

# 长期敞开的大门突然修好,电瓶车直接撞上

## 过错在谁双方各执一词 金山法院巡回审判作出判决

□ 记者 夏天

“现在开庭!”7月23日上午,金山卫镇东门居民区里响起了清脆的法槌声,金山区人民法院将一起与物业管理有关的侵权纠纷巡回审判安排在了这里。原告业主小周在驾驶电动自行车进入小区时,被突然关闭的小区大门撞倒受伤,因此要求被告物业公司赔偿医疗费和误工费。物业公司辩称,业主事发时车速过快,其自身存在过错。双方各执一词,孰对孰错?居民代表、物业公司职工代表、人民调解员等30余人旁听了庭审。

### 长期敞开的大门,事发前一天修好了?

“事发前涉案大门长期无法正常使用,一直处于打开状态,因此,事发当天原告看到门开着,以为还是可以直接通行。”庭审中原告陈述,“没想到通过时门突然关闭,被告在此事故中负有全部责任。”

“对事发经过认可。但小区大门在事发前一天维修过,维修单位未告知被告,因此被告公司未来得及通知业主门重新启用的事实。”被告公司同时指出,原告车速过快,自身也存在过错。

庭审中,主审法官周惠在听取双方诉辩意见的基础上,准确归纳争议焦点,有序组织双方围绕争议焦点进行举证、质证及法庭辩论。

法庭经审理查明,被告作为物业服务提供者,对大门未尽到安全保障义务,存在明显过错,是事故发生的主要原因。同时,原告作为完全民事行为能力人,应当对自身安全保持审慎义务,事发时原告车速过快是事故发生的次要原因。结合以上,法院酌情认定被告对原告损失承担70%的赔偿责任。

本案为适用小额诉讼审理的案件,法庭当庭作出终审判决,被告物业公司赔偿原告损失3356元。

### 做深做实社区巡回审判,赋能基层治理工作

党的二十届三中全会提出,法治是中国式现代化的重要保障。为坚持和发展新时代“枫桥经验”,近日,上海市高级人民法院与中共上海市委社会工作部共同启动上海市社区巡回审判赋能基层治理试点工作。本场巡回审判是试点启动以来的金山区首场,金山区委社工部、金山卫镇、区房管局有关领导同志以及金山卫镇居民代表、物业公司职工代表、人民调解员等30余人旁听庭审。

金山法院表示,物业管理一

直是小区矛盾集中产生、纠纷频繁发生的领域,物业纠纷看似是“小问题”,却是关系着业主切身利益、群众安居乐业的“大民生”,化解涉物业纠纷已成为诉源治理新格局下基层社会治理的重点。

本次庭审结束后,审判员周惠法官以《物业服务合同常见法律问题及案例解析》为题,针对物业服务质量、物业费缴纳等众多群众关心的话题以案说法,为物业主体双方合法权益的保护、辖区内物业服务的有效运作提供行为指引,推动实现“懂法”和“用法”的实际效果,助力基层治理能力提升。

“这是我第一次在现场观看法院审理案件,不仅感受到法律的威严,还学到很多法律法规知识,家门口的巡回审判来得值!”社区居民李先生由衷赞叹道。

人民调解员老张表示:“巡回审判在方便群众的同时,也增强了群众法治意识,有助于我们人民调解员提高调解的质量和效率。”

金山区委社工部副部长陈勇表示,此次群众身边的现场庭审、主题讲座具有很强的教育意义和示范价值,庭审的内容属于基层治理高频问题、高发案件,参加旁听的是辖区内广大居村干部、人民调解员队伍、物业服务企业负责人等,达到了以案说法、现场解惑、法理情融合的预期效果,凸显社会治理功能和法治宣传实效,是社区巡回审判赋能基层治理试点工作的良好开端。

据悉,金山法院与金山区委社工部在全区层面努力推动形成社区巡回审判赋能基层治理、基层协同诉源治理的工作格局,并对巡回审判场所的设置、巡回审判案件的选取、工作机制的建立等进行安排部署。金山法院将坚持和发展新时代“枫桥经验”,做深做实社区巡回审判赋能基层治理工作,推进“抓前端、治未病”,努力推动形成共建共治共享的基层治理大格局。

