

业主遭遇损害，哪些情形需物业公司担责？

根据权利与义务对等原则，物业公司应当依据合同约定及法律规定全面做好物业服务管理工作，若因不作为、不尽职给业主和他人造成损害必须承担法律责任。以下案例，对相关情形作出了详细法理剖析。

【案例1】
业主滑倒摔伤，物业公司因未尽安全保障义务须承担相应赔偿责任

居民齐文良骑着电动车从小区地下车库外出，在上坡转弯上行时因地面有水渍滑倒受伤。此后，他住院治疗髌骨骨折支付医疗费等3万余元。因多次与物业公司协商赔偿事宜未果，他诉至法院。经审理，法院判决物业公司承担30%的损害赔偿责任。

【评析】
《物业管理条例》第56条规定：“物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。”本案中，齐文良骑电动车摔倒在小区地下车库出口上坡处，因该车库上下坡道除齐文良摔倒位置地面有水渍外，其他地面均无水渍，且有证据证明该处水渍不是进入车库的车辆带进来的雨水，而是上下坡道的雨棚、侧墙漏水造成。据此，法院认为事故发生地属于公共场所，由物业公司进行管理，物业公司未尽到安全保障义务并造成齐文良受伤，应当承担相应的侵权责任。

【案例2】
未及时清理垃圾致人损害，物业公司因监管不力承担赔偿责任

装饰公司为业主吕刚在小区内经营的超市进行装修。装修结束后，装饰公司及吕刚未对剩余的建筑胶水进行封盖处理，随意扔在小区空地的垃圾堆里。后来，因多日下雨导致胶水溢出流到路面上。包伟骑电动车途经该路面时滑倒摔伤，经鉴定构成10级伤残。包伟将装饰公司、吕刚以及物业公司诉至法院，法院判决物业公司承担10%的赔偿责任。

【评析】
《物业管理条例》第35条规定：“物业服务企业应当按照物

业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”据此，物业公司对管理服务区域内堆放的建筑垃圾负有监督管理义务，应当及时消除可能存在的安全隐患，其未履行监督管理责任，应承担相应的过错损害赔偿责任。

【案例3】
因无安全警示幼儿掉入小区窨井身亡，物业公司承担主要过错赔偿责任

佟女士带3岁的孙子小高到楼下绿化带周围散步、晒太阳。没过一会儿，孙子小高说口渴，佟女士告诉孙子在原地等她。待佟女士取水回来时却找不到小高，后在离单元门约70米绿化带内1.5米深、用于排污的窨井中发现小高，但小高已无生命体征。本案经诉讼，法院综合考量双方过错程度及事故原因力的大小，判决物业公司承担60%的主要过错赔偿责任。

【评析】
《民法典》第1259条规定：“在公共场所或者道路上挖坑、修缮安装地下设施等，没有设置明显标志和采取安全措施造成他人损害的，施工人应当承担侵权责任。窨井等地下设施造成他人损害，管理人不能证明尽到管理职责的，应当承担侵权责任。”

本案中，物业公司作为事发小区的物业管理人，理应维护小区公共设施安全，却未及时发现或消除涉案窨井的安全隐患，导致受害人跌入窨井溺水死亡，故法院判令其承担主要过错赔偿责任。

【案例4】
业主拖欠物业费被停水电，物业公司需承担相应责任

才占春从李琦处购得一套房屋，收房时房屋可以正常使用水

电。后来，才占春对房屋进行装修，向物业公司进行装修报备。物业公司以前业主欠电费近万元及才占春未办理收房手续、未缴清物业管理欠费为由，拒绝为其办理装修报备手续，同时要求才占春缴清欠费后与其签订物业服务合同，并擅自停了才占春房屋的水电。才占春诉至法院，法院判决物业公司恢复业主水电并配合办理装修报备手续。

【评析】
《民法典》第944条规定：“物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”水电供应是基本的民生保障，无论何种原因，物业公司都不得以停水、停电等方式催交物业费。因此，在业主未交、拒交物业费时，物业公司可通过催交、仲裁或诉讼等正当途径追讨，不得采取停水断电等极端措施逼迫业主缴费，否则，其行为不仅侵害业主居住权，如果因此给业主造成损失还需承担赔偿责任等法律责任。

【案例5】
客人因物业人员未尽到安全保障义务被门禁升降杆砸伤，物业公司应承担赔偿责任

王女士与其丈夫张先生来到儿子张某居住的小区门口，因二人没有录入该小区人脸识别系统，门卫即上前自己刷脸操作使升降杆抬起。王女士在丈夫张先生顺利通行后，骑电动自行车欲跟随进入小区，不料与正在下降的升降杆发生碰撞倒地受伤。王女士经住院治疗花费医疗费5574.78元，加上其他损失共计30000元。本案经法院审理，判决物业公司一次性赔偿王女士7000元。

【评析】
《民法典》第1165条、1173条分别规定：“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任”“被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的，可以减轻侵权人的责任。”

物业公司作为小区管理者，有义务保障门禁升降杆的安全抬起与降落，若未尽到合理保障义务致使他人遭受人身损害应当承担相应的赔偿责任。本案中，小区门卫作为值班人员，应对小区进出人员、车辆进行必要的观察和管理，对异常情况及时作出风险预判。但其在王女士欲跟随丈夫进入小区时未加以提醒、阻拦，也未及时手动控制升降杆抬起，应当承担危险防范的作为义务。

