责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

每有引人关注的社会事件、法律问题发生,律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法 律解析,让您不用出家门就可享受"律师服务"

www.shfzb.com.cn

车停小区被砸受损索赔难

律师:物业有管理责任

据《南国都市报》报道, 随着 汽车的普及, 小区内停满车辆的场 景比比皆是, 停车位紧张也成为普 遍存在的问题,而另一个更令人 "焦头烂额"的难题则是车辆受损 索赔引纠纷。记者走访发现,小区 业主投诉车辆停在小区被砸损被刮 花的情况并不少见, 业主提出索赔 要求,有的物业"自费"或者通过 保险公司赔偿一部分,有的则拒绝 赔偿。此外,关于车辆是否真的在 小区受损也成为争议点。那么,车 辆在小区内发现受损该谁负责?赔 多少、怎么赔?这道常常引发纠纷 的难题该如何解?

停在小区车位 天窗被水泥块砸碎

"10月30日把车开回小区停 在车位上还是好好的, 第二天发现 天窗被砸碎了,而且砸碎的玻璃上 还留着手掌大小的水泥块。"家住 海口天伦誉海湾小区 1 栋的业主刘 女士说,通过对比砸中天窗的水泥 块和楼栋外立面装饰层上的水泥, 基本可以确定"肇事者"就是从外 墙上掉落的水泥块。

记者在该小区走访时也发现, 该小区 10 多栋楼中不少楼栋存在 不同程度的外墙装饰层开裂掉落等

刘女士认为物业应该负责。4S 店修理费用达到 4000 多元, 刘女 十与物业协商赔偿事官,物业表示 只能赔偿五成即 2000 元。

"这是我们报了保险的一般赔 偿额度,占五成,我们是买了公共 责任险的。"小区物业人员对此表 示,业主要求物业承担全部费用是 做不到的, 即便觉得目前的赔偿偏 少,他们也要向公司申请是否可以 再做些补偿。

停车受损索赔难 投保公共责任险可理赔

记者走访发现, 小区内停车后 发现车辆被砸坏或者被刮损的情况 不少见,车主向物业索赔修车费用 时, 也往往会遇到困难乃至引发纠 纷。有的物业表示"不关自己的 事",有的物业赔偿部分费用给车 主,不少物业购买公共责任险,由 保险公司承担相应的费用。

今年5月份,市民陈女士把车



停放在琼山区一印刷厂小区,结果 高楼石块掉落砸到车辆玻璃, 陈女 士要求物业予以赔偿, 但物业明确 告知不属于物业责任,辖区街道介 入调解, 但物业表示具体由警方调 查取证定责后再协商赔偿。

在海口中山南路福祥家园小 去年 11 月份半个月内就发生 了三起业主车窗被高空坠物砸碎的 情况,但由于监控查不出"肇事 者",物业先后给车主赔偿了800 元修车费

海口四季华庭小区也曾出现业 主车辆被高空坠物砸损的状况,业 主认为车按规定停在车位内,且交 停车费,要求物业负全责。物业通 过此前购买的公共责任险,由保险 公司赔偿 90%, 剩下的业主自己承

对于车辆在小区内出现被砸损 刮花的问题,不少受访的业主认 为,物业应该负全责

"就算是物业购买公共责任险 来让保险公司承担相关费用,那往 往不是全部费用, 这不合理。因为 购买保险的钱也是物业从小区内赚 取的公共收益,有的甚至都没有公开过收支情况。"业主李先生说。

受访的物业则表示很为难 "尽管我们一再提醒业主不要高空 抛物, 但小区还是时不时会发生坠 物砸车事件,物业也尽可能地予以 赔偿, 但总是这样, 物业也赔不 起。"福祥家园小区物业韦主任称, 物业赔偿次数多、压力大。

还有的物业对业主提出的赔偿 要求存在质疑。"怎么证明车受伤 就是在小区内发生的呢? 如果不是

在小区内发生仍然要求物业赔偿这 就不合理了。"海口天伦誉海湾小 区物业有关负责人表示, 该小区就 曾发生过几起业主将"带伤" (在 小区外就已出现破损) 车辆开回小 区后,提出发现车损伤要求物业赔 偿的情况,物业通过监控查看发现 车辆进入小区前就已经受损, 便拒 绝赔偿。

