多方利益的行政争议时，司法机关应当秉持实质性化解纠纷的理念，创新

工作方法，搭建沟通平台，在坚持法律原则的前提下寻求最优解决方案。这样的处理方式，不仅能够实现个案正义，还能促进社会和谐，体现司法为民的宗旨。司法的智慧不仅在于明辨是非，而且在于找到那个让各方都能接受的平衡点，让法律真正成为社会关系的调节器。

法条链接

《中华人民共和国行政处罚法》
第五条 行政处罚遵循公正、公开的原则。

设定和实施行政处罚必须以事实为依据，与违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度相当。

对违法行为给予行政处罚的规定必须公布；未经公布的，不得作为行政处罚的依据。

《中华人民共和国行政诉讼法》
第六十条 人民法院审理行政案件，不适用调解。但是，行政赔偿、补偿以及行政机关行使法律、法规规定的自由裁量权的案件可以调解。

调解应当遵循自愿、合法原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

条款约定切勿采用笼统描述

陈杰钢 白秋月

双方当事人签订长期《场地租赁合同》时，约定“租金根据物价或土地价值浮动”，本想以此条款推动双方长期合作，未承想纠纷也因此而起。7月29日，西安市鄠邑区人民法院就公开发布了这样一起案件。

案情

2018年年底，严方与方正工程公司（以下简称方正公司）签订《场地租赁合同》，约定严方将其场地、厂房租给方正公司使用，租用该场地期限为10年，自2019年1月1日至2029年1月1日止，场地及厂房用地年租金为40万元，租金根据物价或土地价值浮动，每3年递增或者递减5%。方正公司已按期支付4年租金，并正常使用场地及厂房。2023年，因资金链断裂，方正公司仅支付该年度租金30万元，剩余租金迟未能支付。今年年初，严方将方正公司诉至法院，要求自2022年起至2024年租金按照40万元并递增5%向自己支付、补齐未付租金。

审理

审理中，原告严方提交其向案外人苏虹支付土地承包款的收条若干份，以此证明案涉场地、厂房是严方租赁苏虹的土地并由严方建盖，严方每年向苏虹支付土地承包费，该费用近年存在递增情形；此外，严方还提交辖区其他人的《房屋租赁合同》《厂房出租合同》等多份证据，证明本案讼争场地租赁费近年均呈递增趋势，以此说明本案被告应按照递增5%的租金费用向自己支付租金。被告亦提供了其与案外人签订的《租赁合同》一

份，证明现在地价已经变低，本案租赁费应递减的事实。围绕租金该涨还是降的争议焦点，双方各执一词，争论不止。

法院经审理认为，原告、被告针对协议约定的租金递增或递减内容产生争议，是由于案涉场地租金调整标准约定不明。庭审中，虽然原告、被告均针对各自的诉辩称意见提供了相应的参考性佐证材料，但由于各参照物之间存在差异性，该参考性佐证材料并不足以成为双方主张在合同约定的场地基础租金上递增或递减5%的依据。在双方无法通过进一步协商达成一致意见的情况下，应以双方2018年年底签订的《场地租赁合同》约定的场地年租金基础价人民币40万元，作为本案讼争的2022年至2024年被告欠付原告3年期间场地租金的定案标准为宜。最终，法院判决被告方正公司给付原告严方2023年未付租金10万元及2024年租金40万元。后被告方正公司不服上诉至上一级法院，二审法院经审理判决驳回上诉，维持原判。（文中当事人及公司名称均系化名）

法官说法

在签订租赁合同时，租赁双方对于租期、租金等客观问题，需结合双方意愿及风险承受能力等因素慎重考量。若确定签订较长期限的房屋、场地租赁合同，且存在一时无法确定后期租金的情况，仍应尽量明确后期租金的具体计算方式，切勿出现随物价、土地价值或市场行情浮动等笼统描述方式，否则可能因此引发争议，甚至对簿公堂。

