餐馆员工被水泥块砸中 向开发商索赔遭到拒绝

□记者 王建慧

好端端地在餐馆门口的大伞下为客人服务，却遭到“飞来横祸”，一大块水泥块从大厦高层“从天而降”，正巧砸中了一位服务员的头部。餐馆老板向开发商索赔，开发商以“房屋早已过了保质期”为由拒绝。

“根据相关法律的规定，先要找到这块水泥块掉落的原因，也就是说，要找到责任人，才能确定索赔的对象。”律师表示，对于建筑物发生脱落、坠落造成他人损害的，该大厦的所有人，包括管理人、使用者都需要自己证明自己没有责任，即“无过错责任”，如果不能证明自己没有过错，那么就应当对受伤者承担侵权责任。

【事由】

去年 10 月，郝先生开了一间餐馆，专门经营各类小吃。为了更好地服务客人，餐馆在门口撑起了一把大遮阳伞，伞下放置了桌椅供客人使用，大遮阳伞可为客人遮风挡雨。

然而，没有想到却飞来横祸。一天，正当服务员在为客人服务时,突然一块约 5.5 至 10 厘米厚不等的水泥块从天而降，砸中了服务员的头部。同事立即拨 120，将服务员送到医院治疗。经住院治疗 34 天后，基本伤愈出院，共支出医疗费和住院费等 3 万多元，都由郝先生全部垫付。

据郝先生说，这块水泥块是从该餐馆正上方 8 楼房屋的下飘窗板外侧掉落的。这水泥块脱落后，在降落过程中碰撞了楼下住户的雨棚后碎成数段,最终砸穿餐馆外经营用的这把大伞，又正巧击中服务员的头部。

据了解，该大厦于 2010 年 12 月竣工验收。2015 年 11 月,某建筑工程公司曾对该大厦的外墙、雨棚等进行了整修，并于 2016 年 7 月竣工验收。

郝先生向该大厦的开发商提出索赔但遭到拒绝。开发商称，该大楼早已竣工验收，并已过了房屋的质保期。再说，工程公司已对该大厦做了全面整修，受害者应该去向工程公司讨说法，而不应该由开发商承担赔偿责任。

【分析】

餐馆服务员被飞来的水泥块砸伤，餐馆老板应该向开发商索赔还是向整修房屋的建筑工程公司索赔？

“这个责任该由谁来承担责任？这要视水泥块掉落的原因来确定。”上海恒业律师事务所崔瑶律师分析认为，如果水泥块脱落是房屋建设过程中的房屋质量缺陷，那么该损失并不会因为大厦过了保质期而能使开发商免责。但如果该事故并非质量缺陷，那么，可以依据《中华人民共和国侵权责任法》的规定，对于建筑物上的悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，房屋的所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

崔律师表示，这个责任属于“无过错责任”，前提是房屋的所有人、管理人、使用者，也就是房东、餐馆等，需要自己证明自己没有责任，否则就应承担对其不利的后果。

针对整修房屋的建筑工程公司是否该承担责任的问题，崔律师表示，对负责整修的装修公司来说，其适用的应该是“过错责任”，也就是说，要有证据证明该工程公司“有过错”的情况下，才能由装修公司来承担相应的责任。

主持人语

本报维权邮箱自开通以来，已经有很多读者来信咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

对于您的疑惑我们会记录下来，并在一个月内予以解答，所以请务必留下您的有效联系方式。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

【维权邮箱】

fzbwqrx@126.com

企业生产线转让个人之前债务应由谁承担

我们厂为一家仪器厂（属集体企业）协议约定生产零部件，该仪器厂至今共欠我厂货款 200 万元。后来镇政府对该仪器厂进行改制分割，将仪器厂主要生产线出让给该仪器厂厂长李某个人所有，并由李某负责偿还仪器厂原欠银行的贷款；该仪器厂其余生产线仍属集体企业，由李某担任厂长，负责组织生产和资产保管，负责原企业债务的清理和偿还工作。我厂几次催要欠款未果，请问应该由谁承担偿还债务的责任呢？ **苏厂长**

