

□ 记者 章炜

家住金山区朱泾镇一住宅小区二楼的老张从事木制品首饰的加工生意，经常将收集来的各种木料堆放在居民楼附近的屋檐下，尽管居委会和物业已经多次告知老张及时清理，但他总是充耳不闻。直至近日的一场大火，不仅烧毁了木料，还殃及了一楼的老陆家，导致老陆家的客厅严重损毁。双方因赔偿问题发生争执，金山区朱泾镇社区调委会主动参与纷争化解。

## 物业公司管理疏忽？

当调委会得知一楼居民老陆家中的火灾受损情况后，考虑到此次火灾损失较大，社区调委会主动参与，全程介入，积极协调赔偿的相关事宜。

调解员第一次与老张沟通时，老张表示木料是堆放在小区内，由于消防队的火灾报告中写明此次火灾是由外来火种引起的，因此物业公司应当承担管理疏忽的责任，老张要求物业公司承担一部分的损失赔偿。

调解员表示，老张堆放木料的地方属于小区公共区域，物业公司针对老张之前多次乱堆乱放的行为，已经告知并且帮助老张清理过堆在小区的木料。此次堆放木料，物业公司也已经尽到了告知义务，因此物业公司不应该承担赔偿责任。老张听了调解员的解释，不再对物业公司要求赔偿。

## 未发现邻居扔烟蒂

老张提出，既然火灾报告上写

明是由外来火种引发的火灾，应该找到外来火种的携带者，由其来承担部分赔偿责任，一楼的损失不应该全部由自己承担。

老张还怀疑，该外来火种是由老陆进行投掷的，因为之前老张家下水管道漏水，对老陆造成了经济损失，他怀疑老陆对当时的赔偿不满，故而为之，以达到进行报复的目的。

针对老张提出的怀疑，调解员邀请派出所、消防支队共同开展协调工作。从派出所提供的监控录像中，并未发现老陆有扔烟蒂等可引发火灾的举动，其他居民亦没有蓄意纵火的行为。但是老张依然坚持找到引发火灾的人后，再一起承担责任，自己并不愿意承担全部责任。

调解员向老张解释，该批木料的所有人是老张，木料被放置在小区公共区域内，而物业管理公司已经多次告知，不得在公共区域内堆放木料，老张一直置若罔闻，与此次火灾的发生有着直接联系，应当对老陆家的损失承担赔偿责任。

# 物业公司是否担责？赔偿金额如何计算？ 还怀疑是邻居故意而为 一楼堆放木材引火灾

## 就赔偿金额达成一致

由于此次老陆家损失较为严重，调解员担心双方就赔偿损失金额等问题无法达成一致，因此在征询双方的意见后，邀请双方都认可的装修公司，同时与物业公司一同前往老陆家进行实地查看，并估算重新装修所需

要的费用。

经过计算，老张表示，对于装修公司的报价没有异议，但是老陆家的内部装修已有几年的时间，应该减去折旧的费用。老陆则说，自己平时不在此居住，因此没有要求老张承担装修期间的住宿费用，如果老张要求按照折旧的费用赔偿，自己便会要求老张承担装修期间的租房费用。

眼看双方再次陷入争执，调解员立马劝解，虽然此次火灾是由老张乱堆杂物造成的，但是除了老陆的损失要赔偿，老张还要承担楼道内因火灾造成的其他损失费用。由于老张的经济状况不佳，希望能够体谅老张的难处。老陆听了调解员的劝导后，最终同意就赔偿费用问题做出一些让步。在多方面的通力合作下，最终老陆和老张就装修赔偿的费用问题达成一致，老张赔偿5万元，由老陆自行负责装修事宜。

## 【案例点评】

老张在公共区域内堆放木料的行为，由于物业已经多次帮其进行清理且提醒老张不得在公共区域内堆放木料，因此物业公司作为小区的管理者已经尽到了清理与警示的义务，不应承担赔偿责任。根据《民法典》相关规定，在公共道路上堆放、倾倒、妨碍通行的物品造成他人损害的，由行为人承担侵权责任。公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的，应当承担相应的责任。而老张在公共区域内堆放木料，又不能证明自己并无过错，应当承担由此引起的赔偿责任。

