

业主丈母娘 被小区门口大理石绊倒 谁该担责？

调解员：
物业未尽合同约定
应该赔偿

象山的邱先生有些懊恼，丈母娘被小区门口一块翘起的大理石绊倒，摔倒在地，花掉了2000元医药费。邱先生向物业索赔，物业却说应由开发商负责。经过多方调解，最后物业承担六成责任，赔偿了1200元。

昨天，象山的一位人民调解员向记者说起了这个案例。



严勇杰 绘

A 大理石翘起3厘米，老人绊倒骨折

邱先生所在的小区在象山算是高档小区，有一千多住户，物业费也不低。

小区北大门西边有排商铺，平时走的人蛮多。其中，一家水果店前有一块空地，因为路面沉降，一块大理石一角翘起来3厘米左右。为这事，居民向物业反映过，物业也向开发商反映过，事情却一直没处理。

那天，邱先生的丈母娘去买水果的路上，不小

心被这块翘起的大理石绊倒，整个人摔倒在地上。

物业保安和其他业主看到后，把她送到了医院。经诊断为右侧肱骨上端骨折，右侧肩袖、三角肌损伤，右肩关节积液。经过几天的治疗，检查费、治疗费等一共用了2000元。

邱先生为此到物业处讨说法，物业却认为并非自己的错，建议邱先生找开发商。最后，邱先生申请社区人民调解委员会进行调解。

B 调解过程

社区主任和调解员茅玲玲邀请邱先生和物业来到了社区人民调解室。

双方都有自己的理由。邱先生认为，物业管理不到位，对存有安全隐患的地方没有做任何警示，导致老人摔倒，要物业赔付医药费、营养费、精神损失费等共计1万元。

物业方则认为事故发生地点在小区北大门外，大理石是因为房屋正常沉降翘起来的，开发商应付维修责任。事发之前，物业已经告知开发商，开发商一直没有处理，责任在开发商。

调解员茅玲玲根据《中华人民共和国侵权责任法》第37条指出，“宾馆、商场、银行、车站、娱乐场所等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任”。通俗地说，只要管理单位或施工单位，未设置明显标志和采取安全措施，或者未尽到安全保障义务，则无论受害人是否尽到注意义务，均必须承担赔偿责任。

物业公司是否应向邱先生承担赔偿责任，关键在于物业公司是否属于履行职责的主体、是否尽到法定义务。

为此，茅玲玲又找出相关法律法规，并向物

业方说明。对小区环境进行管理维护，是物业公司的职责。虽然出事地点在小区北门外，但这排商铺和商铺前的空地仍属物业管理区域。在这起纠纷中，物业公司发现有大理石翘起来，很可能会导致不特定人的人身、财产安全受到损害，却疏忽大意或者轻信可以避免，以至于未尽警示义务，明显未尽到安全保障责任，应承担损害赔偿的责任。

物业方听了后，对自身管理的疏忽和应承担

责任表示认可，但表示不应负全部责任。调解员就责任的分配进行了调解：物业公司该付一部分责任，邱先生的丈母娘自己也应当承担一定的民事责任。对此双方均表示认可。

经过多次调解协商，双方达成了协议：邱先生的丈母娘负四成责任；物业公司没有做好警示告知义务，对这起事故负六成责任，当场赔付1200元。

那物业公司和开发商之间的责任认定如何呢？最后，经过调解，物业公司对这起事故负责，开发商负责将小区内外的道路、地面（尤其是小区内部道路上翘起的红砖）做一次全面的检查和维修，并承诺今后每季度对小区路面进行检查维护。

“一口价”买的房子 该以面积还是套数计价？

本报讯（记者 吴震宁 通讯员 路余 张潇芳）“一口价”买下的特价商品房，实测建筑面积比购房协议上的面积多了几平方米，业主不愿意支付补差款，房地产公司遂向法院起诉讨要面积补差款，结果被法院驳回了。近日，慈溪法院审理了这样一起案件。

去年3月，慈溪的宋先生等5名业主为购买同一类型的数套商品房，与房地产公司协商房价。因这几套房屋靠近公路，有噪声、粉尘等影响，经过协商，双方决定采取买受人报价、出让方审批是否接受的方式确定商品房价格。当时，宋先生为自己看中的房屋报价320万元，其他几个购房人也各自对自己意欲购买的商品房报了不同价款。大约一周后，宋先生等人的报价均通过了审批。之后，房地产公司与几个购房人签订了《认购书》《买卖合同重要事项告知书》《商品房买卖合同》等协议，宋先生等人也足额支付了购房款。

据了解，宋先生等人所购的商品房均于是2016年12月竣工交付的，在交付之前已对这些商品房进行了测绘。当时宋先生所购房屋的实测建筑面积为344.87平方米，初始不动产权证登记亦为344.87平方米。而在之后双方签订的系列购房协议中，该套房的建筑面积却被记载为341.81平方米。

房地产公司认为，这几套商品房合同约定的交付建筑面积与实测报告以及不动产权证的面积不符，按照合同规定，宋先生等需再向公司支付面积补差款。而宋先生等几位业主则表示，他们购房时这些商品房已是现房，实测面积已明确，双方签订的《认购书》约定了享受一口价优惠，《买卖合同重要事项告知书》中也明确了商品房总价款，故房价应是按套计价，而不是按面积计算，所以无需补差价。在是否需要支付面积补差款的问题上，双方各执一词，争执不下，于是只好上了法院。

慈溪法院审理后认为，本案中标的物已属现房，根据双方陈述一致的房屋价款商定经过，被告的报价应是以套为计价单位的，而非以面积为计价单位。在现房交易的情形下，买卖双方完全可以根据房屋的实测面积达成房价合意，按照常理理解，“一口价房源”应指整套现房优惠后的总房价，而非原告房产公司主张的在定价之后还可以因面积误差补房款差价。

最终，法院驳回了房产公司的诉讼请求。

提醒 物业未尽合同约定的责任，要承担违约责任

“这几年，物业纠纷已经成了社区调委会的重点调解内容。”茅玲玲说，这起业主、物业、开发商之间的纠纷，关系比较复杂。但是，仔细分析后，可以发现物业与业主之间、物业与开发商之间存在明确的责任关系。

鉴于《中华人民共和国侵权责任法》和《物业管理条例》等相关法律规定，业主、物业和开发商三者都有一部分责任，所以物业对于医药费做出了一半以上的赔付，业主自己承担了一小部分，开发商承担维修责任，保障下次不要有类似事件发生。

“像邱先生所在的小区，每年需要我们介入的

纠纷就有不少，损害赔偿和停车位摩擦占了多数。”调解员说，物业纠纷案件以物业管理公司与业主的纠纷为主。

物业公司是小区聘请的帮助居民管理小区事务、以营利为目的的企业。物业公司与业主之间实质上是一种民事合同法律关系，物业公司与业主的权利义务受双方签订的合同约定。因此，很多物业纠纷追根究底其实是物业管理公司未尽物业服务合同约定应当承担的安全保障责任，如果因此对业主利益造成损害，就应当承担合同违约责任。

哪些情况下物业需担赔偿责任？

常见的有：对于损坏的路面未采取警示标志，导致业主不慎摔伤；小区LED显示屏从早到晚播放，导致居民眼睛不适；小区路灯坏了未及时维修，造成居民夜晚走路摔跤；电梯出现故障未及时

维修，造成业主使用时发生危险；垃圾桶堆放在地下室电梯口，使得居民出入不便等。

记者 王颖 通讯员 蒋秉承 符瑜