

投了保就能高枕无忧?

住宅质量问题引发开发商与保险公司纠纷

地基不均匀造成沉降、承重墙开裂、精装房漏水帘洞……近几年,住宅质量问题热度居高不下,业主的合法权益如何得到善意保障?有哪些险种可以合理应对这些“楼脆脆”建筑工程质量问题?虹口法院以一起金融案例科普建筑工程中常见的险种——质量潜在缺陷保险(IDI保险)。

案涉保险合同引争论

IDI保险由住宅工程的建设单位投保,是保险公司根据保险条款约定对在保险范围和保险期限内出现的由于工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏履行赔偿义务的保险。不过,在实际操作过程中,投保之后并非高枕无忧。一旦发生质量问题,开发商与保险公司之间的纠纷争议也经常“上演”。近日,虹口

区法院审结了一起因IDI保险引发的纠纷。

2015年5月,某房地产工程项目竣工验收。2016年4月,开发商向区房管局交纳物业保修金约550万元。2017年,国务院相关部委发布《关于公布国务院部门涉企保证金目录清单的通知》,取消包括物业保修金在内的地方各类涉企保证金,之后区房管局通知开发商退还其所缴物业保修金,但该款项处于冻结状态。2018年8月,开发商向A保险公司投保IDI保险,保险公司当月签发保险单,载明投保人应于2018年9月5日前一次性交纳保费。2018年9月,开发商向区房管局提交申请,明确已投保IDI保险并出具保单及保险条款,请求解冻相应物业保修金。次年,开发商支付案涉保险合同50%保费约55万

元。直至2019年年底,A保险公司因剩余保费催讨未果遂向虹口法院起诉,请求判令开发商支付剩余50%保费。开发商称不同意原告请求,要求解除合同并退还相应保费。

庭上,开发商和A保险公司就开发商是否符合案涉IDI保险合同解除条件展开了激烈的争论。开发商主张根据保险法及案涉IDI保险条款相关规定:“投保人要求解除保险合同的,应向保险人提出书面申请,保险人收到投保人交纳物业保修金的书面证明后,保险合同自保险人收到书面申请时终止。”现因物业保修金已被取消,该条件也应视为被取消,投保人只需书面申请即可解除合同。

A保险公司则认为根据2019年上海市《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保

险的实施意见》规定:“保障性住房工程、商品住宅工程投保IDI保险的,依约不得解除保险合同。”同时,案涉保险投保前,房地产工程已竣工且缴纳物业保修金,后因物业保修金取消,开发商采取投保案涉保险取得保修金退还,故不符合保险条款设定的解除合同的条件。

开发商被判付剩余保费

虹口法院经审理认为,案涉保险条款(2012版)建立在物业保修金有效施行的基础上,要求建设单位既缴纳物业保修金又投保IDI保险功能重复,因此案涉保险条款设定投保人交纳保修金后享有保险合同解除权具有合理性。开发商对于以IDI保险的方式代替物业保修金的保障功能的投保目的应属明知,对于退还物业保修金需以投保IDI

保险为前提的义务属性亦属明知。因此,开发商获得物业保修金后再解除保险合同有违诚信原则。

法院认为,为维护房屋所有人合法权益,减轻建设单位物业保修金占用损失,通过IDI保险的方式将对开发商对建筑工程的保修义务分散由保险产品承担,体现IDI保险的公共利益保障的本质属性。基于公益性质,IDI保险合同的受益人和索赔权益人是业主。建设单位作为投保人和被保险人要求退保,将影响合同受益人及索赔权益人的利益。因此,解除案涉保险合同并不合适。综上,法院一审判决支持原告A保险公司诉请,判令开发商向其支付剩余保费55万余元,开发商提起上诉,二审法院维持原判。

通讯员 魏嘉 侯艳
本报记者 袁玮

清晨,一年轻女子从本市某写字楼搬出4个纸箱,纸箱中满满装着各种大牌口红、眼影和腮红等,随后该女子坐上出租车扬长而去。这可不是扫货现场,而是有预谋的盗窃。近日,长宁区检察院以涉嫌盗窃罪对女子张某某依法提起公诉。

