



开发商擅改小区布局 业主不满欲联合起诉

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

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。

□记者 金勇

前两年，林女士购买了一套房产。房产所在的小区既有纯住宅楼，还有两栋商业楼。在买房前，开发商所展示的沙盘图、鸟瞰图中，商业楼和住宅楼是完全分开的。最近，林女士发现其中 1 栋商业楼将与住宅楼共享小区绿化、入口，也就是说不同性质的楼盘混在了一起。楼房用途不同，意味着进出的人员复杂性就完

全不同，某种意义上增大了业主的心理负担。林女士与其他业主商量后，大家一致对开发商的这种行为不能认同，但从法律角度，林女士及该楼盘其他业主又该如何维权呢？

律师分析认为，根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民

政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。由此可见，如在建筑过程中，开发商未按照规划条件进行建设，亦未办理变更手续的，不但违法，也违反了与业主的合同约定，因此有权起诉开发商，要求其承担违约责任。

【事由】

林女士看中了一家央企开发的楼盘，小区规划时共有纯住宅楼 11 栋（1004 户），商业楼 2 栋，合同约定 2020 年 9 月交房。林女士在 2017 年 12 月就购买了其中纯住宅楼的一套房

产，并已经签订了购房合同并交付了相应的款项，但在 2019 年 12 月才得知纯住宅小区会和其中 1 栋商业楼一起共享小区绿化和入口。由于商业楼的用途有其特殊性，必然导致出入的人员流动性大，监管难度也比较大，会导致小区安全隐患激增。

林女士在签房屋买卖合同之前对此毫不知情，且合同内并未约定商业楼会合并到住宅小区，开发商当时展示的沙盘图、鸟瞰图都是将 2 栋商业楼一起划分在住宅小区之外的。现在所有纯住宅业主都不同意开发商将商业楼合并进来，业主们可以起诉开发商吗？

【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为，根据《中华人民共和国建筑法》规定，建筑工程开工前，应当申请领取施工许可证，施工许可证申领前应具备建设工程规划许可证。根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建

设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。

崔瑶律师表示，如果变更内容不符合控制

性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。由此可见，开发商兴建住宅小区和商业楼，其建筑布局应当有经报批的规划布局，如在建筑过程中，开发商未按照规划条件进行建设，亦未办理变更手续的，不但违法，也违反了签约时的合同约定，因此业主们有权起诉开发商，要求其承担违约责任。

帮室友搬椰子 牙被砸断谁赔

我是一个在校大学生。前段时间，有一个男生在熄灯后给我室友送椰子，我们在一楼，由于大门已关，就从我们寝室一楼保险窗的栏杆里塞进来。我室友力气小拿不出来，我和另外一个室友就去帮她，我们三个同时往里拿。没想到椰子一下子弹了起来，砸到了我的牙，补牙一共花了 1 万元。请问这种情况，其他人是否也应承担一定的责任呢？

杨小姐

【解答】

杨小姐，您好。您所述的帮忙拿椰子的行为属于“好意实惠”，在法律层面，好意施惠关系是一种普通社会关系，而非法律行为，即指您和您室友之间不存在法定或者约定的权利义务关系，双方均不受法定或者约定的约束，您是基于良好的道德风尚而使您室友受恩惠的关系。因此，在您所述的过程中，由于椰子反弹而磕到了您的牙齿，室友对此不存在故意或者过错的情况下，一般是不需要承担民事法律责任的，并且，您对于椰子通过保险窗栏杆拿取存在不便是一具备一定的认识。但是，由于您是在拿椰子的过程中受到损害，建议您和这次行为的受益人进行沟通协商以取得一定的经济补偿。

货物损毁严重 投诉快递不赔付

2020 年 1 月 1 日，我收到某快递送过来的快递，收快递时因为我正好赶着要出差，没有马上验收和拆快递。我 1 月 12 日出差回来才拆开，发现邮寄的电脑内部损毁严重，显卡、内存全被损坏，机器基本报废。我将此事投诉到该快递的客服，并上传了机

器损毁图片，他们给我的回复是不予赔付，理由是我过了较长时间才拆快递，我当时寄快递时买了价值 5000 元的保险。现在，快递方表示他们一点责任都没有，我是否能够挽回一定的损失？

