

外墙大面积脱落 开发商称过保拒维修

法院：开发商5个月内完成受损楼栋修复工作



□ 记者 沈媛 通讯员 贺美娟 陆焯波

“法官你看，上次你们来，这几栋楼脱落的墙皮还像一块块秃斑，外墙斑斑点点，非常难看，现在换上新颜，居民们别提有多高兴！”在金山合生小区三期外墙修复工程现场，居委会主任张爱红一路走，一路兴奋地为法官褚红梅和贺美娟介绍外墙修复情况。“现在看着舒心多了！”不远处，传来小区居民们响亮的夸赞。

涉及700余户居民，施工面积达1.6万平方米，从“群嘲”到点赞，合生小区的“蜕变”是如何发生的？

金山合生小区三期于2017年底交房。2018年开始，外墙便逐渐显现出空鼓、小面积脱落问题，后面逐渐恶化为大面积脱落。居民周先生说：“掉下来的墙皮有3-4公分厚，去年台风天，就有四辆汽车被掉落的墙体材料砸坏。”

据了解，居委会、业委会、物业公司多次向开发商反映并请求维修，但开发商仅进行局部修补，交房两年后，就以“已过质保期”为由拒绝维修。居民尝试过很多办法维权，问题却始终得不到解决。

维修涉及700多户居民，要统一思想、有效执行并不容易。难题如何破解？经过前期排摸、座谈，最终业主大会通过决议，授权业委会诉讼维权。2022年2月，合生小区业委会一纸诉状将开发商诉至金山区人民法院，要求开发商就小区三期7栋发生墙体材料脱落问题的外墙进行修复。

合生小区是近海高层建筑，外墙空鼓、脱落易引发事故，威胁人民群众人身、财产安全，需要尽早妥善处理。意识到案件的特殊性，主审法官贺美娟决定深入小区进行实地勘验。除了案件当事人，法院还组织居委会、物业公司及部分业主代表到场，共同寻求解决方案。

全面了解情况后，贺美娟尝试调解，但开发商始终不愿主动承担责任。经过法院释明，业委会主动向法官提出了司法鉴定申请。经过采样、检

测、分析，成因鉴定报告出具：受损楼栋外墙无机保温砂浆体有存在的抗裂砂浆厚度严重不足、阳角网格布未作加强处理等施工缺陷。

修复涉及住户多、周期长，是一项较为复杂的系统性工程，亟需一份科学可行的修缮设计方案。合议庭提议鉴定机构由双方协商指定，初稿出具前，合议庭又组织双方当事人，邀请居委会、物业公司及金山区建管委等单位共同研判方案的可行性。针对会商梳理的问题建议，合议庭组织了第二次勘验，并充分听取了开发商、业主的实际需求，结合不同楼栋的具体情况，确定了“整体薄层原位修复”和“整体置换修复”两种不同方案。

最终，结合鉴定机构出具的方案和修复所需工期，法院作出一审判决，被告在判决生效之日起五个月内根据《设计方案》完成受损楼栋的修复工作。开发商不服一审判决提出上诉，二审法院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。

判决生效后，外墙修复怎样开展？怎样减少对居民生活的影响？带着这些问题，金山区人民法院民事审判庭庭长褚红梅和主审法官贺美娟一起到小区进行判后回访。

合生小区居委会主任张爱红说，目前工程进展较为顺利，居民都非常支持。今年11月底，经过各方的不懈努力，合生小区外墙修复工程顺利竣工。

“内部渠道”购买演唱会门票被骗5万元

黄浦警方破获一起诈骗案

□ 记者 季张颖

本报讯 歌迷曹女士原以为自己通过熟人低价买到了歌手演唱会门票，不料却落入骗子设下的陷阱。近日，黄浦公安分局豫园派出所破获一起诈骗案，受害人因为轻信网上演唱会购票渠道，进行多笔转账，结果被骗5万多元。

曹女士工作时间结识了客户韩某，不过平时除了业务往来也并无过多交集。前不久，曹女士因没有抢到一个知名歌手的演唱会门票而顿感失落，然而有一天，她在朋友圈中看

到了韩某转卖该场演唱会门票的动态，于是曹女士联系韩某，并通过韩某添加了一个据称是主办方的人员为好友，又通过该人员，以相当优惠的价格购买了两张演唱会门票。

兴奋之余，曹女士还把自己购得演唱会门票的喜悦发布到了朋友圈，受人之托又购买了几张内场及前排门票。眼看演唱会日期越来越近，但是门票却一直未送到手中，曹女士心中焦虑，由于好几张票还是自己代朋友购买，垫付了不少资金，她便多次催促韩某及工作人员寄送门票。

