私家车在地下车库遭"飞来横祸"

被车位上方脱落的通风管砸坏,业主业委会物业三方共担责

□法治报记者 季张颖 法治报通讯员 陈淋清 徐旻琰

私家车停在小区地下车库内, 不想却遭遇"飞来横祸",被车位 上方脱落的诵风管研坏, 祸从天降 的车损应由谁来买单?近日,上海 市闵行区人民法院审理了一起财产 损害责任纠纷,最终,法院厘清了 各方责任, 酌定由原告朱先生担责 10%,被告业委会扫责60%,被告 物业公司担责 30%。

花大价钱买的地下车位 没想到遭遇飞来横祸

去年6月,朱先生像往常一样 将自己的爱车停在了自家购买的位 于小区地下室的产权车位上。次 日, 当朱先生准备取车上班时, 发 现爱车上方的通风管脱落,正好砸 在了车辆的后挡风玻璃、车顶后侧 及后备箱等处, 致使车辆不同程度 受损。朱先生立马通知了小区物 业, 并报警及向保险公司报案。

之后,朱先生为修理车辆花费 了近2万元。在要求保险公司进行 理赔时, 却被告知因车辆受损系因

车险中的特别险种以致无法得到理 赔。朱先生随即要求小区物业进行 赔偿, 但物业公司却推说自己没有 讨错,不同意赔偿。于是,朱先生 一纸诉状将小区的物业公司和业委 会一起告上了法庭。

安全隐患背后各有"苦水" 责任谁来担?

朱先生认为, 自己按时交纳物 业管理费和停车管理费, 而物业公 司在收取了费用之后,没有尽到小 区设备维护、保养的管理责任,致 使自己的车辆受损,应当承担赔偿 责任。对此,物业公司辩称,物业 公司入驻后, 曾六次书面建议业委 会动用维修基金拆除地下车库的通 风管道,并提交了五套整改方案, 对拆除的费用提交了相应的预算报 告,但这需要征求包括朱先生在内 的地下车位所有业主超过 2/3 以上 同意通过才能实施。然而每次业委 会在征求业主意见后,得出的结论 均是业主决定不予拆除,物业公司

而对于诵风管道的老化问题,

物业公司通过小区电子屏、张贴公 告等方式告知业主注意安全,已经 尽到管理职责

业委会辩称,对地下车库诵风 管道存在的问题,本届业委会上任 后就提出要进行整改, 在坚持程序 在先的原则下发起了拆除诵风管道 的业主征询表,所有流程均有公示 朱先生也曾收到过相关拆除 的表决票, 但其没有讲行投票。小 区地下车库的维修基金虽有近 100 万元, 但根据法律规定动用维修基 金还是需要走业主投票的程序,不 能私自决定。但业主说看不到、不 投票的情况,导致业主最终不同意 拆除的结果,业委会也无能为力。

法院厘清各方责任 三方各担责

法院经审理后认为, 通风管道 属于建筑物共有部分, 其所有权人 系小区业主。原告本身也是所有权 人之一,对于其共有部分依法享有 权利,并承担义务。然而,结合原 告在庭审中的陈述可以看出其在平 时生活中对小区公共管理事项并不 关心, 食干行使业主权利履行业主

义务,一定程度上给通风管道的及 时拆除设置了障碍, 故其作为通风 管道的共有权人之一, 应承担一定 的讨错责任。

业委会作为全体业主对于其共 有部分建筑物实际管理的执行机 构,对干系争管道的拆除、重大维 修事项等负有依法召集业主大会、 提起征询、统计征询意见、发布公 告并执行业主决议等义务。虽然业 委会在本案中已履行了相应职责, 但因小区地下车库车位的大部分业 主未履行自己的投票职责, 诵风管 道不予拆除的决定系上述业主的共 同行为,现该管道脱落致损,该损 失也应由地下车库全体业主共同承 担,业委会作为业主维修基金的管 理执行机构,应从地下车库维修基 金中支出用于赔偿。

对于物业公司的责任, 法院认 为,物业公司对诵风管道等具有日 常维护、检修的职责, 进驻小区后 已向小区业委会、居委会、相关部 门多次发函要求整改并协同业委 会、居委会在小区张贴公告、播放 滚动屏提示业主通风管道的安全隐 患,已尽到了一定管理职责

虽诵风管首的毁损情况超出了

金山法院:不支持

□记者 翟梦丽 通讯员 杨程

被告公司日常维修的范围,且对是 否拆除通风管道系所有权人之权利 范围而非管理人的权限, 但其仍应 对上述危险进行充分警示,除发布 公告外, 还应通过设立警戒线、警 戒标识或设置保护网等更为醒目的 方式提醒业主注意安全隐患,因未 充分履行警示义务而承担相应赔偿 责任。据此, 法院就本案中通风管 道的所有人、管理人所应承担的过 错比例作出上述判决。对于一审判 决结果,各方当事人均表示认可, 未提起上诉。

【法官说法】

夫妻离婚协议约定拿房一方还贷

小区是全体业主共同生活的地 方, 无论业主、业委会还是物业公 司都对其有相应的责任和义务, 三 方应该更多从共治共建共享的角度 出发,保障合法权益。

业主作为社区的"主人 树立主人翁意识, 积极参与到小区 公共管理事务中去, 切实行使权利 和履行义务。业委会作为社区自治 组织,要最大限度地维护小区业主 的权益。物业公司也要勤于社区管 理,加强和小区业主的沟通联系, 以求达到更大实效。

陆宽 遗失注销减资登报 传媒 021-59741361 13764257378(微信同号) 清使用节能灯!