关联性。因此，法院依法驳回原告诉讼请求。原告不服判决上诉至上一级法院，二审法院审理判决维持原判。

法官说法

我国民法典第四百六十五条规定，依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。民事诉讼法第六十七条规定，当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。当事人及其诉讼代理人因客观原因不能自行收集的，可以申请人民法院调查收集。人民法院应当根据法定程序，全面地、客观地审查核实证据。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定，当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。

“买定离手”本质上是对古玩“非标性”“鉴赏主观性”的认可，它提醒买方在交易前要谨慎判断，但绝不是卖方规避责任的理由。消费者在进行古玩网络交易时，需要特别注意以下几点：交易时要明确商品的特征，比如暗记、瑕疵等，要求卖家通过视频进行标注并留存相关记录；收货时要全程录像，记录物流包装、商品细节与卖家描述的一致性，以此固定商品来源的证据；若对商品的真伪产生质疑，应与卖家确认检材，必要时共同委托鉴定机构进行鉴定。

论案

未履行抚养义务的哺乳期妇女能否适用暂予监外执行？

李耀杰 张大鹏

在刑事司法实践中，暂予监外执行制度既体现人道主义关怀，又需坚守法律底线。一名处于哺乳期却未履行抚养义务的罪犯，能否适用暂予监外执行？让我们结合以下具体案情与法律条文，解析“正在哺乳自己婴儿”的认定标准，探讨社会危险性对暂予监外执行适用的影响，厘清该制度的适用边界。

案情

朱艳（化名）于2024年7月9日和男朋友王斌（化名）未婚生育一男婴，由二人共同抚养。同年9月，二人分手，经法院调解，婴儿由王斌抚养，此后朱艳既未探望过该婴儿，也未履行过抚养义务。今年2月20日，朱艳因犯抢劫罪，强制猥亵、侮辱罪被法院合并判处有期徒刑四年。其上诉后被裁定驳回，维持原判。今年4月28日，朱艳以自己正在哺乳期、为孩子健康成长为由，向法院申请暂予监外执行。另查明，今年5月29日，朱艳因涉嫌新罪被公安机关监视居住。

分歧

第一种意见认为，朱艳2024年7月9日生育一男婴，至2025年7月8日处在哺乳期内，应当对其暂予监外执行。

第二种意见认为，朱艳虽生育婴儿，但仅哺乳照顾两个月，随后婴儿由王斌抚养，朱艳未履行抚养义务，不属于“正在哺乳自己婴儿的妇女”，不应对其暂予监外执行。

评析

笔者倾向于第二种意见。

根据刑事诉讼法第二百六十五条之规定，怀孕或者正在哺乳自己婴儿的妇女，可以暂予监外执行。但在该案中，朱艳不属于“正在哺乳自己婴儿的妇女”。首先，从实际行为来看，朱艳自2024年9月就再未接触过婴儿，更无对婴儿有抚养和照顾行为，尽管按照司法实践和立法精神，“哺乳”不限于母乳喂养，只需要亲身哺育即可，但朱艳完全脱离对婴儿的抚养，不符合“正在哺乳”的实质要求。其次，从表述来看，法条使用“正在哺乳自己婴儿的妇女”，而非“哺乳期妇女”，这二者有明显区别，说明该权利需要满足当时性的要求，即需要在申请暂予监外执行时实际履行抚养义务，而非处于法定的哺乳期内。这一规定既保障了无辜婴儿不因母亲的罪责而被剥夺哺育的权利，又凸显出母亲要承担起抚养哺育婴儿的义务，是人道主义精神的体现，充分保障了人权。朱艳申请暂予监外执行时已长期不履行抚养义务，不符合“正在哺乳”当时性要求。因此，不能认定朱艳为“正在哺乳自己婴儿的妇女”。

