

以案说法

一单元外墙脱落砸死人 为何二单元业主也要担责?



本报记者 高敏 通讯员 姜晔斐

案情回顾:

意外发生在2016年3月7日中午11点40分左右。遂昌县的小学老师周某中午下班回家,途经遂昌北街一弄堂时,弄堂一侧住宅楼的外墙水泥块脱落。周某头部受伤倒地不起,后来有过路群众及时送他到医院抢救,但最终周某还是因为伤势过重抢救无效不幸去世。

经查,涉事的住宅楼建于1992年,分为一、二两个单元,有33户人家共36名业主,由于历史原因并没有物业及业主委员会。而水泥块是从该住宅一单元的外墙上脱落的。

周某去世后,他的家属将住宅楼里的33户人家共36名业主一并告上了法庭。周某的家人认为,建筑物的外墙在功能上为整幢建筑服务,因此属于该幢建筑物全体业主共同共有部分。业主作为住宅楼公共部分的共同所有权人,有维修保养该大楼并保证安全的义务,而正是由于该大楼外墙疏于维护,导致墙体脱落致周某死亡,36名业主负有不可推卸的责任。

庭审中,一单元业主代理律师对原告要求所有业主承担责任没有异议,但律师认为,事故发生的地点并不是路,而是案涉房产与相邻房产之间的滴水弄,因此不是用来通行的,周某在不是道路的地方通行没有尽到注意义务,自身也存在过错,应承担一定责任。

而二单元业主代理律师则表示,二单元作为被告不是适格主体,“房屋共有部分都是按单元为单位,在各自的单元范围内独立进行维修保养。两个单元相互独立是约定俗成的,该起事故是由于一单元外墙脱落引起的,二单元不是事发区域的管理人和使用人,当然不是侵权责任的主体。”

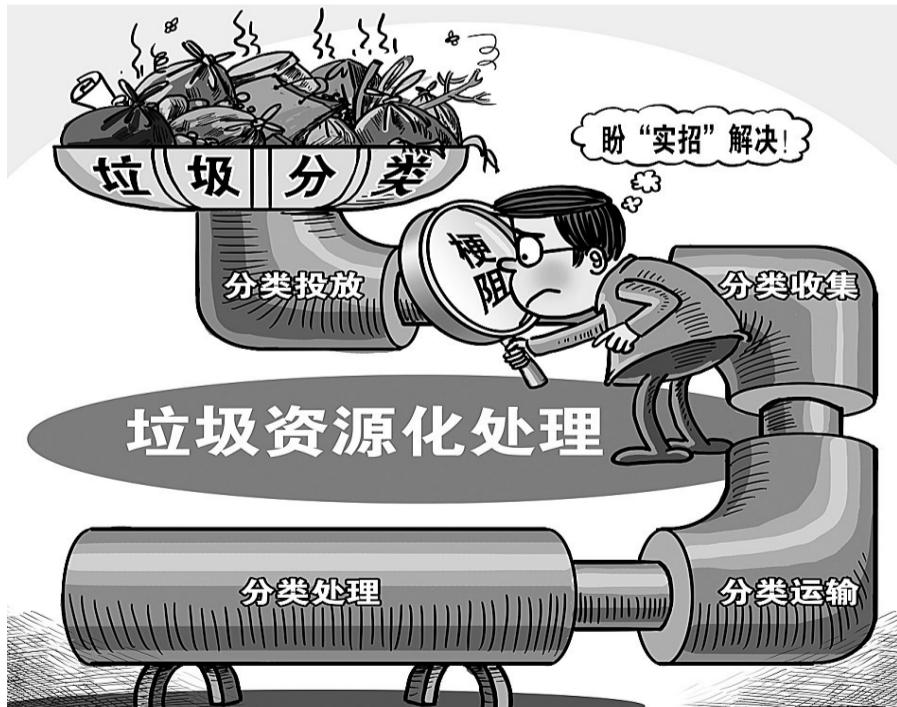
经过审理,遂昌法院认为,建筑物发生脱落造成他人损害的,所有人、管理人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。事发通道宽度1.4米左右,事发前通道附近未设置安全警示标志或禁止通行标志,周某在正常行走时受害,无证据证实他自身存在过错,不能减轻被告的赔偿责任。

另外,法院认为,“一、二单元”是以楼内通行的楼梯数量区分,并不是区分独立建筑物的标准,因此,涉事住宅楼系一幢独立的建筑物。36位被告作为房屋的所有人或管理人,对建筑物墙体未尽合理的修缮义务,导致外墙水泥块发生脱落致周某死亡,应承担民事赔偿责任。被告之间的过错无法区分大小,应以独立门牌或产权记载的33户为基准,均等承担赔偿责任。据此,法院判决33户人家赔偿周某家属989877.9元,每户承担赔偿29996.3元。

法官说法:

一单元的外墙脱落导致意外,为什么全部业主都要担责呢?法官解释说,普通的侵权行为适用“一般过错责任原则”,但对于如高空坠物之类的特殊侵权行为,受害人往往难以举证证明对方主观上存在过错,因此,法律规定诸如此类的特殊侵权行为适用“过错推定责任原则”,以平衡致害人与受害人的利益。也就是说,当事人只要不能证明自己无过错的,则推定存在过错。住宅楼外墙属于整栋楼的全体业主共有,全体业主须共同承担维护墙体的义务,故本案认定全体业主承担赔偿责任。

法治漫画



新华社 翟桂溪

曾经无处安放的垃圾变成了抢手的有机肥;甘蔗渣发电,其滤泥作肥;变废为宝的不锈钢制品等“再生产业”成了工业支柱……记者近期在广西多地了解到,各种垃圾经分类处理后,开始成为经济转型的有力推手。

根据中国再生资源回收利用协会此前发布的数据,我国每年产生的生活垃圾,80%以上可作为再生资源回收和利用,垃圾资源化处理的前景十分广阔。但在有的城市或社区,分类的垃圾桶只是个摆设,各种垃圾摆放并没有分类放置,也没有人进行管理。

目前,垃圾分类是个短板,亟待弥补。有关方面要加紧制定有效措施,不能让垃圾分类依然挂在嘴上,推而不行。

去年底召开的中央财经领导小组第十四次会议要求,普遍推行垃圾分类制度,加快建立分类投放、分类收集、分类运输、分类处理的垃圾处理系统。各地区各部门应该抓住机遇,让垃圾分类成为改善生态环境的惠民之举,为经济转型发展助力。

生活与法

丧偶儿媳对公婆 是否具有赡养义务?



