



供暖季来临，诸如老旧供热设施锈蚀渗水、业主擅自拆改管线引发漏点等问题不仅会造成直接财产损失，更易让业主、租户、物业、供热公司陷入权责之争。近日，朝阳区人民法院法官为您带来相关法律知识，让温暖留在屋里、将法律风险关在门外。

暖气漏水致损该找谁索赔？

听听法官怎么说

■本报记者 盛丽 通讯员 迟倩楠 吴若欣

案例1：擅自拆改供热设施致漏水需担责

付某与徐某分别是北京某小区303、302室业主，二人为邻居关系。付某发现自家被水浸泡，导致无法入住，只能在外租房。后经过相关机关调查查明，301室业主称暖气不热需要调试，供暖人员在接到报修后，误将302室管井内供暖阀门开启，因302室业主徐某对室内供热设施进行了拆改，供热水管未做封堵，在供暖人员误开供暖阀门后，302室客厅暖气跑水，跑出的暖气水流入303室内。付某认为徐某应承担其违法拆除的侵权行为给付某造成的房屋租赁损失，并将徐某、物业公司、供热公司一并诉至法院。

法院经审理后认为，徐某确有私自拆改室内供热设施的行为，且在拆除之后未及时安装替换供热设施，也没有对供热水管管口予以临时性封堵，未尽到充分的谨慎义务；供热公司工作人员错误误操作打开302室暖气管道阀门，是物业公司无法预见的意外事件，物业公司无需承担责任，供热公司应当对损害后果承担一定损害赔偿责任。综上，法院判决由徐某承担60%的责任，供热公司承担40%的责任。

法官提示：在供暖系统中，每个房间所配备的散热器数量、以及每段管道的直径和长度，都是基于精确的工程计算和专业设计，任何未经许可的拆改均可能影响整个供热系统的运作，故各地对于供热设施的拆改均做了严格的限制。依据《北京市供热采暖管理办法》第二十一条的规定，用户不得拆改室内共用供热设施、扩大采暖面积或者增加散热设备。用户拆改室内自用采暖设施的，应当经供热单位确认不影响其他用户正常采暖和不妨碍设施维修养护。用户因拆改室内

供热采暖设施造成他人损失的，应当承担相应责任。

案例2：“公共部分”与“专有部分”漏水需区分

邢某是某小区601号房屋的房主，某供热公司为该房屋提供供热服务，某物业公司负责该房屋的物业管理服务。某日，601号房屋屋顶的供暖水管破裂漏水，导致屋内部分物品被浸泡受损。经调查发现，漏水发生前，该漏水管多年久失修，某供热公司未对其进行检修和更换；同时，物业公司此前曾对屋面防水进行施工，在屋顶加装了一层防水，导致排水口被阻断，无法对供暖管道进行检修。邢某遂将某供热公司与某物业公司诉至法院，要求二者赔偿漏水造成的损失。

法院经审理认为，涉案漏水管属于公共供热设施，某供热公司作为供热服务提供方，应当及时检测及维修供暖设备，故某供热公司应当承担侵权责任。某物业公司作为该楼物业服务公司，对涉案楼顶具有管理及维护的职责，其所做的防水工程，不应仅局限于防止雨水漏入业主屋内，而应当考虑到涉案屋顶的具体情况，防止供暖水管等屋顶设备故障导致业主房屋漏水，某物业公司对房屋漏水亦存在过错。最终，法院认定某供热公司和某物业公司各承担50%的责任。

法官提示：漏水发生时，首先应查看漏水点的位置，不同位置的供热采暖设施责任主体不同。供热单位对室外部分和室内共用供热设施承担管理维护的责任；住宅用户负有发现室内供热采暖设施异常、泄漏以及及时向供热单位报修的责任。如因室内非共用管道漏水，且未及时报修导致的损失，由业主自行承担。物业公司应配合供热公司完成供暖工作，做好管道井、楼体防水、公共区域管道等公共设施的

管理和维护，如因疏于管理造成漏水损失，则物业公司也应承担相应的赔偿责任。

案例3：租户大意造成损失难逃赔偿

李某系某小区601号房屋业主。该房屋的上任房主在装修的过程中将供暖管道拆除，李某购得房屋后并未将管道修复，便直接将该房屋出租给某房地产公司作为职工宿舍。供暖季来临前，某热力公司作为小区供热单位，张贴热力打压试水通知后，对管道进行供暖打压试水，打压试水当日某房地产公司无人留守案涉房屋。试水过程中，601号房屋漏水导致楼下房屋遭到淹泡。楼下业主遂就损失起诉李某，法院判决李某向楼下业主赔偿财产损失6万元。李某认为漏水系因某供热公司、某房地产公司原因导致，故在赔偿完毕后，将某房地产公司、某热力公司诉至法院，要求二被告赔偿前述损失。

法院审理后认为，案涉相关财产损失系因601号房屋供暖回水管未及时修复导致，李某作为房屋所有人，未检查和修复案涉房屋供暖设施即将房屋出租给某房地产公司；某房地产公司系房屋的实际使用人，未注意供暖设施是否完好，且未在供暖打压试水期间留人注意供暖设施运行情况；某热力公司作为案涉房屋供热单位，未尽到对案涉房屋外部供暖管道及配套设施的检查及维修义务。三被告对案涉损失发生均存在过错，法院最终判决李某、某房地产公司、某热力公司就上述损失各承担三分之一的责任。

