



小区改造导致业主摔伤 物业拒绝赔偿如何维权

□记者 金勇

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。

胡先生出差回家，不知道小区内正在进行水池改造工程，当时天色已晚看不清楚路，而且改造的地方又没有显著醒目的标识，一不小心踏入坑内摔了一跤，导致肋骨骨折。事后，胡先生认为这是由于小区物业管理不善导致的事故，而物业却表示已提前在小区单元出口处贴出了施工告示，事故是由于胡先生自己大意疏忽造成的，因此拒绝赔偿相关的医药费及其他费用。

【事由】

此前，居住在某小区的胡先生因公去外地出差。出差后第二天，小区物业在高层单元出门处贴出水池改造的告示，通知业主行走时需绕行（并未说明绕行路线）。3天后，胡先生回到小区时天色已晚，由于他并不知道小区正在进行水池改造，在经过水池维修道路口，一不小心摔了一跤，导致肋骨骨折。

【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为，从胡先生的描述看，在维修道路口并没有设置安全围挡设施，也未设置明显的安全提示标记，以致其踏入坑中摔伤。这里首先应分析设置安全维护设施的义务主体是谁？根据《侵权责任法》规定，在公共场所或者道路上挖坑、修缮安装地下设施等，没有设置明显标志和采取安全措施造成他人损害的，施工人应当承担侵权责任。因此，对该小区进行水池改造的施工方应为义务主体。居住小区的通行道路是人员密集的公共场所，水池维修路口周边没有设置围挡栏及明显的安全警示标志，这给该

他费用。对此，胡先生完全无法接受，他表示将通过法律途径进行维权。

律师分析认为，业主无意中进入水池维修道路导致摔伤骨折，对该小区进行水池改造的施工方应为义务主体。当晚小区未在施工区域开路灯或者其他照明工具，这对夜晚小区人员的通行带来了更大的危险性，因此对于胡先生所遭遇的事故，第一承担赔偿责任人应为实际施工方。其次，如果物业服务合同中约定物业承担改造工程的安全保障义务，实际履行时物

住宅小区通行人员或者他人带来安全隐患。作为实际施工方应该知道安全施工的重要性和必要性，更应该知道在其施工过程中给小区人员的出入和通行带来的不安全、不方便。而且根据胡先生所述，当晚小区未在施工区域开路灯或者其他照明工具，这对夜晚小区人员的通行带来了更大的危险性，在此情况下更应该做好安全防范措施，因此对于胡先生所遭遇的事故，第一承担赔偿责任人应为实际施工方。

崔瑶律师表示，对于小区物业的责任问题，根据《物业管理条例》规定，物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依

业对施工方没有设置维护栏及明显的安全警示标志的行为急于履行职责，未及时指出及上报，则物业对该事故也具有一定的过错，应承担相对应的赔偿责任。胡先生应及时固定报警、接受治疗等材料，以证明事件的发生时间和地点以及受伤的事实，此外还可以就施工方未设置安全警示标记和采取安全措施的材料，比如小区监控、其他业主、业委会、居委会的证明等，受伤后进行治疗的单据等可以证明因受伤所遭受的损失等材料予以保存。

灯或者其他照明工具，在没有灯光的情况下，胡先生误以为路面并无特殊之处，加上回家心切，一脚踏入改造的坑内导致摔伤。

事后胡先生与物业沟通，希望能对此次事故进行责任认定。但物业以在小区单元出口处已贴出告示为由不予赔偿医药费及其他相关费用。对此，胡先生表示将固定相关证据，向小区物业索赔。

法承担相应的法律责任。据此，如果物业服务合同中约定物业承担安全保障义务，实际履行时物业对施工方没有设置维护栏及明显的安全警示标志的行为急于履行职责，未及时指出及上报，则物业对此事故具有一定的过错，也应承担相对应的赔偿责任。

崔瑶律师告诉记者，遇到胡先生这种情况，建议当时如有报警、接受治疗等材料，应当予以固定，以证明事件的发生时间和地点以及受伤的事实，此外还可以就施工方未设置安全警示标记和采取安全措施的材料，比如小区监控、其他业主、业委会、居委会的证明等，受伤后进行治疗的单据等可以证明因受伤所遭受的损失等材料予以保存。

公司承诺分配股权 暂时代持有风险吗

我和目前所在的公司 A 的劳动合同是 2021 年 8 月份到期。我们部门的一个项目最近效益很好，于是两个部门领导向公司大老板提出独立出去成立公司 B 来运营。部门领导表示，会与大老板谈好 B 公司的股权分配，然后再从他们的股权中稀释一点出来分给我们几个核心骨干，然后我们就与 A 公司解除劳动合同，再和 B 公司签合同。谈妥相应事宜后，部门决定独立出去开公司，B 公司 CEO 是我现在部门的领导，我跟另外一个核心骨干要到今年年底才正式跟 B 公司签合同，而其他同事现在已开始办理手续加入 B 公司了。这期间我跟这个核心骨干继续维持与 A 公司的合同关系，同时在 B 公司那边一起工作继续做项目，工资也由 B 公司发。领导说我和这个核心骨干的股权先由 B 公司 CEO 代持，等与 B 公司真正签约了再还给我们。请问我和这个核心骨干的股权让 B 公司 CEO 先代持是否靠谱，有什么风险？