【案例6】
锁业主车辆却不履行告知义务，物业公司应承担车辆损坏赔偿责任

业主徐玉祥将其私家车停放在小区广场出入口后离开。物业公司工作人员发现该情况后，随即电话联系徐玉祥要求其尽快挪车。徐玉祥表示，自己的车位被他人占用，需要临时停放，拒绝挪车。数分钟后，工作人员再次催促挪车，徐玉祥未予理睬。于是，该工作人员未经告知便用锁车器锁住徐玉祥的车轮。当徐玉祥发动车辆准备驶离时，因不知车轮被锁导致车辆损坏，并为此支付维修费18500元。经审理，法院判决物业公司对此承担80%的赔偿责任。

【评析】
物业公司有权对小区公共部位进行管理，但应当采取合法合理的方式，不能侵犯公民的财产权益。本案中，物业公司将徐玉祥的车轮上锁后即产生潜在危险，其应对此承担向业主告知、提醒的义务，避免损害的发生。然而，其未进行提示，致使徐玉祥在不知情的状况下启动车辆造成损失，应当承担相应的损害赔偿责任。不过，徐玉祥在小区公共场所违章停车，在车辆起步前未按照安全驾驶规范检查车辆，对损失的发生亦存在一定过错，因此，法院结合纠纷的起因、双方的过错程度判决物业公司承担80%的赔偿责任。

(文中人物系化名)
杨学友 检察官

离婚时，一方生活困难能要求对方经济帮助吗？

读者袁萍萍(化名)在咨询时说,2013年,她与在民企担任高管的曹某缔结婚姻。近年来,随着她失业、身体多病以及日常生活开支的不断增大,夫妻间经常为赡养老人、子女教育等问题发生争吵。长期的矛盾累积,导致双方对现存婚姻心灰意冷。此前,曹某先后两次以夫妻感情确已经破裂为由向法院提起离婚诉讼。她虽然同意解除婚姻关系,但又对离婚后的经济保障深感担忧。

她想知道:诉讼中,她能要求曹某给予一定数额的经济帮助吗?

法律分析

根据袁萍萍讲述的情形可知其生活困难。在这种情况下,如果曹某有负担能力,其有权按照相关法律规定,在离婚时要求曹某给予经济帮助。

经济帮助是离婚救济制度的方式之一。所谓离婚救济制度,是指法律为离婚过程中权利受到损害一方提供的权利救济方式,包括经济补偿、经济帮助和离婚损害赔偿。所谓离婚经济帮助,是指离婚时有负担能力的一方对经济困难的另一方提供的经济帮助。

《民法典》第1090条规定:“离婚时,如一方生活困难,有负担能力的另一方应当给予适当帮助。具体办法由双方协议;协议不成的,由人民法院判决。”从本规定可以看出,离婚经济帮助制度的目的在于保障离婚时生活困难一方的基本生存权益,因此在适用时有着严格限制:一是离婚经济帮助只限于离婚时,如果一方离婚后出现了经济困难的情形,比如患病无力医治的,就不属于离婚经济帮助的范围。二是离婚时一方生活确有困难。生活困难一般指夫妻一方依靠自身能

力、个人财产和离婚时分得的财产无法维持当地基本生活水平。三是提供经济帮助的一方必须有负担能力,即帮助者在满足自己合理生活需要后,还有能力以个人财产对生活困难者给予帮助,如果没有帮助能力的,法律也不强制履行该项义务。

应当注意的是,不能把经济帮助与夫妻共同财产的分割相混淆。不能用经济帮助的办法代替共同财产的分割,以免损害接受帮助一方对共同财产所享有的合法权益。

张兆利 律师

职工拒绝非法解聘 公司应留用并补发工资

编辑同志:
一个月前,公司以我连续两次迟到超过5分钟为由解除了与我的劳动合同。近日,我得知自己已经怀孕两个多月且公司并未将解聘事由通知工会。

请问:在我的岗位依然存在的情况下,我能否要求公司继续履行劳动合同并补偿相应期间的工资?

读者:林彤彤(化名)

林彤彤读者:
你有权要求公司继续履行劳动合同并支付从解聘之日至你继续上班前一天的工资。之所以如此,有以下原因:
一方面,《劳动合同法》第四十八条规定:“用人单位违反本法规定解除或者终止劳动合同,劳动者要求继续履行劳动合同的,用人单位应当继续履行;劳动者不要求继续履行劳动合同或者劳动合同已经不能继续履行的,用人单位应当依照本法第八十七条规定支付赔偿金。”与之对应,基于公司仅以你连续两次迟到超过5分钟为由解除与你的劳动合同,而你当时已经怀孕且公司没有将解聘事由通知工会,这就意味着公司构成违法解除劳动合同。如果劳动合同确实具备继续履行的条件,你具有选择继续履行劳动合同、索要赔偿金的权利。在你确定选择继续履行劳动合同的情况下,公司自然必须继续履行。

另一方面,《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释(二)》第十八条规定:“用人单位违法解除、终止可以继续履行的劳动合同,劳动者请求用人单位支付违法解除、终止决定作出后至劳动合同继续履行前一日工资的,用人单位应当按照劳动者提供正常劳动时的工资标准向劳动者支付上述期间的工资。用人单位、劳动者对于劳动合同解除、终止都有过错的,应当各自承担相应的责任。”该规定表明,如果劳动者要求继续履行劳动合同,意味着用人单位违法解除劳动合同的行为不发生法律效力,双方的劳动关系处于存续状态,基于劳动者无法提供劳动系用人单位的原因所造成,故应当支持劳动者向用人单位主张维权期间的工资收入损失。综上,本案亦应当依照上述法律规定办理。

颜梅生 法官