法官提示：房屋出租前，房东应确保各项供热设施安全可靠，对于已经老化的管道、阀门，及时向物业报修、更换。租客在入住后，也应定期检查设备设施状况，正确使用供热设施，

关注物业的相关通知，试水期间家中留人，发现问题及时与房东、物业沟通处理。

案例4：漏水报修不及时扩大损失责任自担

王某回家发现暖气漏水，地板、家具等均被浸泡，其认为供热公司是在未通知的情况下给暖气打压试水，且在发现漏水情况后联系供热公司上门维修，供热公司一直推脱未上门处理，应承担其漏水损失并要求支付精神损害赔偿。供热公司称其已做好通知工作，且在接到业主告知漏水的电话后马上派人上门检查，但被原告拒之门外，漏水一周后王某才自行找人进行维修。

法院经审理认为，供热公司应当在接到报修通知后及时前往原告家中进行供热设施的相关维修工作，其虽辩称王某不让其进门维修，但就此未提供证据证明。因此，供热公司未能及时提供维修服务，应当承担侵权责任。而王某在供热公司未能入户维修且漏水事实持续发生的情况下，应当自行及时采取相关措施避免损失进一步扩大，故王某对于损失扩大部分应当自行承担任，且无法支持原告对于精神损害的请求。

法官提示：供暖季，业主应关注小区业主群、告示栏、单元门口发布、张贴的供热通知，保留联系方式，上水时家中留人，对室内暖气管道等供热设施外观检查是否存在漏水现象。漏水事件发生后，应当第一时间联系物业、供热公司，同时对现场进行拍照、录像固定漏水点和损失情况，必要时可联系公证机构进行公证并保留公证费支付记录、发票等。若物业、供热公司未能提供维修服务，可自行联系维修机构避免损失进一步扩大。对于漏水导致的财产损失数额，通常可在诉讼过程中申请法院委托鉴定机构进行鉴定而无需自行委托。需要注意的是，精神损害抚慰金、尚未实际发生的费用等在大多数漏水的侵权案件中一般不会得到支持，被侵权人应当合理主张权利。

【健康红绿灯】

绿灯

早睡能减少身体大部分炎症



短期睡眠不佳无关紧要，但长期睡眠失衡会让身体陷入慢性炎症风险中。长期存在睡眠问题会让炎症因子的负面效果不断积累，导致大脑等重要器官出现炎症反应，进而诱发内分泌失调、植物神经功能紊乱，甚至心脑血管疾病、代谢疾病等。而早睡有助于减少身体慢性炎症风险。

如何选一张合适的床垫



平躺在床垫上时，可伸手触摸颈部、腰部和臀部到大腿这三个存在明显生理弯曲的地方，感受是否存在空隙。如果手掌可紧贴这些缝隙，且无明显悬空或压迫感，就证明床垫相对贴合人体曲线。从年龄来看，儿童和青少年处于生长发育阶段，不宜睡过软的床垫，以免影响脊柱正常发育；而有腰腿疼痛的老年人不适合睡过软的床垫，建议选用略偏硬的床垫。

红灯

看手机时千万不要摘眼镜



一些人喜欢摘掉眼镜看手机，但这样一来，眼睛会不知不觉离屏幕越来越近，继而加重眼疲劳。因此，建议近视的人还是应该戴着眼镜看手机，让手机屏幕离远点，既能看清楚，眼部肌肉又不会过于紧张。

有散光的眼睛更容易视疲劳



人眼的角膜或晶状体的表面不能达到完全光滑，会呈现出不规则的形状，光线进入眼睛后就会在视网膜上形成多个焦点，导致视力模糊，这就是散光。由于散光导致光线无法正确聚焦，眼睛需要不断调整焦距来试图看清物体，这会使眼睛的调节系统过度劳累，从而引起视疲劳。

西餐里有很多“藏脂大户”

看到肥的不想吃可以直接切掉。雪花牛排的脂肪却藏得很深，生着的时候，白色的脂肪像大理石纹一样均匀分布在瘦肉间，一眼就能看出来；可煎的过程中白花朵的脂肪会熔化渗入瘦肉中，让你能感受到牛排的浓香、柔嫩、多汁，却注意不到脂肪的存在。

蔬菜沙拉 蔬菜的确低脂，可沙拉酱脂肪含量很高，有的高达76.5%。如果1份蔬菜沙拉里放25克沙拉酱，那么相当于吃下了

近20克脂肪。

浓汤 南瓜浓汤和蘑菇浓汤深受不少人喜爱，它们之所以浓香，主要是黄油、奶酪、奶油的功劳。比如某西餐厅蘑菇浓汤的配料为：口蘑65克、奶酪20克、黄油10克、鲜奶油55克、面粉12克、盐/鸡粉适量。

土豆泥 你是否觉得西餐厅的土豆泥特别浓香、好吃？原因在于用了重要配料——黄油、淡奶油，土豆泥中，黄油的量甚至

高达土豆的30%。

披萨 西餐厅做披萨，和面时会加黄油，一般为面粉量的10%，如果是肉馅披萨，脂肪含量更高。

甜点 甜点不仅是含糖大户，脂肪含量也不少，比如某品牌蛋挞皮的脂肪含量高达22.4%。这类甜点层次特别明显，入口又酥又脆，起作用的便是油脂，尤其会经常用一些对健康不太“友好”、饱和程度比较高的氢化植物油，也叫“植物奶油”“人造奶油”“起酥油”等。

(陈娜)

一些人认为，跟高温爆炒相比，西餐烹调相对简单，用油少，低脂低能量。其实，很多西餐美食都是“藏脂大户”，经常吃会让你不知不觉之间长胖。

雪花牛排 100克雪花牛排的脂肪含量高达23克，远远高于沙朗牛排（8.3克/100克）、菲力牛排（10.7克/100克）、纽约客牛排（10.7克/100克）。并且，沙朗牛排、菲力牛排等肥瘦比较分明，