

□ 见习记者 王葳然
通讯员 胡明冬

购买的全装修房交付后还没来得及入住，房屋墙体就出现了开裂、漏水现象，经反复维修还是没能妥善解决，这可真让人闹心。

遇到这种情况，业主权益该怎么保护？造成的损失该由谁承担呢？记者从宝山区人民法院近期审结的一起商品房预售合同纠纷案件中找到答案。

案件回顾>>>

2019 年 8 月，王先生与某房地产公司签订《商品房预售合同》。合同约定，房地产公司需在 2021 年 6 月 30 日前完成房屋交付，若房屋含有其他工程质量问题的，王先生在保修期内有权要求房地产公司免费修复。2020 年 8 月 1 日，该房地产公司提前向王先生交付房屋，但王先生未入住。两个月后，王先生准备入住时，却发现房屋墙体存在开裂、漏水的情况。于是，王先生向房地产公司报修，房地产公司安排人员进行了维修。然而，维修后不久，墙体再次出现相同的问题。

接下来近半年的时间里，房屋墙体反复出现开裂、漏水问题，王先生不断与房地产公司进行沟通并报修，但始终无法彻底解决问题。由于每次维修都需要开凿墙体，导致王先生有家不能住，只得在外租房。

为维护自身合法权益，王先生将房地产公司诉至法院，请求该房地产公司彻底修复房屋内存在的墙体开裂、漏水等问题，并赔偿近半年在外租房的租金及物业费损失。

庭审中，房地产公司辩称，墙面有裂缝可以认可，墙体渗水也是因为裂缝的存在，但这不影响王先生正常使用房屋。《商品房预售合同》约定的交房时间是 2021 年 6 月 30 日，房地产公司提早了近一年交付房屋，王先生才有机会提前入住，所以房地产公司不同意承担合同约定交房期限之前的租金损失。不过，房地产公司愿意承担交房期限后的租金损失，也同意缴纳一部分物业费。

案件审理过程中，经王先生、房地产公司共同申请，法院委托第三方鉴定机构对房屋墙体进行鉴定。鉴定结果显示，墙体的开裂与漏水并非业主原因造成，而且对生活质量会产生一定影响。

宝山区法院审理认为，被告房地产公司作为房屋的出售人，应当将符合质量标准的房屋交付给原告王先生。无论交房早晚，房地产公司都需对房屋的质量瑕疵承担责任。经鉴定，房屋确实存在非业主原因而产生的装修质量问题，房地产公司理应就该装修问题提供符合要求的修复方案。由于对房屋墙体开裂、漏水的问题，王先生已经多次向房地产公司进行报修，但房地产公司始终未维修完毕，房屋的现状对王先生使用该房屋确实存在一定影响。结合双方认可的租金标准，以及房屋墙体开裂、漏水对原告王先生的影响程度及后期修复所需时间，法院依法判决被告房地产公司需从

新房还没人住墙就裂了

法院：无论交房早晚，房地产公司都要担责

2020 年 8 月 1 日（交付房屋之日）起支付原告王先生因未能入住而额外产生的租金及物业费损失。

说法>>>

一、提前交付不构成开发商房屋质量保证责任的豁免

《民法典》第五百八十二条规定：履行不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。房屋开发商对于房屋的交付负有法定的质量保证责任。若房屋开发商交付的房屋存在瑕疵，且该瑕疵造成了买受人的损害，房屋开发商需向买受人承担由瑕疵给付所产生的相应责任。

该案中，房地产公司主张房屋是在《房屋预售合同》所约定的交付期限届满前完成交付，因此无需承担相应的瑕疵给付责任。然而，提前交付房屋是开发商与买受人的意思自治，不违反法律规定，也不是瑕疵给付得以豁免的理由。在提前交付的情况下，房屋开发商仍需向买受人承担相应责任。