# 庭辩

## 说好的壁暖去哪儿了? 业主与开发商闹到法院

### 庭审开进社区 推动潜在群体性纠纷源头化解

□ 记者 季张颖

一张临时搭建的审判台、一枚悬挂在门框上方的国徽、两方相对而坐的原被告……这是一场特殊的庭审,开庭的现场是在徐汇区长桥街道长桥三村居民活动室内,而案件正是发生在该街道的居民和房产公司之间。

原来,买房时开发商曾许诺每户装两台壁暖,但最终却变成只给全部四房户型和部分三房户型安装,近90户仅安装了一台壁暖的居民由此和开发商引发纠纷,其中原告杨先生和蒋女士先期提起诉讼。

为了便利群众诉讼、实现“审理一案、教育一片、治理一方”的司法效果,徐汇区人民法院将法庭搬进社区,推动潜在群体性纠纷化解在前端。近日,法院判决支持了原告方的诉请。

### 说好的两台壁暖缺了一台

“从买到住,他们(开发商)的工作人员都说给两个壁暖,有些人已经领到了,可我们只有一个,少的壁暖去哪儿了?”开庭伊始,两原告就向法官控诉道。

事情还得从2020年12月底说起。当时,徐汇区长桥街道某楼盘开盘,吸引了很多人的关注,摇号参与率达300%,开盘后很快销售一空。但对于该楼盘的近90户居民来说,在喜悦之外却增添了新的烦恼。

原来,2021年1月底,这近90户居民与楼盘开发商某房产公司签订了商品房预售合同,合同中明确了房屋装修标准,并有“客厅/餐厅/卧室安装壁暖,品牌为海利安或同等品牌”等字样。不少居民反映,销售时开发商承诺每户装两个壁暖,但现实中却只给全部四房户型和部分三房户型安装了两台壁暖,此举让仅安装一台壁暖的三房户型业主颇为不满。

在与房产公司交涉无果后,不少居民找到相关部门进行投诉维权,可收效甚微。为此,90户居民中的杨先生和蒋女士率先发起

诉讼,请求法院判决房产公司交付拖欠的价值5000元的壁暖一台。

### 赠送壁暖是谁的“承诺”?

赠送两台壁暖是谁的“承诺”?这份“承诺”法律效力如何?这些成了法官在审理中要理清的焦点。

庭审现场,两原告表示从买房到实际入住,被告工作人员口头一直约定所有户型均给两台壁暖,实践中小区多位三房业主也拿到了两台。为了佐证自己的观点,原告还拿出了交房现场工作人员“每家两台壁暖”的录音,同小区已拿到壁暖的三房业主也出庭作证,以证明三房户型应配备两台壁暖。

被告代理律师表示,原告主张没有合同依据,合同中关于壁暖并无具体数量的约定,看房的时候也没有明确是两台。有些业主拿到两台不能说形成事实上的合约,不能证明其他业主同样可以拿到。“我们从未承诺过三房户型有两台壁暖,都是业主之间的口口相传。实际操作过程中,具体交付人员既有物业也有总包,加上现场工作人员更替,这才失误将地暖多发给了三房户型。”被告代理律师表示。

对此,原告辩称,证人在看房时曾质疑壁暖数量,开发商表示另外一台壁暖还在路上,已是明确了两台的数量。交房当天现场的所有工作人员都应该代表开发商,不能因为是物业或者总包,就推诿他们不能代表开发商。

### 示范诉讼判决推动治理一方

“居民中除了杨、蒋两家,剩下的近90户诉至法院只是时间问题。案子虽小矛盾却大,如果能一揽子解决所有居民的诉求,实现开庭一案、影响一片的法治效果,是最好的结果。”本案主审法官、徐汇法院民事审判庭副庭长何诘弥表示,本次社区庭审缓解了涉案楼盘住户的急躁情绪,也为潜在群体性纠纷的非讼解纷工作打下坚实基础。

记者获悉,就在近日,法院作出判决,认定房产公司承担违约责任,据此房产公司应交付壁暖一台,如无法履行则应支付壁暖原价4980元。后续,法院将及时与其余当事人沟通,告知示范诉讼判决结果,引导其余居民按照判决意见先行调解。

