

老房子渗水，老邻居伤了和气

崇明公安分局长江派出所民警协调解决促关系回暖

□法治报记者 季张颖

楼上楼下和睦几十年的老邻居，退休后有的随子女居住，留下的空房子出现渗水问题影响他人居住，导致邻里关系失和。近日，崇明公安分局长江派出所及时回应辖区居民求助，妥善解决具体矛盾，帮助修复邻里关系。



资料照片

房子反复漏水 老邻居被拉黑

“警察同志，你们帮我想想办法，楼上的水经常滴到我家卧室里来，想让楼上邻居回来修，电话一直都打不通。”7月26日，超强台风“杜苏芮”来临前，李阿姨急匆匆到长江派出所报警求助，民警朱晓峰接待了李阿姨。

经了解，李阿姨家住长江农场一小区的3楼，和楼上4楼的韦阿姨家和5楼的庆叔家做了几十年邻居，后来楼上两家相继都搬去了市区和儿女居住，平时不回来，房子也都空关着。去年开始，只要一下大雨，李阿姨家的卧室天花板就会滴水，淋湿家里的衣柜，李阿姨和

家人认为应该是楼上邻居家的水管出了问题。

去年7月，李阿姨打电话给4楼的韦阿姨，韦阿姨当时电话里道了歉，并表示尽快抽时间回去看一下。因种种原因，韦阿姨去年9月才回去，也就是这一次，韦阿姨发现自己的老房子墙面都发了霉，厨房顶部全是水迹，她认为问题出在5楼。不巧的是当时李阿姨一家子去了外省旅游，没碰到韦阿姨，双方未能就此事进一步交流。

就这样到了2023年的梅雨季节，3楼李阿姨家的卧室顶上又开始滴水。发现问题没有解决，李阿姨再次打电话给韦阿姨。韦阿姨一听，坚持说问题出在5楼，自己家也是受害方，她让李阿姨先联系5楼。李阿姨没办法，转而联系5

楼，5楼的庆叔说此前他们家里的水电设施都是好的，如果需要进屋查看，他可以把钥匙寄给物业，让他们帮忙代为人室检查。

小区物业拿到庆叔家的钥匙后上门查看，初步检查没有发现室内有漏水点。问题再次抛回韦阿姨家时，正好赶上她和老伴身体不适，不方便回去，女儿也抽不开身。李阿姨认为韦阿姨是故意不回来，维权心切的她每天电话催韦阿姨回来修房。韦阿姨觉得李阿姨做得有点过了，让家里人把她的电话拉入了黑名单。

民警上门查明原因 及时维修解决隐患

民警朱晓峰了解情况后，通过电话沟通取得了韦阿姨信任，7月26日，韦阿姨将房屋钥匙寄到民警手里，民警随后会同物业和居委人员共同到现场，发现韦阿姨家屋顶和地面有明显的过水痕迹，但并未找到水管破裂位置。

朱晓峰前往5楼排查漏水原因，无意中发现庆叔家露天阳台的落水管道被大量树叶堵塞，而4楼阳台同样如此。物业找专业工人一查，问题果然出在这个被堵的水管上。工人称楼上两家的阳台落水管本来就细，加上长期疏于打理，造成水管堵塞，每逢大雨，阳台的积水就会倒灌进室内，造成地面积水后渗漏到楼下。

回到派出所，民警向5楼和4

楼居民反馈情况并获得授权，决定对两户阳台进行轻微改造。民警带领物业工人上门，对阳台积水区域新开排水孔，并彻底疏通被堵塞的落水管，切实增强泄水能力。

当天晚上，民警电话协调李阿姨、韦阿姨和庆叔3家的漏水赔偿事宜。李阿姨见渗水问题得以查清并认真修缮，大度地向民警表示，卧室内衣柜虽然多次遭到渗水，但因为擦拭风干及时，柜体没有霉变毁损，可以正常使用，不需要楼上人家赔偿。4楼的韦阿姨平时不时回家居住，决定将发霉的墙纸铲除后刷一下乳胶漆，因此不对5楼追偿。物业也决定这次的房屋修缮从维修基金走账。至此，漏水引发的问题得以圆满解决。

7月29日，超强台风“杜苏芮”离开上海，李阿姨家经受住了考验，一家人感谢民警、居委和物业帮助他们赶在大雨前解决了问题。民警朱晓峰也趁此机会帮助韦阿姨和李阿姨两家握手言和，重新恢复通联，重续良好邻里关系。

【案例点评】

因房屋漏水造成损害的邻里纠纷类案件，需要考虑到今后当事人之间的邻里关系，避免发生次生纠纷。在处理该类案件时，警方本着不伤害邻里感情，还能妥善解决纠纷的原则，立足维护当事人合法权益，在实地调查的基础上从源头上解决问题，继而再开展调解工作，最大程度化解双方矛盾。