通讯员 彦明

案情回顾:

海盐县的马老夫妇育有一个女儿和四个儿子,十几年前,大儿子去世,留下了大儿媳黄某和年幼的孙女。2006年底,马老夫妇的三个儿子和大儿媳黄某签了一份赡养协议,约定老夫妇今后每月400元的生活费由四户人家各负担100元,生病及其他应急开销也均由四家平均负担;此外,自2007年1月1日起,各家轮流照顾老夫妇的生活起居,一月一轮。

协议签订后,马老夫妇的其余三个儿子均按协议给付了赡养费和医疗费,而大儿媳黄某却仅支付过两个月的赡养费,其余费用均未支付。马老夫妇认为,大儿子去世后,他们在生活上、经济上多方帮助接济黄某,后又为她另寻配偶组建新的家庭,且黄某婚后与现任丈夫仍居住生活在大儿子的房屋内,加上签了赡养协议,黄某就应该依约定履行赡养义务。

因此,老夫妇将黄某诉至法院,要求其支付相应的医疗及赡养费。那么,丧偶儿媳对公婆是否具有赡养义务?

法官说法:

《中华人民共和国婚姻法》第二十一条规定,子女对父母有赡养扶助的义务。本案被告方黄某此前系原告方马老夫妇的儿媳,与原告方并非法律上的父母子女关系,不具有父母子女间的权利和义务。因此,儿媳黄某对马老夫妇没有法定的赡养义务。

但是,黄某曾与马老夫妇的其他三个儿子在村调解委员会的调解下签订过赡养协议,协议约定,黄某每月需承担马老夫妇的生活费100元;此外,协议中还提到“老人现有的承包田分划给四方”,且该承包田前期确系均分给黄某与马老夫妇的三个儿子耕种。因此,尽管黄某没有法定的赡养义务,但是基于其签订的协议内容,应承担相应的责任。

海盐法院依据双方签订的赡养协议,以及双方实际履行中的对等权利义务关系,部分支持了马老夫妇的诉讼请求,判决被告黄某支付马老夫妇生活费共计2400元。

法官说法

母婴店:以物抵债已还清货款
供货商:提货人员非公司员工

谁来承担消失的货款费用?



通讯员 张茹颖

案情回顾:

仙居的徐女士与朋友合伙投资了一家母婴用品店,2016年,母婴店与仙居某医药公司建立合作关系,由医药公司为其提供货源。可是,母婴店没开多久,因为生意不好入不敷出,徐女士与朋友商议后,决定忍痛把店铺关了。截至2016年7月,母婴店尚欠医药公司货款1.5万元。

2016年8月23日,徐女士向医药公司出具承诺书,对尚欠的货款及违约金承担连带担保责任。大半年时间过去了,医药公司仍没有收到货款,于是将母婴店和徐女士都告上了法庭。

这本是一起普通的买卖合同纠纷,当法院通知徐女士来应诉时,徐女士却显得异常激动。她承认欠款以及出具承诺书的事实,但却辩称已经用货物折抵了欠款。

“我在出具承诺书的时候,就与对方口头约定,第二天用库存货物抵扣欠款。第二天上午,就有一名自称是医药公司业务员的男子开车来仓库,将奶粉、衣服、鞋子等母婴用品运走了。这批货按进货价价值3万元。”徐女士出示了一份交接清单,清单上有“刘某”的签名。

然而,原告医药公司坚称,签字的刘某系温州供应链总公司的人员,并非其公司员工,拿货不是原告公司所为。刘某没有原告公司的授权,无权代表原告与母婴店进行以物抵扣货款。

近日,仙居法院经审理,认定徐女士的辩解证据不足,判决母婴店支付医药公司货款1.5万元,徐女士承担连带责任。判决生效后,徐女士选择了报警。

法官说法:

本案中,徐女士的辩解理由若要成立,就必须证明刘某的行为经过原告公司授权或者构成表见代理。根据《公司法》的规定,对外代表公司从事业务的人员需取得公司或其法定代表人的授权。然而本案中,在交接清单上签字的刘某虽口头向徐女士表明其身份,但并未提供原告公司的书面授权书,不能证明其行为系原告公司所为。

而且,本案也不构成表见代理。根据《合同法》第49条规定,表见代理是指行为人欠缺代理权而以本人的名义与相对人发生民事行为,但有足以使相对人相信其有代理权的事实和理由,善意相对人与之实施民事法律行为,该行为后果应由本人承担。本案中,按照徐女士所述及查明的事实,她之前未与刘某有过任何业务接触,以物抵债的口头约定也不是医药公司与刘某达成的,因此,并没有足够的理由相信刘某具有原告公司的代理权。

为此,法官提醒企业主,在对外交易或签约时,一定要核对对方身份,尤其是与业务员进行交易时,要求对方出示书面的企业授权书,不要贪图一时方便造成不必要的争议。