

楼下漏水，没入住的楼上住户要担责吗？要和物业各担责50%

本报记者 蓝莹 通讯员 慕煊

楼上住户的水龙头没关，导致楼下住户的天花板漏水严重。被告上法庭时，楼上住户很委屈：我还没入住，是物业没保管好楼层水管井防护门的钥匙，导致总水阀被他人打开。

到底是谁的责任？近日，平阳县法院水头法庭审理了这起财产损害赔偿纠纷案件。

张某夫妇在平阳县水头镇购买了一套商品房，2019年年底，张某发现家中的天花板漏水，吊顶、木地板等均出现不同程度的损坏。“排查发现是楼上住户林某忘记关水龙头了。”张某说。

“我还没入住，屋里水龙头是不是开着也没注意，我之前去过一次，没漏水的。”林某表示，该房屋每一层都有水管井防护门，是物业没有保管好楼层水管井防护门钥匙，才导致自家的总水阀被他人打开。

“我们物业钥匙不会乱给，除非楼层里的业主有需要，不能排除存在其他业主误开的情况。”小区物业工作人员说。但因物业未登记钥匙借用情况，且水管井的防护门周围也未安装监控，实际情况无法查清。

由于各方就赔偿和责任无法达成一致协议，张某夫妇将林某、小区物业一同告上法庭。

法院经审理认为，被告林某虽未装修入住，但对自己的住房及内部设施负有管理义务，应承担相应赔偿责任；物业公司在案涉楼层的水管井防护门使用完毕后，未及时注意查看，存在一定疏忽，也应承担赔偿责任。结合实际情况，法院酌定林某、物业公司各承担50%的责任，各赔偿张某夫妇损失11148.8元。

真借条假姓名 他因虚假诉讼获刑

本报记者 许梅 通讯员 金倩如

一张朋友遗落在车上的借条，让心怀不轨的人动起了歪脑筋。近日，这名通过借条虚假诉讼的男子周某，经浦江县检察院提起公诉，被判处拘役4个月，并处罚金1万元。

周某和杨某是多年好友。2016年8月，杨某因资金缺口，向蒋某经营的汽车抵押公司抵押借款5万元，并出具借条一张，但未在出借人处填写具体姓名。借期一到，杨某约周某一同前往蒋某公司归还本息并拿回借条，但事后杨某将借条随手放在了周某车上。

看到借条上没有写明出借人姓名后，周某将该借条留存了起来。

2019年11月，周某资金周转困难，于是将该借条出借人一栏写上自己名字，并把杨某起诉至法院，要求法院判令后者归还借款5万元。第二次开庭时，周某还申请让“证人”出庭，然而所谓的“证人”并不愿意出庭，而周某也没有其他证据可以证明杨某向其借过款，最终事情败露，周某因虚假诉讼罪被依法惩处。

检察官提醒，依据刑法第307条，以捏造的事实提起民事诉讼，妨害司法秩序或者严重侵害他人合法权益的，处3年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；情节严重的，处3年以上7年以下有期徒刑，并处罚金。

买房协议都签了，买家反悔要付中介费吗？

法官：中介未尽报告义务，不能收中介费

本报记者 王小云 通讯员 王祎雯 俞冲

老百姓买房卖房，大多都会找中介。但如果买卖双方签订协议后，购房者因种种原因不想要房子、拒绝履行合同，还需要支付中介费吗？最近，长兴县法院审理了一起案件，法官对其中存在的法律问题进行了详细分析。

案情回顾：

2019年1月12日，买家老姚通过长兴一家中介公司，与卖家阿亮签订了一份房屋产权转让买卖合同，约定在当月25日前办理房屋过户手续，中介费由买卖双方协商支付。若一方违约，则中介费由违约方支付。但老姚在当月28日反悔，不想要房子了。

中介公司觉得老姚的行为违约，于是向法院起诉，请求判令老姚支付中介费4万元。

法庭上，老姚说，他根据不动产交易中心的材料才知道，买的房产上还有127万余元抵押债权，要到签订协议的3个月后才还清。但中介公司隐瞒了这一事实。而且他觉得，卖房一方仅有阿亮一人签字，他的妻子阿红没有在协议上签字，“再说了，中介公司也没有和我签订房地产经纪服务合同”，老姚认为，中介公司无权收取任何费用。