马先生

【解答】

马先生，您好！根据《中华人民共和国公司法》第三十二条规定：有限责任公司应当置备股东名册，记载下列事项：（一）股东的姓名或者名称及住所；（二）股东的出资额；（三）出资证明书编号。载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。公司应当将股东的姓名或者名称向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人。你们的股权由 B 公司 CEO

代持的行为在真实、自愿的基础上与法不悖，在你们之间具有效力，但对外不得对抗他人。同时为了保障你们各自之间的约定能得到切实履行，签订书面的协议，比如对代持的比例、股价、以及转为真实持有股权的时间、条件、方式等权利义务进行确认，以便各方按约履行义务。

房子女方一分未出 如何保障男方权益

房产是婚前财产，当时房产证只有我自己名字，妻子未出过首付与贷款，是否可以签订一份协议，婚后妻子不必付贷款，房产证加妻子名字，离婚后妻子不参与房产分割，协议是否具有法律效力，是否需要公证？

康先生

【解答】

康先生，您好！根据《合同法》规定，当事人订立、履行合同，应当遵守法律、行政法规，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序，损害社会公共利益。您在婚姻存续期间，就个人婚前财产的权属登记、还贷方式以及对于离婚后的房产分割事宜进行处理，只要协议条款符合法律规定，不违背公序良俗，且你们双方自愿签署，则该协议即便不公证对你们双方也是具有法律约束力的。

朋友借信用卡借款 突然病死债务谁担

在多年前，我父亲的朋友借走父亲的信用卡，刷卡 10 万多元，在这期间卡一直在这个朋友手上，朋友一直在按期还欠款。但最近父亲的朋友突然因病去世了，现在信用卡

在死者家属手上，欠款并未还清。父亲与朋友关于借卡还卡等事宜都有微信聊天记录可以证明。现在我们该怎么办，欠款该由谁来还？

辛先生

【解答】

辛先生，您好！鉴于信用卡持有人为您父亲，且是您父亲自愿将卡出借给朋友，如银行向您父亲催款，根据合同相对性原则，您父亲应当归还信用卡欠款。但您父亲就借卡、还卡事宜有微信聊天记录可以证明的前提下，针对这些欠款，可以向已逝去的朋友的合法继承人主张追偿。

正常交房租给代管机构 代管机构倒闭房东收房

我们与房屋出租代管机构签订了一年的租赁合同，还有两个月到期，我们一直在正常交房租，代管机构运营困难三个月没给房东（委托方）租金，房东因此与代管公司解除了委托管理合同，之后房东上门要求我们交房。请问我们应该如何维权？

穆先生

【解答】

穆先生，您好！房东与代管公司解除委托管理合同并要求你们交房，现您考虑的并不是如何维权，而是是否交房的问题。如果您不愿意交房，可以与房东协商后续租房事宜，比如您还未交付剩余两个月的租金，则可协商直接将租金交给房东。若您同意交房，建议您固定房东要求你们交房、房屋交接证明、房东与代管机构解除合同以及你们因此而遭受的直接损失等证据材料，并就此以代管机构违约为由，依据租赁合同约定向其主张违约责任。

被告躲着不接诉状 如何公告送达起诉书

一个人欠我贷款，我起诉到了法院，我提供了被告的身份证信息和电话号码，法院立案了，几天之后法院给我打电话，说联系不到被告，因为被告不接电话，要我自行联系被告的亲戚或者朋友，对此我无能为力。后来法院又告诉我被告的电话接通了，但是通话人表示电话号码已经换人使用，在此之前，我联系过联通客服，联通客服表示被告的电话号码状态正常，且有在进行流量上网。我要求法院进行公告送达起诉状，法院告诉我需要我证明被告确实是失踪了，才可以公告送达，并且表示，如果不能证明，且找不到被告，要驳回我的起诉了，请问我该怎么办？

秦先生

【解答】

秦先生，您好！根据《民事诉讼法》规定，原告应提供被告的住所等信息，以供法院送达法律文书，送达诉讼文书，可以采取直接送达、留置送达、简易送达、委托送达、邮寄送达等方式，对于受送达人下落不明，或者用上述方式无法送达的，公告送达。据此，在您因客观原因不能补充或者补充的材料仍不能确定被告住址的情况下，法院应当向被告公告送达起诉书，而不能仅以您未提供准确的被告住址为由驳回您的起诉。结合您的情况，您已提供了被告的身份证信息，提供了被告的住址，因此法院的说法是不符合法律规定的。当然，也建议您尝试补充被告是否有其他可供送达的地址，比如通过调取被告的常住人口信息，查看被告是否有其他住址可供送达。