95后的张某某曾是某文化传播公司的员工,去年离职。这家公司主要为大牌化妆品做推广工作,因而员工办公室、休息区会堆放许多品牌产品。这些小巧精致又价值不菲的化妆品常常出现在张某某的视野中,这让她动起了邪念,离职前她偷偷从前台拿走了公司里不常用的偏门钥匙……

2021年5月6日凌晨4时,张某某进入公司,从桌上随手拿了纸箱,一边拉着一辆小推车,一边慢慢悠悠地把大牌口红、眼影、腮红等化妆品装进纸箱里,忙活了整整三个小时,直到早晨7时才搬着四箱东西离开大楼,打车回到自己暂住地。5月10日,该公司员工发现公司内三箱口红不翼而飞,立刻报了警。公安机关根据监控视频锁定并

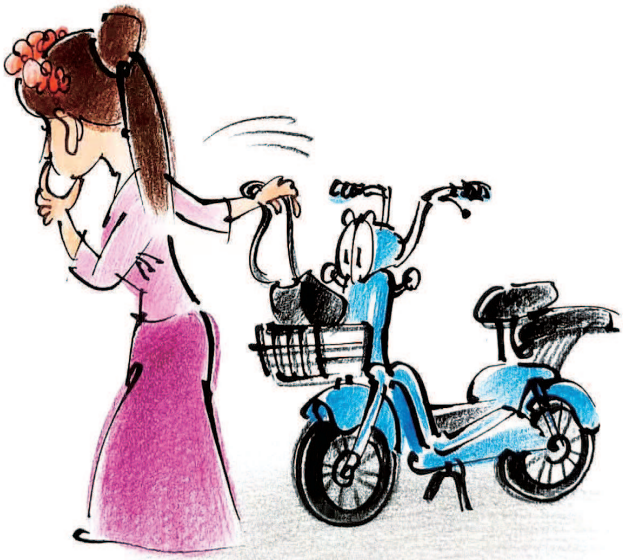
大牌化妆品缘何不翼而飞?

抓获了犯罪嫌疑人张某某。原来这并不是她第一次去公司偷拿化妆品,在今年的4、5月间,她先后多次进入该公司,共窃得全新的大牌唇膏、唇釉1200支,还有妆前乳、精华乳等各类化妆品,共计价值人民币38万余元。随后,她在二手交易平台上谎称自己是该品牌公司内部员工,可以用五折的员工价买到产品,并以较低价格将偷来的化妆品卖给他人。到案后,张某某被问到作案动机时表示,因为自己爱慕虚荣想多赚钱,没钱用时就这么做了,现在非常后悔。

长宁区检察院经审查后认为,犯罪嫌疑人张某某以非法占有为目的,秘密窃取公私财物,数额巨大,其行为已触犯《中华人民共和国刑法》第二百六十四条,应当以盗窃罪追究其刑事责任。2021年9月17日,该院以涉嫌盗窃罪对张某某依法提起公诉。检察机关提醒,君子爱财取之有道,切莫因贪图小利而以身试法,动歪脑筋走歪路,终究难逃法律的制裁。

通讯员 王奕颖 本报记者 屠瑜

婚礼次日弄丢7万元礼金 捡拾者爽快归还分文不少



孙绍波 画

本报讯(特约通讯员 张嘉煜 记者 孙云)新娘在婚礼次日随手弄丢7万元礼金,捡拾者爽快归还,成就一段佳话,这是近日发生在松江区的一件暖心事。

10月上旬,松江公安分局永丰派出所接到新婚燕尔的谢女士报警称,前一天晚上,她刚举办了婚礼仪式,当天上午睡醒后,却发现弄丢了7万元礼金。民警到场了解到,谢女士在办完婚礼后,将7万元礼金放在一个黑色背包内,因太过疲惫便随手放在了某个地方,直到次日上午才猛然发现已经丢失,内心十分焦急,只得向警方求助。

民警一边安抚谢女士的情绪,一边帮助其回忆。经过一番回忆,谢女士终于想起随手将装有礼金的黑色背包放在小区里一辆电动自行车上,之后忘记拿走。根据其提供的线索,民警调阅了小区内公共视频,发现该背包已被电动自行车车主拿走。民警很快确定了车主身份,向其解释来龙去脉后,车主爽快归还。在民警的见证下,谢女士清点无误,确认7万元礼金分文不少,连声对电动自行车车主和警方表示感谢,又在前几天给民警送来一面印有“心系群众 为民解忧”的锦旗表达感谢。



