

老人雨夜在小区里行走时摔倒，导致股骨骨折并做了手术。事

发后，老人的女儿发现母亲摔倒的原因很可能是小区地砖存在碎

裂情况，为此她前来咨询：小区物业是否应当承担相应的责任？

老人摔倒受伤

年过七旬的张阿姨怎么也没想到，自己在小区里好好走着路，却突然摔倒在地，半天都起不来。

被家人送到医院后，张阿姨被诊断为“左股骨颈骨折”，做了髋关节置换手术。

事发两天后，张阿姨的女儿去现场查看，发现母亲摔倒处的地砖有破碎裂开的情况，她认为这正是导致母亲摔倒的原因。

忙完母亲住院和手术的事，张阿姨的女儿越想越不对劲，她经人介绍找到我咨询：“小区道路的地砖碎裂导致我母亲走路时摔倒骨折，小区物业是不是应该承担相应

小区里摔倒骨折 缘于地砖碎裂 搜集证据告物业 获赔近十万元

□ 上海七方律师事务所 卞亚梅



资料图片

的责任呢？”

对此我的回答是：肯定应当承担！

需要补足证据

详细听了张阿姨女儿对于母亲受伤情况的介绍，我告诉她，她对于情况的描述还需要从证据层面加以落实。

对于普通人来说，“小区道路的地砖碎裂导致我母亲走路时摔倒骨折”是在陈述一个事实。

但是，如果纠纷起诉到法院，法官作为事发时并不在场的人，必须根据证据情况来判断这一陈述究竟是不是“法律事实”。

因此，我们需要通过收集证据来证明：第一，小区地砖碎裂；第二，张阿姨在小区里正常行走，踩到了碎裂的地砖；第三，碎裂的地砖导致张阿姨摔倒；第四，经医院诊断，张阿姨股骨骨折需要手术，骨折是这次摔倒造成的。

那么，我们现在有多少证据呢？张阿姨的女儿告诉我，事发后

她曾用手机拍了几张现场照片，地砖碎裂情况也向物业做了反映，另外还有医院的诊断等证据。

显然，这些证据是并不足够的。因此，我在接受委托后，首先做的就是指导张阿姨女儿进一步补充证据。

梳理因果关系

首先，由于张阿姨女儿事发后因为调取监控问题和物业发生争执曾经报警，但并没有取得报警回执。因此，我让她再次向派出所进行了报案，取得了回执，并且派出所对于张阿姨女儿的陈述进行了记录：“2024 年 7 月 16 日 14 时 30 分 00 秒许，报警人來我所反映称：其母亲在 2024 年 6 月 27 日在小区内摔倒，导致股骨骨折，实行了换髋关节手术。”

其次，我让张阿姨女儿再次对事发地的地砖和夜晚照明情况拍摄了照片和视频。

张阿姨女儿告诉我，小区有个业主和住户的微信群，此前早已有

人提到过小区灯光昏暗的情况，我让张阿姨的女儿将这些聊天记录做了保存。

我和张阿姨以及女儿一遍遍梳理案情、核实细节，尽可能地还原事件发生的时间线和因果关系。

由于小区物业始终拒绝赔偿，因此在起诉后，我还向法院申请了调查令，并取得了相关监控视频作为证据。

在确定索赔金额时，我对赔偿项目及金额以及计算过程进行了逐项列明。针对每项费用的赔偿标准和相应依据，我也提交了书面材料，以说明索赔金额的合理性和必要性。

庭上激烈交锋

由于物业公司拒绝担责，这起案件开庭时，我和物业公司展开了激烈交锋，并先后进行了两次开庭。

为了还原事实，法庭当庭播放了我依据调查令取得的视频监控证据，即张阿姨突然摔倒的视频。

事发时是晚上，又是一个下雨天，并且监控摄像头距离事故发生地较远，因此物业公司提出无法通过视频证明张阿姨是因为碎砖摔倒。

由于反复看过无数遍视频，并将视频页面拉近放大，同时调慢播放速度，逐帧进行分析，我发现视频中张阿姨摔倒时有明显的磕绊动作。

因为用正常速度和画面播放时不易发现，在准备证据材料和发表代理意见时，我着重提醒法官注意在视频几分几秒时拉近页面、调慢速度观看。

对于事发地的地砖存在碎裂情况，物业公司也是矢口否认。由于事发当时并未拍摄照片，对于我们两天后补拍的照片，物业公司提出地砖是事发后才碎裂的，并且在开庭时早已修复。

对此，我们结合事后补拍的照片

和报警查看的情况，以及事发地周围存在地砖碎裂但物业公司未及时发现修复等情况，指出物业公司并不重视碎砖的修复，未尽到安全保障义务。

至于小区内照明不佳的情况，物业公司同样不予认可，提出小区晚间正常照明，不存在灯光昏暗的问题。

而我们通过提交小区业主群聊天记录证明，小区灯光昏暗问题是长期存在的，业主也一直在反映这一问题，只是物业公司始终没有重视。

物业公司还表示，小区路灯布局是开发商设计的，小区交付时就是这样，物业公司无法更改。

对此，我们指出，即便物业公司无法更改小区路灯布局，但在业主长期反映的情况下，可考虑更换功率更大的灯泡，增加灯光亮度，也可在业主群里对地砖碎砖情况进行及时提醒，还可考虑在雨天时，在灯光昏暗处增加临时照明等，但是物业公司只是听之任之，毫无作为。

物业担责60%

法院审理后认为，物业公司应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

原告张阿姨作为小区居住人员，在小区走动为正常行为。被告作为原告居住小区的物业管理单位，因小区地砖破裂导致原告摔伤，被告未能及时发现地砖破裂并消除安全隐患，被告未尽到义务，应就原告的受伤承担赔偿责任。

事故发生在阴雨天气的晚上，路面湿滑，原告出行更应提高注意义务，应对环境有更多观察与判断。在此情况下，原告撑伞并手拉行李，未完全尽到注意义务踩到破裂地砖造成摔倒，应对自身的损害承担一定责任，法院酌情确定 40%。

最终，法院认定原告损失合计 16 万余元，原告自行承担 40%，被告物业公司应按 60% 的责任承担将近 10 万元，其中包括张阿姨聘请律师的费用 1 万元。

案件判决后，双方均未上诉。后续在我的跟进和沟通下，物业公司如数向张阿姨支付了赔偿款。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话：400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE



全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET | LOCAL INSTINCT

办公地址一：上海市静安区江场三路 181 号盈科律师大厦
办公地址二：上海市静安区临汾路 100 号宝矿国际商务中心 1/2/50/51 层
盈科亚太总部：上海市浦东新区银城中路 501 号 39 楼
加入我们：13020237763 | 案件咨询：13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出