200202103090043, (44), 声明作及 施丽娟遗失营业执照副本, 信用作: 92310115MA1LADAU78, 证照编号

●高亮度、低耗能、光效稳定 ●减少耗电80%, 亮度提高25%





减少耗电拔下插头!



【能源连着你我他】 【节约能源靠大家】



担"的约定在二人内部之间有效, 但若未获得银行同意,则对银行不 ◆空调定期清洗过滤网

燃气热水器"超期服役"致伤亡

死者家属起诉保险公司获赔10万

□记者 胡蝶飞 通讯员 侯艳

本报讯 因使用"超期服役" 燃气热水器不当,致出租屋内租户 一氧化碳中毒身亡。日前,上海市 虹口区人民法院审理了这起因燃气 泄漏引发的保险索赔案件。

2018年年初,上海市一小区

出租屋里发生了两死一伤的严重事 故, 经公安机关调查, 事故发生的 原因是燃气热水器超过使用年限, 并且排气管道排风不畅导致一氧化 碳在室内积聚,造成3名租户一氧 化碳中毒伤亡。事发后, 死者家属 将房东及燃气公司诉至虹口法院, 要求其承担赔偿责任。

虹口法院经审理认为, 房东对 租户负有安全保障义务, 未定期安 全检修且对燃气公司明确告知的安 全隐患怠于排除,因此承担事故 60%责任,而死者作为使用人在未 保持室内空气充分流通条件下长时 间使用热水器,承担事故 40%责

任。判决后不久,房东找到死者家 属并告知, 其在事故发生前已投保 民用燃气保险。作为投保人理应获 得保险金赔付,希望死者家属能够 配合保险理赔。保险公司得知情况 后也联系到家属并告知: 你们有权 获得保险金,但根据保险条款,需 要提供燃气意外事故证明、保单原 件等材料才能讲行保险理赔。

家属得知后认为两死者是该保 险的被保险人,在没有指定受益人 的情况下, 法定继承人为受益人具 备保险金请求权,但由于缺乏保险 理赔所需材料,保险公司无法向死 者家属理赔。无奈,家属只得向上 海虹口法院申请诉前调查令,由于 洗及程序性证据问题, 法院审查后 出具诉前调查令, 随后死者家属调 取了事故房屋的燃气险保险单及保 险合同,顺利向法院起诉。

最终,经法庭调解,双方自愿 达成调解协议, 保险公司向两死者 家属分别支付理赔款各10万元。

【法官说法】

根据《家用燃气燃烧器具安全 管理规则》 (GB 17905-2008), 燃具从售出当日起, 人工煤气热水 器的判废年限为6年,液化石油气 和天然气热水器的判废年限为8 年。而本案中出租房屋内的燃气热 水器从1999年开始使用、该热水 器早已超过报废年限, 且排烟管道 内有杂物阻塞, 加之租客在使用时 房屋门窗紧闭、通风不畅、最终引 发悲剧,教训不可谓不深。

现行保险公司出具的保险条款 关于被保险人的范围定义并非相 同,有将在民用燃气使用地址合法 居住满一定时间的人员认定为被保 险人, 也有仅认定民用燃气注册使 用人及其家庭成员为被保险人,并 不包含来访人员及租客等的。因 此,在购买燃气险时对此需多加注 意,这将直接影响当事人是否有权

当"闲鱼"交易转入线下后……

□记者 胡蝶飞 通讯员 王晓阳

本报讯 最近, 虹口区人民检 察院办理了一件打着"售卖折扣加 油卡"的幌子,实为诈骗钱财的案 子。法院审理后,以诈骗罪判处金 某有期徒刑1年2个月,并处罚

2020年9月, 白先生在"闲 鱼"APP看到一位卖家出售折扣 加油卡。加上微信后, 卖家先是称 "900 元可购 1000 元面额", 在白 先生付款 900 元后, 卖家又以小额 卡暂时无货,要求他更换大额卡, 白先生又先后共转款 6600 元用于 购卡。可钱转过去过了一个月,加 油卡仍是没有发货。白先生随后便 踏上了焦虑着催货、催退款的漫漫

直到今年, 白先生终于加上了 一个自称"加油卡售后"的微信并 要求对方退款,对方又以各种理由 要求白先生继续等待。可最终,白 先生再也联系不上卖家, 才选择去 派出所报案