二、瑕疵交付造成损失的需承担赔偿责任

《民法典》第五百八十四条规定：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

该案中，房地产公司将存在墙面质量问题的房屋交付给王先生，已违反了合同的交付义务。且由于房地产公司的瑕疵给付，造成王先生长期在外租房居住，产生了额外的损失。因此，自发生墙体开裂、漏水问题起至修复之日止产生的租金及物业管理费，房地产公司需要承担。

□ 通讯员 潘颖 记者 徐荔

“妈妈，我想你”“妈妈，我从来不偷不抢不骗，等我好了，我一定好好赚钱养你，你永远是我妈妈”……

你以为这是孝子“告白”报答母恩？实则却是不法分子为骗钱发出的糖衣炮弹。已过退休年纪的高阿姨就被“阳光积极却命运多舛”的“干儿子”迷惑，为了帮他，高阿姨把大把退休金都给了他……

独居老人五十五万被骗 男主播一声『干妈』

他每次遇到问题都会向高阿姨求助、借钱，数额从几千元到上万元不等。

伪造病历施“苦肉计” 骗走“干妈”大把退休金

时间长了，高阿姨也产生了些许怀疑。到 2022 年 5 月时，高阿姨不再理会马某的消息，但马某可不会轻易放过到嘴的“肥肉”。

不久，马某声称高阿姨的不理会导致他旧疾复发大量吐血，如今已时日不多，随后一边发送伪造的急救单据和病历提升自己患病的可信度，一边屡屡发出诸如“医生非让我住院，我不住，我只有你一个妈”“妈妈，你知道你对我多重要，我随时可能会走”等消息，试图以情感攻势挽回高阿姨的心。

马某的这出“苦肉计”令高阿姨心生愧疚和怜悯之情，她完全相信了马某的说辞，不仅再次给马某转账，还对他之后提出的其他借钱请求都一一满足。其间，马某还假扮女友丽丽给高阿姨发消息，谎称要做流产手术，向高阿姨借钱。心疼“儿媳”的高阿姨不疑有他，同样答应了“丽丽”的请求。

但纸总归是包不住火的，高阿姨在与真正的丽丽取得联系后得知，怀孕流产一事根本是子虚乌有，丽丽本人从未向高阿姨借钱，一切都是马某自导自演的。

直播间认的“干儿子” 怎么总是命运多舛

2021 年 1 月，高阿姨通过某短视频平台直播间认识了情感主播马某。直播间里的马某会热心帮助粉丝解决恋爱困惑或婆媳矛盾，他自称虽然家境贫困，却自力更生，还资助了两名女孩。马某浑身都是“正能量”的人设让高阿姨欣赏不已。随后，两人互加为微信好友，高阿姨也常常会在马某直播时进行打赏。

但时间一长，一点点打赏已经无法满足马某。

2021 年 7 月，马某雇佣演员上演了一场“解救两个被绑架女孩”的戏码并直播，接着以救出两个女孩后没有钱回老家为由向高阿姨借钱。对这出“剧情”信以为真的高阿姨不忍马某受苦，就给他转了账。尝到“甜头”的马某自那以后就常常对高阿姨这个“财神”嘘寒问暖，甚至直接喊高阿姨为“妈妈”。从未结婚生子的高阿姨日常生活本也有些孤寂，马某的关怀备至让她心里升起许多暖意，便认下了这个既有“孝心”又“阳光”的干儿子。

可惜，这个努力“拼搏”的干儿子却有些“命运多舛”，不是父亲重病在床，就是他自己患病需要做手术，要么就是需要寻找亲人，

2024 年 4 月，松江区人民检察院以诈骗罪对马某提起公诉。

独居老人缺少生活上的照料和情感上的慰藉，很容易成为犯罪分子的目标。检察官在此提醒老年群体，一定要对各类关爱、示好擦亮眼，守好“钱袋子”，提高反诈意识和识骗防骗能力，警惕不法分子利用老年人的同情心实施诈骗，避免产生不必要的经济损失。

（文中人物为化名）