已到老来伴的年龄,老闫最近却因和妻子离婚的事找到我,而劝说他们夫妻离婚的竟是他们的儿子。

老闫以前在旅游部门工作,妻子在医药公司工作,但这个小康之家,却因老闫沉迷赌博而不得安宁,不仅卖房还赌债,危及日常生活。

老闫原有两处房产,夫妻俩打算一套给儿子成家居住,一套留作老夫老伴养老。但老闫工作之余却迷上了赌博,开始只是小来来,妻子也没在意,谁知几年前竟迷上了网上赌球。第一次网上赌球,老闫一个星期就输了30多万元。赌债怎么办?老闫的妻子是个老实人,在老闫一再表示“金盆洗手”的央求下,将家里的存款全部拿出,但也只能还一部分赌

债,万般无奈之下只能忍痛把一套房子卖掉还清赌债。输掉存款和房子后,妻子希望老闫能迷途知返。然而妻子的包容并没有换来闫先生的“痛改前非”。没钱就找妻子要钱,妻子让步把钱给他,他又拿去赌,现在家里除一套房外,一贫如洗了。

那年世界杯开赛之际,老闫耐不住赌瘾,又想好好赌一把。敏感的妻子觉得“大事不好”了。看到焦急的母亲,长大成人的儿子坚决站到了母亲一边,母子俩打起了“家庭保卫战”。在儿子的支持下,妻子毅然决然向警方举报,接到举报的民警立即赶到老闫家,好在老闫尚未实施赌球,民警对老闫进行了劝导。自知理亏的老闫表面上接受民警劝导,等民警

一走,便恼羞成怒地与妻子闹起来。晚上,委屈的妻子向儿子哭诉白天发生的事,儿子意识到父亲沉迷赌博不可自拔,便与母亲商量作出一个惊人决定,劝母亲与父亲离婚,怕父亲今后生活无着,儿子征得奶奶的同意,将家里原来的一间老房整修一下,让父亲居住。老闫这才意识到问题的严重性,无论自己怎么表示今后不参与赌博,妻儿均不予理睬。无奈,老闫来找我调解。为彻底解决问题,老闫的妻子和儿子也一致同意接受我调解。

我仔细听了双方的诉说后,分析了他们三人各自的心态:儿子态度坚决。他认为虽然孝敬父母是每个子女应该做的,但对这样一个沉迷赌博的父亲是无法孝顺的,目前

只能孝顺母亲。父亲再次赌球,迫使他大胆地帮母亲做了一个被父亲视为不孝的决定——和母亲一起离开父亲,结束这种既看不到希望又痛苦的生活。老闫承认儿子说的全是事实,也知道赌博是万恶之源,但就是管不住自己。现在面临妻离子散,老闫不想走这一步。看得出,老闫夫妻的感情基础还是比较深的,整个调解过程妻子的态度则比较暧昧。

我趁机接着老闫的话对他进行批评。我说:你想过没有你们是工薪阶层,又不是暴发户,家里一套房已卖掉了,她怎么睡得着?现在的房价这么贵,你鼠标一点就点掉几十万元,你想过妻子的感受吗?既然你爱她,就该知道妻子现在最大的心病

就是你不再赌。如果你真爱她,不是现在,而是卖房时就应停止赌博。

此时,已认识到错误的老闫再三表示一定戒赌,但儿子对父亲“狼来了”的表态已很难相信。我对儿子说:现在父母已到了老来伴的年龄,我今天相信你爸爸,你爸爸不打算改是不会来找我的,而且你爸爸今天来不是问你妈妈要钱去还赌债,而是要求你们能够再原谅他一次。再说他现在已经山穷水尽了,钱一分没有,年龄已偏大,工作又没有,他不为你妈考虑,也要为自己考虑了。但如何才能让儿子和妻子原谅屡教不改的老闫呢?我给老闫三个月的期限,假如三个月内去赌,自己搬到老房子里去住,也用不着别人赶。老闫当即表态:我开赌我就走人。现在老闫真的戒了赌,还与妻子开了一家体育彩票站。

人民调解员 青云