民警顺着账户交易信息很快将 卖家金某抓获归案。经查,2020 年7月起,金某便开始通过"闲 鱼"APP发布低价销售加油卡的 虚假信息,并以线下交易为由,在 微信聊天中诱使他人向其提供的银 行账户转账。金某交代,除白先生 外, 他还以同样的方式骗取了多人 的"加油卡"购买费用,至案发共 骗取2万余元,骗得钱款均被他用 于支付赌债和日常花销。

"因为缺钱,所以想用卖加油 卡的幌子来骗点钱。"金某表示, 自己之前的确是在售卖折扣加油 卡,但随着货源减少并中断后,他 却并没有撤销"闲鱼"平台上的链

虹口区检察院认为,金某以非 法占有为目的,采用虚构事实、隐 瞒真相的方法骗取他人财物,数额 较大,其行为已触犯《中华人民共 和国刑法》第二百六十六条,应当 以诈骗罪追究其刑事责任。法院审 理后作出如上判决。

当被问到"为什么要用微信聊 购买加油卡的事项,而不是在闲鱼 平台上讲行?"时, 金某表示, 因 为平台上付钱只能先付给第三方机 构, 直接转账钱便可以直接到他手 一而正是由于交易从平台转入 了线下,最终造成了多名买家"财 物两空

述房屋以实现抵押权。

王先生签订的《个人房屋抵押借款 合同》系双方真实意思表示,具有 法律约束力。李女士签字承诺内容 表明其同意对合同项下的借款承担 连带责任。合同签订后,借款人未 能如约履行还款义务,已构成违 约,依法应当承担违约责任。

法院认为在银行发放贷款时王

先生、李女士确为夫妻关系,案涉 债务也发生在夫妻关系存续期间, 李女士也对借款合同项下债务为夫 妻共同债务进行了签字确认。离婚 协议书系二者对离婚后的债务承担

进行了内部约定, 未经 A 银行同

根据借款合同主张相应权利。最

终, 法院判令王先生、李女士归还

A银行本金、利息、逾期利息等;

若王先生、李女十未能按期归还.

则A银行有权通过对抵押物折价

根据民法典规定, 夫妻双方共

同签名或者夫妻一方事后追认等共 同意思表示所负的债务、以及夫妻

一方在婚姻关系存续期间以个人名

义为家庭日常生活需要所负的债

务,属于夫妻共同债务。当然,夫

妻在解除婚姻关系时, 可以就共同

债务如何分担作出约定, 但约定中

如果涉及到第三人利益的话。应当

根据具体情况来判断是否能够对第

三人产生约束力。离婚协议中"房

屋归女方,房贷也由女方独自承

担"条款实质上是夫妻二人作为债

务人对于债务的承担进行的内部约

定, 该约定是否能对第三人产生约

束力还得视第三人是否知情或同意

人共同承担的债务转为其中一个人

独自承担会影响债权的有效实现。

所以法律规定,债务人将债务的全

部或者部分转移给第三人的, 应当

经债权人同意。本案中, 二人离婚

协议中所约定的条款将涉房产的共

同债务进行了转移, 该债务转移未

获得 A 银行同意, 故对 A 银行不

发生法律效力, A银行仍然有权要

房屋归女方,房贷也由女方独自承

所以, 离婚协议约定"离婚后

求二人承担还款责任。

就债权人而言, 将原本由两个

或者拍卖、变卖以实现抵押权。

【法官说法】

不发生法律效力,银行仍有权

房,约定房屋贷款两人共同偿还。 但一朝离婚后,房子归女方所有, 当女方无力还贷时, 男方也能以不 拿房为由拒绝还贷吗?近日,金山 区人民法院审理了此案。 王先生与李女士于 2016 年 1

本报讯 夫妻双方结婚后买

月登记结婚,婚后二人相中了位于 金山区某小区的一套房屋。一人手 头的存款仅够支付房屋首付款。于 是王先生便与某银行签订了《个人 房屋抵押借款合同》,约定王先生 因购房需要向该银行借款 105 万 元,借款期限为2016年7月3日 至 2046 年 7 月 3 日, 合同还对利 息、付息、罚息、提前收贷条件进 行了约定。

李女十也在上述合同落款外签 字承诺, 申明该合同项下债务为夫 妻共同连带债务,同意承担连带责 任。2016年8月,王先生、李女 士办理了房屋登记,房屋产权人和 抵押人均为夫妻二人。

王先生和李女士购买完成并入 住后,开始按月及时归还房贷。但 婚后二人矛盾不断,最终于2020 年 5 月协议离婚, 离婚协议中约 定: "位于金山区某小区的房屋离 婚后归李女士所有,之后房贷均由 李女士归还"。但李女士后因生活 和工作变动无法按时归还后续房

今年年初,银行诉至金川法 院,要求王先生、李女士归还银行 贷款本金和各类利息; 若二人未按 期履行还款义务,请求依法拍卖上

法院经审理后认为,该银行与