



小区健身被器材伤害 物业声称免责有效吗

□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。

刘老先生每天都会会在小区里锻炼身体。前段时间，刘老先生发现小区共用健身器材好像坏了，器材上贴有警示告示，提醒居民不要擅

【事由】

住在某小区的刘老先生一直喜欢锻炼身体，平时很早就会起床到小区晨练，在该小区公用健身器材区域总能看到刘老先生的身影。前段

【律师说法】

上海江三角律师事务所王丹律师认为，根据刘老先生所述的情况，依据《物业管理条例》（2018 年修订）第二条的规定，物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。即物业服务企业提供服务和事项主要依据物业服务合同的约定。一般包括以下几项：（1）房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；（2）房屋设备、设施的管理；（3）住宅区环境卫生的管理；（4）绿化养护管理；

自使用，否则后果自负。刘老先生对此表示理解，但也有些疑问：如果有人没有注意到告示而继续使用健身器材出现人身损害，物业公司发出的免责告示是否具有法律效力？

律师分析认为，若小区居民没有注意到该

时间，刘老先生如往常一样去公用健身器材区域锻炼时，却发现一些器材上贴有“健身器材已坏，若擅自使用，对于发生的任何人身损害问题物业公司概不负责”的纸张，只能望纸兴叹，另寻他处锻炼。

（5）配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作；（6）车辆道路管理与服务；（7）公共休闲、娱乐场所及设施的维护管理；（8）其他物业服务合同中所约定的服务。同时依据《民法典》第四百九十七条的规定，“有下列情形之一的，该格式条款无效：（一）具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形；（二）提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；（三）提供格式条款一方排除对方主要权利”。据此，物业公司负有对小区内的公用健身器材进行日常管理维护的义务，而物业公司的这种告示行为是为了免除自己的主要责任，应属无效条款。

告示，在使用健身器材的时候受伤了，物业公司需要承担相应的赔偿责任，但物业公司在已损坏的健身器材上张贴了该告示，这同时也表明物业公司尽到了提醒义务，根据相关法律法规，应当减轻其的赔偿责任。

那么，当小区健身器材损坏了，物业公司发出的免责告示是否具有法律效力？如果有人没有注意到告示，在使用健身器材的时候受了伤，物业公司需要承担责任吗？这也是困惑刘老先生的问题。

王丹律师同时指出，依据《物业管理条例》（2018 年修订）第三十五条的规定，“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，应当依法承担相应的法律责任。”该条明确规定了物业服务企业在进行物业服务过程中，存在违约情形给业主造成损害时，应承担违约赔偿责任。因此，若小区居民没有注意到该告示，在使用健身器材的时候受伤了，物业公司需要承担相应的赔偿责任，但物业公司已在损坏的健身器材上张贴了该告示，这同时也表明物业公司尽到了提醒义务，应当减轻其的赔偿责任。

不动产登记有异议 异议书原件不见了

2017 年，我向当地不动产登记中心申请房产更正登记，同年我的邻居向该中心递交了异议书，进行了异议登记。于是，登记中心拒绝了我的申请，我申请了行政复议。异议书存档在不动产登记服务中心，我曾复印过一份。两个月前，我去登记中心又查了一下，发现档案里这份异议书不见了。随后，我在当地人民政府网申请政务信息公开，但这份档案的原件却不见了。如今，这份档案在一个民事案件中对我非常重要，请问我该怎么办？

林先生

【解答】

林先生，您好！据您所述，该份异议书原件由您的邻居在 2017 年提交至不动产登记中心，后该中心保管原件并于 2018 年仍能查询，现无法找到该原件。该中心对异议书有保管义务，应当妥善保管。您在现今的民事诉讼举证中需要该文件原件，建议您可以向法院提交 2018 年加盖查询章和经手人签字的复印件、申请行政公开获得的复印件与现无法查询到异议书的证明材料，并说明情况。从不同的证据来源相互印证，增加证据的真实性，说服法官。

网友“空手套白狼” 是否能认定诈骗

几个月前，有个网友从微信转给我 1500 元，让我从京东帮她买个手机，说是余款会用微信红包或者转账发给我。随后我按她的要求购买了一台价值 5676 元的手机，目前已经过了 2 个多月，我却联系不上对方。想问这种情况算不算诈骗？

文先生

【解答】

文先生，您好！根据《刑法》第二百六十六条的规定，“诈骗公私财物，数额较大的，处三年以上有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严

重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。本法另有规定的，依照规定。”诈骗，主要是指以非法占有为目的，用虚构事实或者隐瞒真相的方法，骗取公私财物的行为。行为主观上具有诈骗的故意并且以非法占有财物为目的且实施了诈骗行为，同时应该构成“数额较大”，应依据各地情况由司法机关作出具体规定。

