

阳台铺木地板,地漏返水怪谁?

生活条件好了,装修有时候也得讲究起来,比如说在阳台上铺一层木地板,脚感好又防滑,用作休闲阳台最适合不过了。但也有不少业主会在装修前提出这样一个疑问:阳台铺设木地板,开发商留的地漏怎么办?

金山一名业主很干脆,选择直接在阳台地漏上铺设木地板,不过结局却很让人崩溃!

2021年1月8日清晨,-8℃,家住二楼的张女士蜷缩在床上享受着温暖,可当她一觉醒来,眼前的一切令她心情瞬间降到冰点:卧室和客厅的木地板、家具全都泡在了水中,阳台铺设的木地板因地漏返水正不断往外渗水。张女士急忙联系物业公司进行处理,但物业因故并未上门。

1月9日,张女士家中再次漫水,物业公司这才上门维修,处理了外接管道,此时张女士的房屋及家具已浸泡在水中两天。

事后,物业告知张女士,此次漏水,是因

一楼的王先生数年前将公用水管外移受冻后导致的返水。

原来,张女士所住的小区是拆迁小区,建造年代较久,小区安装的水管从一楼贯穿到六楼。一楼的王先生,为避免日常管道堵塞返水,找开发商协商后将二楼以上的水管外移。

张女士要求一楼的王先生和物业共同赔偿自己的损失,未果,遂诉至金山法院。

张女士认为,一楼的王先生违法改造下水管道致使自己家中大量进水,损失严重;物业则因延误处理致使受损不断扩大,要求两方共同赔偿自己的损失。

王先生辩称,下水管道确系自己外移,但当年是经过开发商和楼上住户同意的,故外接管道合法合规。极寒天气下,该栋楼就仅张女士家返水,主要是因为张女士装修改变房屋性质,将二楼阳台作为起居室,在未将阳台地漏封住的情况下直接覆盖木地板,

导致返水后未及时发现,因此,张女士本人应承担赔偿责任。

物业公司则认为,公司已经尽到了管理责任。极寒天气前夕,公司发布了《温馨提示》,告知住户水管防冻措施,张女士家没有采取公司提示的措施,才导致返水问题,此外装修不当也是导致返水的一大原因。外接管道的责任应由改接人和使用人承担。

争议焦点

■ 一楼王先生改建水管的行为属于先行行为,虽然在一定程度上有利于使用房屋,但存在给他人造成损失的可能性,故王先生在改建水管这一先行行为后具有较高的注意义务,应防止因改建水管给他人造成损害,但王先生未尽到足够的注意义务,存在过错。

■ 物业公司明知涉案房屋存在管道外移的现象,在极寒天气下应当预见水管暴露在外可能冻结,并应针对小区内的外移水管

采取一定的防寒防冻措施,但物业公司未采取该类措施,仅发布《温馨提示》,同时在1月8日接到张女士报修后没有及时处置冻结管道,导致张女士损失不断扩大,也存在过错。

■ 张女士涉案房屋的阳台地漏系开发商设计的必要构造,根据建筑常识,在暴雨天气排水不畅、寒潮天气水管冻结或者生活垃圾堵塞阳台下水管时,二楼阳台容易发生返水,保留地漏能够起到及时发现、及时处置的作用。故张女士在地漏上直接覆盖复合木地板的行为属于装修不当,对损害后果的扩大也有一定责任。

金山法院经审理后,酌情确定由王先生承担35%的赔偿责任,物业公司承担35%的赔偿责任,张女士自行承担30%的损失,即判决王先生和物业公司分别赔偿张女士2800元。

该案上诉后,二审维持原判。

通讯员 陆焯波 周惠 本报记者 屠瑜

出借账户帮朋友走个账 警方提醒这可能是违法



孙绍波 画

本报讯 (记者 袁玮)如果朋友向你借银行卡账户走个账,事成之后按走账金额的1.2%返利,这样的请求能不能答应?日前,虹口公安分局欧阳路派出所抓获一名帮助信息犯罪嫌疑人,查证其非法获利4万余元。

近日,虹口公安分局欧阳路派出所的民警接到一条预警线索,显示辖区欧阳路某小区一居民周某近期向某个账户多次转账,而该账户已被查实涉嫌用于电信网络诈骗。民警担心周某遭遇了电信诈骗,于是立即前往其家中核实。当民警敲开周某的家门,见到民警的瞬间周某显现出了一丝紧张。面对民警的好心询问,周某却言辞闪烁避重就轻地回答。根据以往的经验,电信诈骗的潜在被害人在遇到民警后,不是坚称自己没有被骗,就是已经吓得六神无主,而周某的反应让民警对眼前这名“潜在被害人”的身份产生了一

丝怀疑。

为验证猜测,民警仔细了解了周某使用账户的情况,并要求他将银行卡拿出来。面对民警的步步追问,本就心虚的周某终于坦白了自己将账户借给他人使用的事实。据周某交代,去年11月,经朋友黄某介绍,周某了解到可以通过出借自己的银行账户帮忙走账,事成之后按走账金额的1.2%获得返利。在明知可能涉及违法犯罪的情况下,周某还是选择借出自己的账户。

经警方事后调查,周某的账户系被电信诈骗团伙用于走账,累计走账金额高达近340万元,而周某也借此非法获利了4万余元。诈骗团伙利用像周某这样的账户多次转账,从而逃避警方的打击,而周某的行为也已经构成了帮助信息网络犯罪活动罪。目前,周某已被刑事拘留,案件仍在进一步审理中。