“房产确实是我与妻子阿红共同共有的，老姚在签订合同时，知道我们是真心卖的。”阿亮说，在签订协议十几天后，他就清空了房子，同时准备提前还贷、办理过户。后来，因老姚违约，他把房子卖给了其他人。

经审理，法院最终判决驳回原告中介公司的诉求。一审

判决后，双方当事人均服判息诉。

法官说法：

本案中，买卖双方与中介公司虽然没有签订房地产经纪服务合同，但中介公司在老姚及阿亮之间进行了沟通协调，客观上提供了媒介服务，且买卖双方签订的协议中包括了买卖双方与中介公司的居间合同的权利义务，不能仅因未订立书面的房地产经纪服务合同就否定实际发生的居间法律关系。

虽然阿亮以自己的名义单独签订房屋产权转让买卖合同、未在协议中明确房产的抵押情况，势必会影响到房屋买卖合同的效力，但并不必然导致居间合同的无效。

与此同时，买卖双方签订了房屋买卖合同，居间人并非一定可以收取佣金，因为居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实告知。

本案中，中介公司提供的订约信息直接影响到双方的售、购房决定。中介公司在未明确房产所有权人及存在抵押债权，且未提供其他共有人（阿红）有效委托手续的情况下，就促成老姚与阿亮签订协议，难以认定已尽到谨慎注意义务。

虽然阿亮和中介公司均提到阿红同意售出房产、抵押债权不影响交易，但是，上述存在的风险均未在协议中体现。结合庭审陈述，中介公司对上述风险会影响到合同履行这一可能性后果是存在认知的。这种情况下，其在签订合同前没有将相关情况告知老姚显然存在主观过错。

综上，房产中介公司在签订协议时未尽到报告义务，因此不具有居间报酬请求权，法院对原告的诉请不予支持。

法治漫画



诈骗新招

记者从福建厦门市打击治理电信网络新型违法犯罪中心了解到，继“冒充客服”类网络诈骗后，不法分子又将目标瞄准了个体工商户和小微企业主，以“法人信息将过期”为借口，骗取钱财。

新华社 朱慧卿 作

消费提醒

63岁大伯大字不识一个，驾校却说“包过”？

本报记者 陈洋根 通讯员 余珍珍 陈玲琦

“交钱的时候说‘包过’，我考了两次都不及格，唉……”近日，温岭63岁的阮大伯学车时遇到了难题。

两个月前，阮大伯在镇上的江西九江驾校代理点报名驾照考试培训。学费一共1.38万元，阮大伯先缴了9000元。

阮大伯大字不识一个，连自己的名字也不会写。他说，报考前，代理点的推销员一直宣传“包过”。然而，阮大伯在该校学习一阵子后，考了两次科目一，一直没有及格。当他回头找代理点要求退款时，却遭到拒绝，于是他向温岭市消保委寻求帮助。

“我们的包教包会，意思是不限课时，可以一直教到他完全掌握驾车技术为止。学费不能退。”事后，消保委工作人员陪同阮大伯来到该校代理点，代理点的负责人一开始振振有词。

当天，代理点出示了阮大伯的报名表。表内备注栏内写着“配合辅导”，并注明学员如果半途放弃，前期缴纳学费不予退还。

阮大伯强调，自己不识字，而且代理点口头宣

传与报名表内不一致。

消保委工作人员认为，虽然驾校代理点的各类资料上没有标明“包过”等字样，但在口头宣传中存在诱导行为，并在明知阮大伯不识字的情况下仍然允许其报名，有欺诈的嫌疑。

考虑到口头承诺取证很难，且阮大伯已参加两次科目一的上机考，产成了一定费用，双方最终协商决定，代理点退还阮大伯7500元。

消保委表示，根据消费者权益保护法第二十条：经营者向消费者提供有关商品或者服务的质量、性能、用途、有效期限等信息，应当真实、全面，不得作虚假或者引人误解的宣传。

尽管在最新《机动车驾驶证申领和使用规定》中，没有对机动车驾驶人申请驾照的文化程度提出具体要求，但学习法律法规和驾驶机动车的理论知识是基本的常识要求，如果不识字，根本无法通过科目一的理论考试。

消保委提醒，学员在报名驾校培训时，切勿一味听宣传，应从自身实际出发，慎重考虑是否具备申领机动车驾驶证的条件；同时选择正规驾校，学好理论、扎实实践，毕竟开车上路不仅关系驾驶员自身安全，也关乎他人生命安全。