据您所述，该名网友以承诺支付剩余款项为由让您为她购买手机的行为有可能涉嫌诈骗。建议您保存与该网友的聊天记录、转账记录并报案。若公安机关最终没有立案，您可通过向法院提起民事诉讼的途径向该名网友追讨剩余钱款。

开车撞伤小孩 家属要求先赔付

我前段时间开车撞到一个小孩，当时小孩横穿马路，我躲闪不及造成小孩腿骨折，交警判我负次要责任。小孩才住院 3 天，家属就要求赔偿包括误工费、伙食费在内的各种费用，我这边汽车商业险、交强险都是有。请问，如果需要赔付的话，应当怎样赔付合适？

洪先生

【解答】

洪先生，您好！根据《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》（2020 年修正）第十一条规定，道路交通安全法第七十六条规定的“人身伤亡”，是指机动车发生交通事故侵害被侵权人的生命权、身体权、健康权等人身权益所造成的损害，包括民法典第一千一百七十九条和第一千一百八十三条规定的各项损害。《民法典》第一千一百七十九条规定，“侵害他人造成人身损害的，应当赔偿医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用，以及因误工减少的收入。造成残疾的，还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金；造成死亡的，还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。”同时《民法典》第一千一百八十三条规定，“侵害自

然人身权益造成严重精神损害的，被侵权人有权请求精神损害赔偿。”即该名孩子作为被侵权人腿部受伤，如果经过正规的鉴定机构鉴定构成伤残等级，您需要赔付其伤残赔偿金。孩子因不工作，没有误工费之说，只是照顾他的亲属，才有误工费之说。

据您所述，您已投保交强险、商业险，对于被侵权人的家属要求的赔偿，如果是在应该赔付范围内的，保险公司将予以赔偿，超过保险公司承担的责任限额部分再由您支付。

您在赔付时须先审查对方提出的赔偿项目是否需要您承担，要求对方提供相关单证原件，并保留转账或支付记录，确保支付款项事出有因。

租客涉嫌开“黑诊所” 房东是否会担责

我把店铺租给一个卖山草药的客人，租客平常只是帮客人拔火罐、擦药酒之类的，但我不知道他是否有相关资格证件。最近，我发现租客还在店里给客人输液。请问租客是否涉嫌开“黑诊所”？如果出了医疗事故，作为房东是否需要负责任？

左先生

【解答】

左先生，您好！根据《执业医师法》第十四条，“医师经注册后，可以在医疗、预防、保健机构中按照注册的执业地点、执业类别、执业范围执业，从事相应的医疗、预防、保健业务。未经医师注册取得执业证书，不得从事医师执业活动。”即从事医疗行为要求医师具有职业资格，也要求执业机构具有相应资质。据您所述，该名租客曾为他人拔火罐擦药酒的行为，甚至有为他人输液的行为，通常来说输液行为属医疗行为。又根据《刑法》（2020 修正）第三百三十六条的规定，“未取得医生执业资格的人非法行医，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；严重损害就诊人身体健康的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；造成就诊人死亡的，处十年以上有期徒刑，并处罚金。”因此，该租客的资质以及执业机构的资质只有双重具备才能合法进行

医疗行为，否则将涉嫌前述犯罪行为。

建议您对该租客的行为及时报告相关行政管理机关，并与该租客解除租赁关系，要求租客限期搬离，以防范自身的风险。

装修公司“换马甲” 消费者如何维权

我家请的装修公司装到一半不装了，说经营不善没钱了，然后又在原址成立了一个新公司，经理还是原来的经理，说新公司有了钱就给我装修，按合同现在已经延期 3 个月了。装修费我已经提前支付了大部分，如今这种情况能起诉他们解除合同、赔偿损失吗？如果可以，是起诉新公司还是旧公司？

白女士

【解答】

白女士，您好。依据您所述的情况，原公司经理承诺新公司给您装修。基于此承诺，可以认为是新设公司对于原公司债务的承继，若您能有书面合同或对方承认该承诺之类的证据，可以以此主张要求新公司继续履行合同，或者以不安抗辩权要求解除合同。

同时，若无法通过合同等能固定新公司承继原公司债务证据的情况下，您欲解除合同并主张对方承担损失的话，依据《公司法》第二十条第三款的规定，“公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任”，以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的规定（二）》第二十条规定，“公司解散应当在依法清算完毕后，申请办理注销登记。公司未经清算即办理注销登记，导致公司无法进行清算，债权人主张有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东，以及公司的实际控制人对公司债务承担清偿责任的，人民法院应依法予以支持。公司未经依法清算即办理注销登记，股东或者第三人在公司登记机关办理注销登记时承诺对公司债务承担责任，债权人主张其对公司债务承担相应民事责任的，人民法院应依法予以支持。”故您作为债权人，可以据此要求原公司股东承担清偿责任。