你讲我听

姜先生与妻子常女士可谓天生一对。姜先生高大英俊,常女士美丽大方。姜先生是车修工,常女士是营业员,婚后两人育有一个儿子,男主外女主内,日子过得有滋有味。

常女士情商不高,不仅与娘家人鲜有来往,与邻居不打照应,与婆家人也交往不多。婆家有个约定俗成的规定,每年年夜饭,兄弟姐妹均陪同父母一起过。起初,常女士也会参加,后与婆家人心存芥蒂,渐渐就少有参与,姜先生和儿子对常女士的不参加也习以为常,往往到了除夕那天,父子俩招呼也不打径直去婆家赴宴,常女士至今已有近20年没有赴婆家的年夜饭,除夕之夜她总是在孤独中度过。

常女士青春期就患了类风湿关节炎,如今常关疼痛、肿胀、发僵、行动困难,不仅手关节严重变形,腿关节也曾动过两次手术。为照顾妻子,姜先生主动承担了大部分家务。姜先生的家空间狭窄。前几年,45岁的常女士因病提前退休,不愿外出越发无聊。不久又到了更年期,对姜先生一百个不满意。姜先生并没有意识到常女士到了更年期,因此感觉十分委屈,免不了对吵,越吵火气越大。

一次,姜先生忍不住打了常女士。

她为何不去婆家吃年夜饭?

这下常女士越发不可收拾,渐渐家无宁日。常女士不可理喻的脾气,也影响了儿子,姜先生忍无可忍想到与常女士分手,但表示即使与常女士分手,只要常女士有困难,他还是鼎力相助的。听说丈夫要与自己离婚,常女士更是怒不可遏,径自到法院要求法官判决离婚,声称只要拿到三分之一房产就走人。

其实两个人都不想离婚。无助的常女士找到了我,让我评评理,并把姜先生一起“骗”到我办公室。我从夫妇俩焦虑的眼神中,看到了他们极力想摆脱目前的困境。通过双方的讲述,我认为造成常女士目前的性格,可能是因为长期的疾病困扰、退休后的闲来无事,加上没有很好地度过更年期,导致焦虑积聚过多。我的分析令姜先生茅塞顿开,很是赞同。他跟我表态一定动员常女士去心理治疗,以后一家人好好过日子。然后我又帮常女士分析:你们家的房子一共就15平方米,你提出拿走三分之一就分手,就算你的房价是3万元一平方米,你也只能拿到15万,你以后的日子怎么过?同时丈夫这么多年来一直默默承担家务,细心照料,没有功劳也有苦劳。常女士一时语塞,意识到自己太冲动。这时姜先生道出肺腑之言:“幸亏今天来找您,否则这个家就要散了”。两人在我的劝说下握手言和,牵手走出办公室。

人民调解员 青云

征收问答

前夫家分了三套房,她却没得到一分钱补偿款

市民求助:

王小姐早年来上海打工,经人介绍,与丧偶的林先生结为夫妻。林先生前妻因病去世后,他独自带着一个女儿和父母住在一起,房屋是林先生父亲单位上世纪70年代分配的公房,后来父母出钱买成了产权房,登记在林先生一人名下。几年前,王小姐和林先生感情破裂,经协商二人办理了协议离婚登记。

不久前,王小姐得知在婚姻关系存续期间,林先生家里瞒着她,完成了之前所住的那套私房动迁。她这时才突然想起,林先生曾有次向她要了身份证,但没说派什么用处。现在她怀疑,自己的那份动迁

款很可能被林先生家“吞”了。

经私下到动迁组询问,王小姐才知道林先生家在她婚姻关系存续期间,通过动迁分到了三套房,她的名字也在安置名单上,但她对此却毫不知情,一分钱都没拿到。她想争回属于自己的份额,可是那套动迁的私房户口簿上没有她的名字,王小姐一时不知道该怎么办,只能向专业律师咨询。

律师帮忙:

王小姐抱着试一试的心态,来律所寻求帮助,说出了自己的怀疑,并询问自己能否获得动迁份额。通过咨询,王小姐决定委托律师代理她维权。承办律师向法院起诉并开具调查令,前往动迁公司调取了动

迁协议和补偿款支付凭证等相关材料,王小姐果然被列为本次动迁的安置对象之一。

这次动迁,林先生一户共补偿了三套房,王小姐却一分钱都没分到,心有不甘的她请求法院判决林先生分割其中一套小安置房给她。法庭上,林先生却对王小姐的请求完全不予认可。为查明王小姐在此次动迁中作为安置人员到底占有多少份额,法院依法追加了动迁公司作为第三人参加诉讼,并说明了当时动迁安置政策,王小姐这样没有户口在册的配偶,是考虑了婚姻关系的因素,按照引进人口予以安置的。

作为王小姐的代理人,律师向法院提出如下代理意见:虽然王小

姐是属于引进人口的安置人员,但从动迁协议不难看出,无论是其中的应建未建面积、优惠购买建筑面积、议价面积等均考虑了王小姐的人口因素,如果没有王小姐的存在,那么该户总的征收补偿费用将会下降。

另外,按照相关法律规定,如果王小姐在此次动迁中已获得安置,那么将来如果她的户口所在地动迁的话,王小姐就会因已享受过安置而被排除在下一次的动迁安置之外。为体现公平,王小姐应当依法有权要求对本次动迁补偿利益进行分割。法庭最终采信了律师的上述代理意见,依法判决被告支付王小姐动迁安置房折价补偿款人民币

95万元。

一审判决后,各方均没有上诉,林先生也及时支付了判决款项。王小姐虽然户口没有在册,但基于婚姻关系,也是可以视同符合同住人条件,其征收补偿利益应该得到维护。

上海创导律师事务所
(23101200110613587)
宋博律师(执业证号
13101200910483700)
咨询预约电话:021-61439858
地址:徐汇区淮海西路
55号申通信息广场22楼D
座(轨交10号线、11号线交
通大学站4号口出来即到)