

律师信箱

“住改商”：民法典这样规定

梁律师：

我住在某居民小区1栋1楼，该栋楼紧临马路。年初，一楼有一住户将其住房打通，改造成一家小超市，销售食品和日常生活用品。为招揽更多顾客，他又在该栋楼外墙安装了一块霓虹灯广告牌，这严重影响了小区居民的生活。

住宅小区不是商业区，如果大家都在这儿开商店、办公司，小区会变得杂乱又不安全，而且安装的霓虹灯广告牌也影响了住宅小区的美观。于是我们向小区物业公司投诉，之后物业公司书面通知该住户在一定期限内恢复原状，拆除广告牌。但该业主置之不理，继续经营。

请问作为房屋所有人，是否有权将自己的住宅改为商业用房？住改商必须满足什么条件？能否在自家外墙安装广告牌？解决上述问题的法律依据是什么？

湖南读者 马丽



图片来源自搜狗

马丽读者：

关于你提出的“住改商”问题，以下作出相关解答。

近年来，城区住户房屋时有“住改商用”的现象发生，不少住户深受其扰，有人通过物管、社区、派出所调解过，甚至投诉到主管部门请求处理。将于2021年1月1日生效的《民法典》明确规定，“业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意”。该条规定实际上是对住宅类房屋进行用途管制，对当前各个小区有很大的规范意义，对于处理社区关系也能起到积极的作用。

● 业主不得擅自将住宅改变为经营性用房

《民法典》第二百七十九条规定，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

房屋所有人即业主，其负有不得擅自改变房屋建筑及其设施设备结构、外貌、设计用途、功能和布局等义务，其中设计用途包括不得将住宅改变为经营性用房，比如不得将住宅改变为美容美发店、餐厅、超市等。因为将住房改为商业用房，可能会导致住宅小区人来人往，缺乏应有的安宁，影响业主住宅的舒适度，导致业主对小区安全的忧虑，且有的商铺经营项目多样，乱扔垃圾、夜间营业、乱立广告牌、在大街上晾晒衣物等，严重影响市容

市貌。所以，业主不能违反法律、法规以及管理规约，随意将住宅改变为经营性用房。

● “住改商”必须经有利害关系的业主一致同意

《物权法》第七十七条规定，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。该规定对于“住改商”必须经有利害关系的业主同意，究竟是一致同意，还是多数人同意，还是只要一人同意，未作出明确规定，只是笼统地规定“应当经利害关系的业主同意”，这样模糊的规定，使得司法实践裁判不一。

《民法典》将这一模糊规定变得明确，“住改商”必须经有利害关系的业主一致同意，只要有利害关系的业主一人不同意，就不得改变住宅用途。根据《民法典》第二百七十九条的规定，如果业主将住宅改变为经营性用房，需要满足的条件除了应当遵守法律、法规以及管理规约外，还应当经有利害关系的业主的一致同意。

● 业主不能私自决定在自家外墙安装广告牌

《民法典》第二百七十八条规定，经业主共同决定的事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业

主参与表决，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

建筑物外墙不属于建筑物区分所有权中的专有部分所有权，而应属于共用部分持分权和共同管理的成员权的范畴，业主对建筑物外墙的使用不能像使用专有部分所有权那样排他性地直接和完全支配，也不能像法定共用部分那样直接按照功能和用途使用。业主在建筑物外墙安装招牌广告已经对建筑物外墙的功能和使用性质进行了改变，这种改变应当属于《民法典》第二百七十八条所规定的“应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意”的事项，即在自家外墙安装广告牌，应该由拥有住房面积加起来超过小区所有住房面积三分之二并且人数也超过三分之二的业主参与表决，同时，需要参与表决里拥有住房面积加起来超过小区所有住房面积四分之三并且人数也超过四分之三的业主表示同意。

所以，在自家外墙可以安装广告牌，但该项事项不能由单个业主私自决定，必须考虑到其他业主的共同利益，达到法律规定比例业主同意才能实施。

从“住改商”的规定可以看出，《民法典》在一定程度上加大了小区业主的自治，这对提高全体业主对小区利益的关注、减少小区矛盾、保证小区良好居住环境、建立一个良好的生活秩序起到了积极作用。