刘先生

【解答】

刘先生，您好。根据 2019 年修正的《快递暂行条例》的相应规定，您所述的事宜中，快递公司是存在一定责任的。首先，根据第 31 条的规定“经营快递业务的企业收寄快件，应当依照《中华人民共和国邮政法》的规定验视内件，并作出验视标识。寄件人拒绝验视的，经营快递业务的企业不得收寄”，即快递公司如果认为电脑非快递途中损毁，那么需要证明在接受电脑寄件时进行过查验，电脑系已经毁损状态下收的件，如果没有查验即收件，是违反规定的。其次，您在寄快递时买了价值 5000 元的保险，根据第 27 条的规定“快件延误、丢失、损毁或者内件短少的，对保价的快件，应当按照经营快递业务的企业与寄件人约定的保价规则确定赔偿责任；对未保价的快件，依照民事法律的有关规定确定赔偿责任”，即您已经将电脑进行保价的情况下，快递公司应当根据保价规则向您承担赔偿责任，建议您查询购买保险时的相关单据后，向快递公司主张权利。

小孩撞人被水烫伤 侵权责任如何认定

我在医院陪护老人，因为天冷想给老人烫脚，就去开水房打了一盆开水，从过道回房间的时候，突然有个小女孩从一间病房里跑出来撞到我身上，开水也因此洒了出去，造成孩子脖子轻微烫伤。事情发生时，有监控证明是孩子撞上我的，我第一时间对她进行了简单处置，并立刻找医生帮助。现在对方要求我赔偿相关的医疗费和整容费，这种情况下，我需要承担哪些民事责任？ 张女士

【解答】

张女士，您好！根据《中华人民共和国侵权责任法》规定，行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任；根据法律规定推定行为人有过错，行为人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。您所述情况不属于法律规定的过错推定责任，仅属于侵权法的过错责任归责。什么是过错责任？即行为人具有故意或者过失的行为，该行为发生了损失结果，而行为与损失结果之间又有因果关系。现您去开水房打了一盆开水，小女孩突然跑出来撞上您，导致受伤。在这个过程中小女孩受伤的结果是谁的过错造成？从目前的叙述看，有证据证明是孩子突然撞您所致，您也及时采取了救助措施，您在这个过程中并没有过错。相反孩子的监护人没有在孩子身边尽到监护责任，造成了这个损失。由此可初步判定，孩子的受伤与您无涉。因此如果孩子不能证明其受伤系您的过错造成，对方无权要求您赔偿相关医疗费和整容费。

朋友酒后撞死人 酒友是否需担责

前几天，我请朋友喝酒，喝得并不多。吃完饭后，朋友执意要开车回家，我劝了一下就没有过多阻止，没想到朋友在路上出车祸撞死了人。经公安机关认定，朋友是酒驾，没有达到醉驾标准。请问我需要承担一定的责任吗？ 马先生

【解答】

马先生，您好。根据您的情况您是需要承担责任的。根据《侵权责任法》的相关规定，以及现阶段的司法实践，您作为共同饮酒人在饮酒过程中是需要对其他同饮人负有提醒、劝阻、通知的义务，对醉酒者负有看扶、照顾、护送的义务。您所述您是喝酒的发起人，则您对您朋友的劝阻义务由此

强化。您朋友在喝酒的情况下执意开车，因酒驾发生重大交通事故，您作为同饮者虽然无需承担刑事责任，但是需要对因交通事故受害的相对方承担相应的民事赔偿责任。根据您的所述的内容中，您对您朋友存在过劝阻的行为，如果可以合理举证则可减少或者免除责任的承担。

店铺转让对方违约 索要赔偿是否合法

我方在 2019 年 7 月 27 日将餐饮店铺经营权转让给 B 方，合同约定转让费为 12 万元，分三次于 2019 年 9 月 27 日前全部结清，合同上约定了违约责任，双方签字同意。现在 B 方将店铺于 10 月底再次转手，并且到现在还未结清当初受让时候的尾款，以及违约造成的违约金，并且失去联系。后来对方曾联系过我方，我方要求打借条，他佯装答应后再次失去联系，这些都有短信记录，也有转让合同以及收款记录，现在我方准备起诉 B 方。但我方是未经房东同意转让的店铺经营权，并且我方与房东签署的租赁合同中曾约定不得转租。请问在这种情况下，我方向 B 方索赔是否在法律上站得住脚？ 谭先生

【解答】

谭先生，您好！您未经房东同意擅自转让店铺，不但违反了您与房东之间签订的租赁合同，同时您与 B 方之间的转让合同会涉嫌无效，您主张 B 方支付尾款的诉求恐不能获得支持。而且，我设想在您起诉 B 方后，房东原本正苦于没有证据证明您将房屋转让给下家，现您起诉 B 方的证据将在法院归档留存，若我是您的房东，我将拿着这些证据到法院起诉您违约转租房屋，主张解除租赁合同并要求您支付违约金。在这种情况下，您向房东所需承担的责任要远远大于您起诉 B 方所获得的赔偿。故建议您寻找更合适的方法，处理好您与房东、您与 B 方之间的法律关系，降低您自身的风险。