【解答】

苏厂长，您好！您厂与仪器厂协议约定提供零部件，通常协议签订的双方是承担权利义务的主体，从您的表述来看，“仪器厂的主要生产线已转让给厂长李某个人所有，其余生产线属于集体所有”，该仪器厂作为独立的法人，其主体并没有发生变更，变更的只是仪器厂内关于生产线的权属问题，因此仪器厂作为独立法人仍是承担债务的一方。但对于仪器厂资产以及债务的约定变更时，未取得您债权人的同意，而对于主要生产线转让给厂长的约定，对您债权的实现亦构成了威胁和妨碍。根据法律规定，这些约定仅仅在其内部有效，并不能对抗债权人，也就是您。因此在仪器厂仍需承担债务清偿责任的同时，李某应当在接受的资产范围内就仪器厂的债务承担连带责任。

租房到期未续签合同续租是否受法律保护

去年我在某小区租了一间房子，今年租期到了，房东虽然没有跟我们续签合同，但是她口头同意我们继续租住房子。请问在这种情况下，我们租客的权益是否受法律的保护？ **陈女士**

【解答】

陈女士，您好！根据《中华人民共和国合同法》规定，租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。从您目前的情形看，租期届满后，您与房东没有续签合同，原来签订的合同继续有效，只是租赁期限是不定期的，对不定期的租赁，您或者房东均有权随时解除合同。如果房东突然有一天想收回房屋，只要在合理期限之前通知您即可，而无需承担违约责任。当然同样的，哪天您不想续租，也有权随时解除合同而不承担任何责任。而如果你们续签合同，明确了租赁期限，那么您与房东在没有法定或约定的条件下，是不能擅自解除合同的，否则应向对方承担违约责任。因此，您可以根据自身的需求，是需要可以随时解除的租房，还是需要有期限保障的租赁房屋，来决定您是否要向房东主张续签。

装潢与注册商标相似能否认定为侵权行为

我厂是“华灯”注册商标的商标权人，该商标使用在白酒上。A 酒厂在其白酒商品上使用“华表”牌商标，但经我们调查了解到，该商标并未获得注册，且酒厂 A 在酒瓶包装使用与我厂“华灯”注册商标图样相似的装潢，极容易让消费者误认为是我厂产品。

B 仓储运输公司帮助 A 酒厂运输、存储“华表”牌白酒并在 C 商场销售。我公司曾发函给 A 厂、B 公司和 C 商场说明上述情况，但三家单位均未予理睬，现我厂欲以“使用近似商标”为由起诉三家单位侵犯我厂商标权，要求他们停止侵权、赔偿损失，请问我们的主张能否成立？是否该起诉三家单位？ **谢经理**

【解答】

谢经理，您好！根据《中华人民共和国商标法》及其相关实施条例的规定，“华表”与“华灯”的读音及形体有明显不同，不会造成消费者误认，并不当然构成近似商标。但对于在同一种或类似商品上，将与他人注册商标相同或者相似的标志作为商品名称或者商品装潢使用，误导公众的，可以构成商标权的侵权行为。因此酒厂 A 使用的商标本身并不构成商标近似，但其使用与您“华灯”注册商标图样相似的装潢，并让消费者误认的行为，已构成侵犯商标专用权。而对于 B 运输公司及 C 商场，在您发函说明情况后，他们明知 A 公司有侵权行为仍为其提供运输、销售的协助，亦属于商标法规定的侵犯商标专用权。据此，您有权起诉三家单位，要求他们停止侵权、赔偿损失。

婚前父母给子女购房其租金属共同财产吗

在我和妻子黄某结婚前，我妈为我购买了一套住房，房产登记在我的名下，是一次性付款，之后我妈一直用于出租，对于该住房的租金我们也从来不过问。现在黄某要跟我离婚，并要求将那套房屋在这些年的租金平分一半给她，我坚决不同意。但她称这套房子产生的租金属于夫妻共同财产，她要告到法院。请问这部分租金是否属于共同财产？我该不该分一半给她？ **罗先生**