而对方收款后却是以各种理由推脱，韩某也仿佛消失了一样。一次，曹女士在与该工作人员进行语音通话时，她发现电话的那头说话的竟然是韩先生的声音，才发觉自己被骗了，于是赶忙前往派出所报案。

民警在接报后立即开展侦查工作，根据受害人提供的线索，很快就将犯罪嫌疑人韩某捉拿归案。到案后，韩某对自己使用社交软件一人分饰两角行骗的犯罪行为供认不讳。

目前，犯罪嫌疑人韩某因涉嫌诈骗罪已被依法采取刑事强制措施，案件正在进一步侦办中。

房屋交易不成，是“资金监管”的“锅”？

奉贤法院审理一起房屋买卖合同纠纷案件

□ 见习记者 王雅雯
通讯员 孙玉潇

本报讯 房屋买卖交易，如何保障各方资金安全？缔约后再提出资金监管，竟面临违约、双倍返还定金的风险？近日，奉贤区人民法院审理了一起因资金监管争议引发的房屋买卖合同纠纷案件。

李某经过中介介绍，决定购买杨某名下的一处房屋。李某与杨某签订的合同中约定，卖家杨某需在过户前撤销房屋内所有抵押，合同签订当日买家需支付定金5万元，剩余房款于双方签订网签、房屋过户及交房时一次性支付。

在双方约定的网签、过户时间之前，卖家杨某称，有必要对购房款做资金监管。李某

认为杨某多虑了，要求按照合同履行，杨某却表示：“现在对你们凑齐全款和日期没有信心”。后来，李某虽然同意杨某的要求，但此时房屋内抵押并未撤销，无法在房展交易中心进行资金监管。双方自此发生争议，杨某向李某明确表示“没看到实实在在的钱进监管，肯定不会交易”。李某也不再同意在其他机构进行资金监管。

在约定的网签过户最后期限，李某准备好全部房款，但房屋未办理网签、过户手续，交易最终无法继续。李某与杨某各自向法院起诉，均认为系对方违约，要求解除合同并要求对方承担违约责任。

原告李某认为，被告在合同约定的最后过户日期仍未注销抵押，导致无法正常办理网

签过户，且被告要求资金监管增加了交易条件，导致双方无法完成交易。被告杨某辩称，自己是为了保障交易的安全才要求资金监管，原告也曾同意，双方已经变更了合同内容。

而在本案中，双方在合同缔约时均未提出资金监管要求，合同签订后，卖方再提出资金监管的要求，这意味着买方支付房款的实际时间需要提前，实质上会改变原合同的交易流程及条件。在双方未对该事项达成一致意见时，且出售方又无充分证据证明买受方存在丧失或者可能丧失履行付款能力的情形下，中止交易，有违合同约定，应承担违约责任。

奉贤法院最终判决：解除双方之间的房屋买卖合同关系；杨某双倍返还李某定金。二审维持原判。

自己船被偷 男子转头却偷别人的船只

浦东警方成功破获一起盗窃案

□ 记者 陈颖婷

本报讯 自己的被偷了，就去偷别人的！近日，浦东警方成功破获一起盗窃案，男子因盗窃被依法行政处罚。

12月2日上午9时许，浦东公安分局黄楼派出所接到辖区居民沈先生报案，称自己在网上购买了一艘塑料船，结

果停在桥下却不见了，原本锁着船的铁链也被锯断了。

民警第一时间调阅公共视频，成功锁定了一名男子。画面里，只见该男子走到船附近，短暂停留一会儿后，划着被盗船只顺着河道扬长而去。民警很快确定了其真实身份，于当天16时许将赵某某抓获，并成功找到了被盗船只。

到案后，赵某某交代其本来也有一艘船，不想被小偷盗走，后他外出闲逛时，发现沈先生的船和自己被盗的船十分相似，便带着一把锯子、一把桨将沈先生的船偷走，并顺着河道将船划到了自己家附近。而如此荒唐行为，最终换来法律的惩罚。

目前，赵某某因盗窃的违法行为已被警方依法行政处罚。