物业有管理责任 应视情况予以赔偿

对此,海南天泽律师事务所律 师谢文平认为,业主把车辆停在小 区停车位, 即和物业公司之间形成 保管合同关系

如果业主交纳了停车费 (车位 租赁费),车辆在停放期间损坏的, 依据《合同法》第三百七十四条规 定"保管期间,因保管人保管不善 造成保管物毁损、灭失的, 保管人 应当承担损害赔偿责任, 但保管是 无偿的,保管人证明自己没有重大 讨失的,不承担损害赔偿责任" 物业公司应承担赔偿责任: 但如果 业主不用交纳停车费 (车位租赁 费),则物业公司无需承担赔偿责

还有律师认为, 小区业主的车 辆在小区内被砸坏, 物业公司对此 应当承担相应的责任。

物业公司不能以合同以外的第 三人即保险公司已赔偿部分修车费 作为其全免责的依据。因此,对于 保险公司未赔偿的部分, 物业公司 理应承担赔偿义务。

(王康景)

中介欠租金 房东要赶人

律师:租客未违约可拒绝搬离

据《大河报》报道,这几天, 有几名租户向记者反映, 他们通过 郑州恒瑞房地产经纪有限公司 (以 下简称"恒瑞房地产") 中介租的 房,没想到却出了问题,导致部分 租户被房东要求搬离。

因中介的失信,租客"躺枪", 交了房租却住不了房;房东也左右 为难,租金要不到,不要求租户搬 离又能咋办?

租户:

房东要求搬离

租户康女士称,今年8月中 旬,她通过恒瑞房地产中介,在农 业路一小区与他人合租一套房,她 每月需支付租金800元,付款方式 是押一付三。前几天刚交了房租, 房东突然诵知妣. 10 月 30 日会清 理房屋, 让其尽快搬离。问房东原 因才知道, 系恒瑞房地产拖欠房东 租金导致。

康女士说, 3个月的房租, 加 上物业费、押金等,一共4000多 元,还不算违约金。她找到恒瑞房 地产中介公司,对方不退钱,可签 退房协议,但目前没钱,需一个月 左右才能退。

和康女士遭遇类似的还有其他 几个租户, 共涉及金额约1万元。 另一名租户表示,她在黄河路一小 区与人合租, 交了三个月租金, 还 有其他费用,一共3600多元。与 她合租的室友全搬走了,担心中介 跑路,就过来退钱,却联系不到

和康女十在同一小区和房的史 先生提供了一份《退房协议》的复 印件显示, 经双方协商一致后, 同

恒瑞房地产于 2019 年 12 月 6 日退还租户剩余保证金 2384 元, 后面盖有上述公司的章。

房东:

中介拖欠租金

10月30日下午,记者和几名 租户一起来到金水区农业路和花园 路交叉口附近的豫博大厦, 12 层 其中一个大房间,就是恒瑞房地产 的办公场所。记者表明采访意图 后,一名工作人员称,她只是普通 员工,找她也没办法,让和负责人

按照工作人员给的联系方式, 记者拨打了负责人的电话,始终没 人接听,发信息也没回。

随后,一位自称是负责康女士 租房的工作人员赶到公司称,公司 资金链出现了问题,不能及时给房 东付款,房东要收回房子,对于租 户只能退房,钱会在30个工作日 之内退还。如果租户想要违约金, 可以起诉公司。

记者调查发现, 恒瑞房地产法 定代表人叫王晓飞,成立日期是 2015年3月27日

2017年12月20日,通过登 记住所或者经营场所无法联系,被 郑州市金水区市场监督管理局列入 经营异常名录,去年12月14日又

康女十的房东在受访时称. 8 月 15 日恒瑞房地产就该付房租给 她,结果至今只付了一个月的,还 剩下一个半月 4000 多元没支付。 她坦言自己也是受害者,目前和恒 瑞房地产合同已解除。

她 10 月 23 日通知租户,有一 周找房时间,目前正想办法帮租户 讨同和金。

律师:

违约的是中介不是租客

10月30日下午,记者将此事 反映到了金水区住房保障和房地产 管理局, 一名工作人员表示, 他们 没有执法权,只能帮助协调,如果 协调不成的话,建议租户起诉法院 外理,