(湖南联合创业律师事务所高级合伙人梁腊梅律师、助理律师杨琴)

海外纪闻

中国积极同各方分享扶贫方案和经历

本报驻意大利记者 韩硕

“中国的努力实实在在减少了贫困人口数量。除了专注自身发展，中国积极同各方分享扶贫方案和经历。”联合国粮农组织水产业处处长马塞厄斯·哈洛特日前接受本报记者采访时表示，联合国粮农组织高度关注中国的减贫举措及其积极影响。

2000年，哈洛特第一次访问中国，在云南西双版纳傣族自治州研究稻田生物多样性。他看到，保护水生生物多样性并扩大养殖规模的方法不仅丰富了当地农民的饮食结构，还让他们增加了收入。稻田养鱼为精准扶贫及“一村一品”工程作出了贡献。获评“全球重要农业文化遗产”后，稻鱼共生系统还带动了生态旅游的发展。哈洛特说：“中国在水产养殖方面有悠久的传统，并且不断发展创新。”

2016年，哈洛特再访中国，与当地伙伴和专家一起参加联合国粮农组织的区域研讨会。来自孟加拉国、印度尼西亚、老挝、缅甸等国的代表实地考察了云南红河哈尼梯田的“稻渔共作”模式。“当地民众手把手传授经验，这段经历给我留下深刻印象。我的办公桌上仍然摆放着那时候的工作合影。”2018年和2019年，联合国粮农组织和上海海洋大学联合举办了两次国际研讨会，与非洲、拉丁美洲等地区稻米生产国代表分享经验和创新方式。去年，联合国粮农组织还与中国水产科学研究院签署了《关于加强渔业和水产养殖合作的谅解备忘录》。

“中国在减少贫困方面成就非凡。8亿多人口摆脱贫困，占全球减贫人口的70%以上。完成脱贫攻坚任务目标后，中国将提前10年实现联合国2030年可持续发展议程的减贫目标。”哈洛特对精准扶贫理念印象深刻，他认为，中国扶贫减贫的重要经验是实事求是、因地制宜。“精准扶贫涵盖生活的方方面面，包括改善教育、文化、就业、收入、社会保险、医疗服务和生活条件等，还有助于解决环境问题，这对实现可持续发展目标至关重要。”

中国积极支持并参与联合国粮农组织的“手拉手”等务实合作倡议，致力于推动全球农业转型升级和农村可持续发展。哈洛特认为，中国的成功经验一定能帮助更多国家实现人民生活幸福的愿景，吸引更多人加入到减贫及可持续发展事业中。(本报罗马电)

科研设备进口如何减免税？

海关答疑

领事服务

宁波海关：

我所在的大连理工大学宁波研究院打算进口一批液相色谱仪，请问现在可以享受税收优惠吗？
读者 李先生

李先生：

如果贵院进口的商品在《免税清单》中，是可以享受税收优惠的。

■ 《免税清单》是什么？

为支持科技创新，财政部、海关总署和国家税务总局于2016年联合印发了关于公布进口科学研究、科技开发和教学用品免税清单的通知，通知的附件列举了包括实验教学用设备、计算机站、分析测量仪表、乐器、图书、优良品种植物等16类商品及其税号范围。自当年1月1日起，用于科学研究、科技开发和教学目的，进口商品属于这16类的，可以免税。

■ 哪些税可以免？

科学研究、科技开发和教学用品，进口关税、进口环节增值税与消费税全免；图书、资料等免征进口环节增值税。

■ 谁都可以进口吗？

不是谁都可以进口。需要经主管部门核定，具有免税资格的主体，才能免税进口这些商品，包括科研院所、高等学校、国家企业技术中心、外资研发中心、国家重点实验室、国家工程研究中心等8类机构，还有以中国图书进出口（集团）总公司位代表的6家出版物进口单位。