粉刷外墙却把业主的车弄成了“花猫脸”

调解员及时解围，以理服人化解纠纷

□法治报记者 金勇

小区改造的一项主要工程是对所有房屋外立面进行重新粉刷。但是旧房改造工程队在外立面粉刷的过程中，不慎将涂料飞溅在业主的一辆私家车上，业主小王发现自己的白色轿车变成了“花猫脸”，立马用抹布擦拭，发现清理不掉，又拿来砂纸擦拭，结果反而变本加厉，新车也因此“毁容”，小王为此找施工队理论。双方对赔偿的金额无法达成一致，引发矛盾纠纷。

金山区朱泾镇南圩社区法律诊所调解员介入后，找准焦点，以理服人，最终化解了这起纠纷。

爱车被“毁容” 业主索赔遭拒

金山区朱泾镇南圩社区始建于20世纪80年代初，属于开放型老式居民区。随着时间推移，房屋外墙、水管设施、小区道路逐渐呈现“老龄化”特征，不仅成为困扰社区居民的烦心事，更是社区治理的“老大难”。近年来，朱泾镇将老旧小区改造更新工程纳入为民办实事项目，然而，好事多磨，业主小王就因改造事宜遇到了麻烦。

由于小王在发现自家的车被涂料飞溅后，没有第一时间拍照取证，而是自己用砂纸擦拭车辆，导致车漆严重损伤，施工队认为是由于小王自身的原因导致车辆漆面损伤，如果小王没有用砂纸擦拭的行为，洗个车就可以解决涂料飞溅的问题，施工队认为小王应该对损失的扩大行为承担责任，因此对小王提出的2万元赔偿费用无法答应，只愿意赔付200元的洗车费。双方在责任的认定和赔偿的金额方面产生了巨大的分歧。

金山区朱泾镇南圩社区法律诊所调解员徐国贤得知此事后，先安抚小王的情绪，告诉小王旧改工程是政府的实事工程，如果因为小王个人的原因妨碍施工队继续作业，会影响整个小区的改造进程。随后，调解员与施工队负责人进行了沟通，施工队承认是工人在粉刷墙壁时失误将小王的车弄花了，但是

小王要求的赔偿金太高，无法承受。

有理有据以理服人 调解员出手化解纠纷

调解员把小王受损车辆的照片发给4S店看后，店家告诉调解员，小王的车伤得比较严重，要重新喷漆，费用在1200元左右。调解员得到专业的回复后，心里也有了底。于是约双方进行面对面交流。

双方当面沟通时，小王要求施工队赔偿5000元的损失费。小王称，由于车身颜色是白色，补漆和原色会有出入，而且自己的车新买不久，肯定需要整车喷漆，所以提出5000元的赔偿。施工队称，施工前已经告知小王粉刷墙壁的事，小王应该提前做好保护，车子受损小王自身也要承担责任，最多赔500元。

看到双方都不肯让步，调解员急忙出来解围。调解员告诉施工队，小王把车停在自己的车位上，小王在这件事上没有过错。而施工队理应采取合理的保护措施避免类似情况发生。因为施工队的原因导致小王的车被“毁容”，施工队应当承担相应的责任。

调解员又向小王解释，5000元的赔偿费用并不合理，根据专业修车店的报价，喷漆的费用在1200元左右，而且现在4S店的调色技术都是电脑控制，不存在有色差的问题。



资料照片

小王听了调解员的解释后表示认可。但施工队表示，自己不应该承担全部的赔偿，由于小王用砂纸擦拭车面，才让车损更为严重，因此小王也要承担一定的损失。

调解员告诉施工队，小王心急之下对车辆造成二次损害是事实，但专业修理店提供的反馈是即使没有后来的磨损，要把汽车清理干净，同样需要特殊的工艺处理，费用也要近千元。同时，调解员希望施工队考虑到小王因为修车支出的来回路费和心力，适当增加一些赔偿费用。经过老徐的一番劝说，施工队最终答应了小王的赔偿要求。

事后，调解员提醒施工队在后

续的施工过程中一定要做好相关的防护措施，避免再次发生类似事件。

【案例点评】

本案例在责任的认定上比较明确，根据《民法典》第一千一百八十四条之规定：侵害他人财产的，财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他合理方式计算。但是本案中小王擅自用砂纸擦拭车辆导致损害进一步扩大，小王自身也要承担相应责任。因此最后在赔偿过程中，施工队赔偿了车辆喷漆的费用，因修理发生的误工费、油费等费用由小王自行承担。