对此,河南英泰律师事务所赵

钰涛律师称, 房东将房产托管给房 屋中介公司,这是一种委托关系, 租户从房屋中介公司租房,这是-种房屋租赁合同关系, "如果房屋 中介公司拖欠房租,房东应当向中 介主张付款和违约责任, 如果中介 拒付可依法解除委托合同, 要求中 介公司承担违约责任。如果租户被 房东以中介拖欠房租为由要求搬 离,租户在已预付房租的情况下可 拒绝搬离"

赵律师表示,如果房东通过强制手段如换锁、阻挡进入、骚扰 等,租户可通过报警方式要求警察 保障自身权益及人身安全, 并可依 法向人民法院起诉, 要求房东继续 履行合同并赔偿损失。

(吕高见)

"超龄"工作受伤算工伤吗? 律师:应按劳动合同关系处理

据《嘉兴日报》报道, 65 周 岁的杨某家庭条件困难, 虽然超过 了法定退休年龄, 但多来年一直在 嘉兴打工。

日前,他在打工过程中不慎受 伤, 谁该为他的伤情负责? 近日, 王江泾镇人民调解委员会受理了这 起意外受伤纠纷案。

据了解, 2018年11月, 杨某 在同乡王某开办的小作坊干活时, 被脱水机里面的废丝用出搅伤左手 臂. 后送嘉兴市第二医院治疗, 花 去医药费 6000 元左右。

"虽然是自己不小心, 但我是 因工受伤,应当认定为工伤,王某 应该给予赔偿。"杨某出院后就赔 偿问题一直与王某进行协商。但王

某在支付了6000元医疗费后,不 肯再拿出钱来。

经多次催讨无果, 杨某找到王 汀泾司法所, 希望予以调解处理。

在了解了事情的详细情况后. 王江泾镇人民调解委员会调解员严 玉珍将双方当事人引到了调解室。 杨某表示,自己是在小作坊工作时 意外受伤的,现在虽然出院了,但 是身体状况很不好,希望王某能给 予7万元的补偿款。

听完了杨某的陈述, 王某也有 一肚子话说: "杨某已经超过了法 定退休年龄60岁,属超龄农民工 不受劳动法保护, 且当时杨某受伤 后, 我马上将其送到医院进行救治 并支付了医疗费用。在这个事情

上,我已经尽到了应尽的责任和义 务。考虑到他家里条件不是很好, 出于人道主义的角度, 我愿意给予 4万元补偿款,再多也就没有了。 调解工作一度陷入僵局。

调解员严玉珍及时调整方法 把工伤保险、人身损害赔偿等法律 法规讲透彻,通过以案析法的宣 讲,说服杨某放弃过高的补偿要

同时明确告知王某,根据最高 人民法院在关于审理劳动争议案件 适用法律若干问题的解释中规定: 用人单位与其招用的已依法享受养 老保险待遇或领取退休金的人员发 生用工争议,向法院提起诉讼的, 法院应当按劳务关系处理

杨某虽超过退休年龄,但属农 民工,未享受退休待遇或领取退休 金,杨某与用工方应为劳动关系。 王某作为用工方,应承担赔偿责

最终在司法所的调解下,双方 达成调解协议, 由王某一次性支付 杨某赔偿金 5.5 万元 (包括住院的 费用 5000 元), 成功化解了这起纠 纷。

浙江群策律师事务所杭中英表 《最高人民法院劳动争议司法 解释 (三)》仅规定已经依法享受 养老保险待遇的人员继续用工按劳 务关系处理, 未规定达到退休年龄 但未享受养老保险待遇的人员继续 用工属于何种关系。

但在 2015 年 9 月 30 日,最高人 民法院民一庭《关于达到或者超过法 定退休年龄的劳动者 (含农民工) 与 用人单位之间劳动关系终止的确定标 准问题的答复》认为:

"对于达到或者超过法定退休年 龄的劳动者 (含农民工) 与用人单位 之间劳动合同关系的终止,应当以劳 动者是否享受养老保险待遇或者领取 退休金为标准。"

本案杨某完全符合这条规定,虽 达退休年龄,但未享受养老保险待 遇,应属劳动合同关系,应享受工伤 待遇,企业及有关部门不能以此作为 拒绝赔付超龄农民工的因工受伤的条 件和理由。

(潘叶萍 殷汉 陈晓婷)