《民法典》还规定，堆放物倒塌、滚落或者滑落造成他人损害，堆放人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。虽然老张不是因堆放物倒塌、滚落或者滑落造成他人损害，但是由于是老张的堆放物引发了火灾，因此老张应当承担赔偿责任。

# 校园工地生意外 施工人员高处跌落摔伤

## “三所联动”协同机制下解工伤赔偿“难题”

□ 见习记者 王葳然 通讯员 王晟迪

工伤赔偿双方标的金额差距较大怎么协调？伤者家属法律意识淡薄，过激“讨债”又该如何应对？近日，嘉定警方以“微网格”融合治理为抓手，依托“三所联动”矛盾纠纷多元化解机制，成功调处一起因工伤赔偿引发的纠纷。

## 赔偿金额差距大

9月6日，嘉定江桥地区一在建校园工地内发生一起意外，施工人员老华在安装脚手架过程中不慎从3米高处跌落，经过医院诊治，老华的腰椎压缩性骨折，保守估计至少需卧床四个月。事故发生后，老华的家属随即就工伤赔偿问题与工地承建方及学校展开协商，但因双方在赔偿金额上存在较大差异，协商陷入了僵局。

9月19日上午9时许，嘉定公安分局江桥派出所接到承建方来

电求助，称因工伤赔偿事宜无法与伤者家属达成一致，如今伤者老华的家属见钱款迟迟未能落实，于是上门讨要，对工地承建方的日常经营造成不小的困扰。闻讯后，派出所即刻启动“三所联动”机制介入展开调解工作。

首次调解过程进展并不顺利。老华的家属及工友对索要的赔偿金额始终不愿意让步，而承建方几经请示公司管理层也无法提高赔偿额度。民警现场对家属进行了教育劝阻，并耐心引导他们要通过合法途径为受伤的家人争取权利。在民警的劝阻下，伤者家属口头允诺了配合“三所联动”继续沟通解决。

9月24日上午，伤者家属等又来到学校工地。校园网格员得知后在通过平台汇报情况的同时，立刻赶至现场先行联合校园安保力量维持秩序，并开展劝阻工作。随后，闻讯赶至的派出所警力和街镇网格员接力展开劝导工作，将有可

能发展成聚集闹事的隐患苗头“扑灭”在萌芽中。

## 经协商，赔偿达成一致

9月24日下午，在“三所联动”调解室内，当事双方再度围绕赔偿金额问题展开协商。此番调解工作，律所律师通过比对近阶段相关赔偿案例，帮助双方对赔偿金额范围形成了初步的共识；司法所人民调解员则从伤者家属短时间内缺少主要收入来源劳动力，以及工程承建方在赔偿过程中需要遵循的公司规章制度等展开劝说工作，由情人理引导双方对最终赔偿金额的认定逐渐达成一致。

最终，为了解除伤者家属的后顾之忧，工作人员进一步提供建议，由派出所会同街镇网格进行监督，确保双方约定的赔偿金按时、如数抵达伤者老华及其家属手中。

在“三所联动”协同努力下，双方就赔偿方案达成了统一意见并签订调解协议书，赔偿金将会尽快赔付到

伤者手中，为后期治疗和休养提供保障。

## 【案例分析】

在本次“三所联动”矛盾纠纷多元化解工作中，主要难点有三：其一是双方对赔偿金额各持己见；其二是调解工作僵持不下，伤者家属容易出现过激行为；其三则是事故发生的在建工地较为特殊，尤其是在开学后校园教职员工、学生及家长人数较多，如果不能及时劝阻伤者家属的行为，可能引发社会负面影响。

对此，嘉定警方在会同司法所、律所开展“三所联动”调解工作的同时，以“微网格”融合治理为抓手，与街镇政府职能部门、网格力量以及校园形成合力，确保群聚苗头得以早发现、快处置，避免矛盾发酵影响社会安定。同时，又与律所律师、司法所人民调解员密切协作、各司其职，充分发挥各自职能和作用，用最短的时间达成令矛盾双方最满意的结果。