【解答】

罗先生，您好！根据《中华人民共和国婚姻法》规定，一方的婚前财产为夫妻一方的财产。您在与妻子结婚前，母亲为您购买的房屋，登记在您名下，属于您的婚前财产，应当为个人财产，房屋出租获得的租金属于投资收益，但该收益是否属于夫妻共同财产，应根据其实际情况来看，如果该房屋租赁是你们夫妻二人共同经营的，比如维护、修缮、出租等夫妻合理经营的事实，则该收益应属于夫妻共同的收入。但根据您的描述，该房屋的出租、租金收入均是您母亲在管理，明显非夫妻共同经营，倘若将母亲为您购置的婚前房屋且由母亲独自经营管理所得的收益，认定为夫妻共同财产，明显不公平，也不符合婚姻法共同财产的立法精神，因此我们认为，房屋及房屋租金均不属于夫妻共同财产。

侵权时不满18周岁要承担赔偿责任吗

男子杨某海、杨某裕在某镇某村路口，对过往的学生实施抢劫。作案过程中，两人持刀砍伤了学生黄某，伤者随后被送到医院治疗，用去医疗费合计 17558.90 元。之后法院判决，杨某海、杨某裕的行为已构成抢劫罪和故意伤害罪，分别判处有期徒刑四年六个月和四年。案发时，被告杨某海、杨某裕不满 18 周岁，但在诉讼时已满 18 周岁。被害人黄某向法院提起诉讼，要求杨某海、杨某裕赔偿黄某医疗费、护理费、住院伙食费。请问杨某海、杨某裕是否应当承担民事赔偿责任？ **邹先生**

【解答】

邹先生，您好！杨某海、杨某裕的行为已判决构成抢劫罪和故意伤害罪，他们的犯罪行为对学生黄某造成了人身损害，根据法律规定，应当共同承担侵权责任。对于他们案发时不满 18 周岁，诉讼时已满 18 周岁是否应当承担民事赔偿责任的问题，根据最高院有关规定，如果他们已有经济能力的，应当承担民事责任；如果没有经济能力的，则应当由他们的原监护人承担民事责任。

同居多年未登记结婚是否能起诉主张离婚

我与丈夫 1992 年认识后不久，按照农村风俗摆酒之后，就在一起以夫妻名义同居生活，并生育有两个小孩，后来我的户口也迁入丈夫这边，户口本显示我是已婚。丈夫 2000 年外出打工之后至今未归家，对我和孩子不闻不问，现在孩子都已长大成年，我想结束这段婚姻，去民政局咨询，他们说我没有办理结婚登记，不能帮我办理离婚。听人说，去法院离婚要求有结婚证或者结婚登记证明来证明婚姻关系，但是我没有这些，是否能到法院起诉要求离婚？ **袁女士**

【解答】

袁女士，您好！根据婚姻法司法解释规定，未按婚姻法第 8 条规定办理结婚登记而以夫妻名义共同生活的男女，起诉到人民法院要求离婚的，应当区别对待：一、1994 年 2 月 1 日民政部《婚姻登记管理条例》公布实施以前，男女双方已经符合结婚实质要件的，按事实婚姻处理；二、1994 年 2 月 1 日民政部《婚姻登记管理条例》公布实施以后，男女双方符合结婚实质要件的，人民法院应当告知其在案件受理前补办结婚登记；未补办结婚登记的，按解除同居关系处理。因此只要您在 1994 年以前按农村风俗摆酒并以夫妻名义共同生活的，应按事实婚姻处理，您可凭相应的证据材料到法院起诉要求离婚。

刊登 挂失注销城市公报
021-59741361
13764257378(微信同号)

本版问题由特约上海恒业律师事务所崔瑶律师问答，仅供参考。王建慧 整理