■ 减免税手续如何办理？

在减免税货物进口之前，由免税主体向所在地海关申请办理减免税申请手续，但属于非独立法人企业的企业技术中心等机构，需要以其所在或所依托的企业的名义办理。

手续分为减免税备案、减免税审批两步，分别为确认减免税申请人的主体资格与商品属于《免税清单》范围，办理时限均为10个工作日。

第一步，减免税备案。需要申请人提供《进出口货物减免税备案申请表》、主体资格证明材料。以高校为例，教育部会将核定的高校名单在门户网站上予以公布并更新。

第二步，减免税审批。申请人此时应提交《进出口货物征免税申请表》，商品有关的进出口合同、发票以及相关的产品资料。经审核符合规定的，主管海关签发《中华人民共和国海关进出口货物征免税证明》（以下简称《征免税证明》）。申请人凭《征免税证明》在进口通关时免税。

提醒：一定要注意《征免税证明》的有效期！要及时办理相关手续。

■ 办完手续就没事了吗？

《免税清单》所列货物的监管年限为3年。在这3年内，减免税货物只能在核准的地点使用，且每年递交《减免税货物使用状况报告书》，报告减免税货物使用状况。如果高校或者外资研发中心等机构希望对减免税货物进行变更使用地点、转让、移作他用或者其他处置，需经主管海关批准并办理相关手续。

(宁波海关所属甬江海关综合业务二科关员钱超丹)

我驻蒙使馆提醒在蒙中国公民加强疫情防护

据蒙古国官方消息，11月11日，当地一名国际货运司机及其配偶确诊感染新冠肺炎病毒，现已被送至蒙国家传染病研究中心治疗。驻蒙古国使馆提醒广大在蒙中国公民务必加强疫情防护，切实保护自身健康安全：

一、注意个人卫生，加强自身防护。勤洗手，勤通风，勤消毒，出门戴口罩。

二、谨慎出行，避免交叉感染。自觉减少

外出活动，尽量避免去空气密闭、人员密集的地方，取消或延期不必要的外出、聚会、聚餐、庆典、旅行等活动。飞机、公交车、出租车等空间相对狭窄密闭，空气流动性差，交叉感染风险大，请谨慎选择。与他人保持社交距离，避免握手、贴面等身体直接接触。三、如出现发烧、干咳等疑似症状，应第一时间拨打紧急救护中心电话（103），通报症状及旅行史，并

按蒙方建议居家隔离或就诊。请务必接受并服从蒙古国当地卫生部门安排，切勿搭乘公共交通，或自行前往医院。四、切勿轻信微信群、朋友圈发布的所谓“可承诺回国”等相关信息，务必选择正规渠道赴华。搭乘航班前务必履行“双阴性”检测规定，并提前向我馆申请健康码或健康状况声明书。(据外交部领事直通车公众号)

“以后”“以来”有何不同？

杜老师：

某媒体刊文说：“从1951年6月发起捐献飞机大炮运动以来，仅一年的时间，全国人民的捐款总额就可以买3710架战斗机。”请问其中的“以来”用得是否妥当？谢谢。

读者 包倩倩

包倩倩读者：

“以后”跟“以来”都是方位词，但意思不同。“以后”指某个时点之后或现在之后。例如：

(1) 上周三接到通知以后，他就开始准备行装，要带的各种资料都准备好了。

(2) 大约一个月以后，这里的乡亲就要搬迁到新的居民点了，那儿的住宅楼已经盖好了。

(3) 我现在有点儿忙，以后找时

间咱们再细聊这个问题吧。

例(1)的“以后”是表示过去的时点之后，例(2)的“以后”是表示将来的时点之后，例(3)的“以后”是表示现在之后。

“以来”则表示从过去某时直到现在(的一段时间)。例如：

(4) 展览会开幕以来，每天接待好几万参观者。

(5) 他介绍了这个县改革开放以来的巨大变化和长足进步。

(6) 自古以来，我国的抒情诗就比较发达。

(7) 长期以来，这个车间都很重视质量管理。

例(4)、例(5)表示从某个时间点到现在，例(6)、例(7)则表示大约从某时到现在，但都指从过去的某个时间一直到叙述者说话的时候。

提问中说“从1951年6月发起捐献飞机大炮运动以来，仅一年的时间，全国人民的捐款总额就可以买3710架战斗机”，是指从1951年到现今写文章叙述往事的时候“捐款总额就可以买3710架战斗机”，因此不宜用“以来”，宜用“以后”。

《语言文字报》原主编杜永道