朱艳具有较大的社会危险性，不宜暂予监外执行。首先，根据刑事诉讼法第二百六十五条规定，“对被判处有期徒刑或者拘役的罪犯，有下列情形之一的，可以暂予监外执行”，法条的表述是“可以”，而非“应当”。因此，即便符合暂予监外执行的3个条件，也需要综合考虑其他因素，并非必然适用。其次，宽严相济刑事政策是我国的基本刑事政策，该严则严、当宽则宽。刑事诉讼法第八十一条、《暂予监外执行规定》第六条第一款等的规定，均反映出对于涉嫌新罪等具有较大社会危险性的犯

罪嫌疑人、被告人或者罪犯，应从严处理。同时，《人民检察院刑事诉讼执行监督案件工作指引（试行）》第十二条规定，人民检察院受理暂予监外执行案件，应当审查罪犯是否具有社会危险性。综上，理应将“社会危险性”纳入能否适用暂予监外执行的参考标准。最后，朱艳犯抢劫罪和强制猥亵、侮辱罪，属于暴力犯罪，又涉嫌新罪被监视居住，可见其社会危险性较大，对其暂予监外执行会造成较大的社会风险隐患。

对朱艳不予暂予监外执行，是办理“减假暂”案件实质化审查的必然要求和应有之义。近年来，检察机关依法积极推进“减假暂”案件实质化审查，明确了“四个坚持”基本要求，即坚持全面依法审查、坚持主客观改造表现并重、坚持严格审查证据材料、坚持区别对待。2023年“两高三部一委”印发的《关于进一步规范暂予监外执行工作的意见》也强调实质化审查，让符合条件的罪犯依法获得“减假暂”执行，让不符合条件的罪犯无法蒙混过关，确保刑罚执行公平公正。该案中，若形式化审查，不审查哺乳行为，直接以朱艳处于哺乳期作出暂予监外执行的决定，会造成暂予监外执行制度的滥用，极大损害司法权威和公信力。通过实质化审查，对朱艳有无哺乳行为进行分析论证，综合朱艳无经济来源，不愿承担抚养义务，其间还与他人交往同居，显属极度不负责任，不可能再对婴儿履行抚养义务，不应适用暂予监外执行。

综上，朱艳既不符合暂予监外执行条件，又具有社会危险性，依据法律规定，不应对其暂予监外执行。

古玩「买定离手」并非「免责金牌」，应以证据支持维权

刘攀峰 周瑞婷

古玩艺术品交易中，“买定离手”的惯例广为人知，它意味着交易完成后，买方要自行承担鉴赏风险。但这一惯例并非“免责金牌”，一旦产生纠纷，仍应以证据为依托来维权。近日，西安市碑林区人民法院就审结了一起通过抖音平台购买“清代瓷器”的信息网络买卖合同纠纷。

案情

2023年，原告通过抖音平台购买了清同治官窑霁红釉盘、清光绪官窑如意碗、清光绪山水赏盘、清乾隆隆铃瓶等多件商品。收货后，原告自行委托专家进行鉴定，鉴定结果显示所购商品均非清代年制，遂向商家提出退款并要求假一赔三。

审理

庭审中，商家辩称原告所说的假货并非自己所售，并表示其所售商品是从民间收藏家处收购而来，经过公司专业人员评估以及抖音平台审核后上架到抖音店铺，不存在原告所述的虚假宣传、以假充真等情况。庭审焦点主要集中在两个方面：一是原告所称的“假货”是否为商家销售的商品；二是“买定离手”这一惯例能否对抗消费者的维权主张。

法院经审理认为，“买定离手”是古玩行业基于商品特殊性形成的惯例，它体现了对买方鉴赏能力的要求，但该惯例不能免除卖方的基本诚信义务，更不能成为欺诈行为的“保护伞”。不过，维权必须以事实为依据。原告既无法证明所诉商品与被告销售的商品为同一商品，其提交的“鉴定意见”也并非由专业机构出具，而且未经被告认可检材，无法确认商品真伪与被告的