



防范化解供暖纠纷 助力提升“幸福温度”

□ 本报记者 徐伟伦
□ 本报通讯员 安物 张盈滢

入冬之后,我国北方地区一年一度的供暖季正式开启。供暖质量与群众生活品质、社会和谐稳定息息相关,一旦因此产生纠纷,虽然标的额往往不大,但却是群众生活的“心头大事”。近日,《法治日报》记者选取北京市顺义区人民法院近年来审结的4起供暖纠纷案件进行梳理,通过以案释法助力提升“幸福温度”,以期防范和减少此类纠纷发生,让百姓温暖心更暖。

试水期间无人看管 造成损失按比担责

2021年10月23日晚,某茶叶公司所在单元楼进行暖气试水。当时茶叶公司并未留人,因漏水导致房屋内的茶叶、包装盒被泡。事后,某茶叶公司和某热能公司及某物业公司就赔偿问题协商未果,某茶叶公司遂诉至法院,请求判令某热能公司和某物业公司赔偿其相应损失。

庭审中,某热能公司主张每年供暖季来临前都会张贴暖气试水公告,并提交了打压试水通知的照片予以证明,同时认可在试水之前对涉案房屋所在单元楼随机进行了入户检查。案发当天,因某茶叶公司房屋内未留人,故未检查。法院现场调查时,某物业公司自行承担35%的责任,判决某热能公司赔偿某茶叶公司33万余元。

法官庭后表示,该案系因供暖试水引发的财产损害赔偿纠纷。供暖单位在提前张贴告示通知业主试水的基础上,还应当注意对相关设备进行巡查维护,而作为业主,也应当留意供暖单位的相关通知,在试水期间留人看管,以防供暖设备漏水造成损失。

供暖方式约定不明 无法计费合同解除

2023年4月,张某将自己位于顺义区的一处房屋出租给杨某使用。双方签署的《房屋租赁合同》中约定,杨某承担水费、电费、燃气费,张某承担供暖费、物业费,租赁期为一年,并将“未及时支付租金、擅自转租、因房屋产权人发生变化导致杨某不能再继续使用”约定为违约情形。

杨某租下该房屋并支付了1500元燃气费后,才发现该屋是自采暖,供暖设施也需使用燃气,而张某在签订合同时并未将这一重要事实告知,双方由此发生争议,杨某于2024年4月便提前搬离房屋。杨某认为,张某未按合同约定承担供暖费已构成违约,遂诉至法院,请求判令撤销合同,杨某退还燃气费1500元并支付违约金。

庭审中,杨某表示其人住时燃气表内剩余758.8元,因屋内的淋浴设施、燃气灶、暖气等都需要使用燃气,其无法区分供暖部分具体数额,除了

自己自行充值的1500元燃气费,后张某又向燃气表中充值500元。

法院认为,案涉房屋为自采暖方式,并非集中供暖,因供暖而产生的费用实际上计算在燃气费中,对于因供暖而产生的燃气费负担金额,双方在《房屋租赁合同》中约定不明,在合同履行过程中也未协商一致。张某作为案涉房屋的业主,显然对于案涉房屋供暖采用何种方式、供暖费包含在燃气费中的情况明知,虽然合同系杨某起草,但张某对明显约定不明的条款并没有指出,存在明显过错。在发生供暖费、燃气费争议后,双方无法达成一致,杨某因此提前解除合同,法院不予支持。

关于双方先后存人的燃气费,法院认为,案涉房屋除供暖设施外其他设备也需要使用燃气,双方均无充分证据证明各项设施使用燃气情况予以证明,结合双方均同意不再互相给付燃气费的情形,法院最终判决确认《房屋租赁合同》解除,驳回原告其他诉讼请求。

法官庭后提示,司法实践中,房屋租赁合同中大多约定采用集中供暖的房屋供暖费由业主承担,自采暖房屋的供暖费由承租承担,但双方也可视实际情况作出其他约定。在签订租赁合同时,业主作为房屋所有人,应明确告知租客其房屋的实际供暖方式,并在合同中明确约定暖气费用的承担方式及相应违约责任,避免事后因缴费问题引发争议影响合同履行。租客在签订合同过程中应当就供暖方式及费用分担问题进行询问并在合同中予以明确,避免影响自身的租房体验,中介公司作为居间服务方,亦应针对供暖费事宜对双方进行充分提示。

暖气漏水被迫装修 租金损失也可获赔

刘某在顺义区有一处房屋长期用于出租。今年1月,因楼上漏水导致刘某房屋墙壁的粉刷装饰层被浸泡。北京某供热公司维修后,认定是供暖管道出现问题导致此次漏水事件。

刘某诉称,该房屋每月租金3500元,此次漏水已严重影响租户的生活质量及其再次出租的租金价格,故请求某供热公司支付修复墙面费用4000元,以及装修和散味期间两个月的租金损失7000元。对此,某供热公司认为,应根据市场价格认定墙面修复费,同时认为刘某主张的因装修导致的空置期过长,不具备合理性,因而拒绝赔付。

法院认为,某供热公司疏于对其暖气设备的管理,导致发生漏水后未能及时发现,造成刘某家中相关财产损失,应承担侵权责任。关于刘某主张的租金损失,法院根据案涉房屋的损坏状况、重新装修的期间酌情确定。

据此,法院判决某供热公司赔偿原告刘某装修费4000元及房屋空置损失3500元。

法官提示,暖气发生漏水问题,利益受损的业主可以向侵权责任责任人即供暖公司主张因漏水所造成的直接经济损失和间接经济损失,前者包括漏

水修复费及因漏水所损毁物品的价值损失,后者包括因房屋漏水而在外租房产生的租金费用,因无法出租或承租人退租等情况造成的预期租金利益损失等。此外,在发现暖气漏水后,业主也应及时采取措施避免造成扩大损失。

停暖应当提前申请 证据不足欠费当交

2017年,某物业公司与某供暖公司签署合同,约定由某供暖公司为小区提供用热服务。2017年至2021年间,小区业主宋某始终未交纳供暖费,某供暖公司将宋某诉至法院,请求判令宋某按照北京市政府供暖费标准支付欠费7928元。

宋某认为,某物业公司与某供暖公司的合同于2020年到期,2021年已经超过约定服务期限,故不应收取2021年暖气费用。对于此前的欠费,宋某称是因为房屋供暖温度不达标,自己已将供暖阀门关闭,使用空调取暖,因而拒绝支付供暖费。

法院认为,根据《北京市供热采暖管理办法》规定,供热单位与用户订立供热采暖合同应当符合国家和本市有关规定,未签订书面供热采暖合同,供热单位已经向用户供热一个或一个以上采暖期的,用户与供热单位之间视为存在事实供热采暖关系。本案中,原告某供暖公司自2017年向涉案小区提供了供暖服务,宋某系涉案房屋所有权人,双方于2021年已经形成了事实上的供用热力

合同关系,宋某应当及时履行交纳供暖费义务。

关于宋某主张的停暖问题,法院认为,居民要求供热单位暂停供热的,应向供热单位提出书面申请并补齐之前的欠费。诉讼中,双方均认可供暖公司每年会对案涉房屋的供暖管道进行正常的养护、打压等工作,阀门如果关闭需要贴封条。但没有相关证据显示宋某曾向某供暖公司提交过书面申请,在其存在欠费的情况下,也没有证据证明已将阀门关闭,故法院对其相关诉求不予支持。

据此,法院判令宋某支付2017年至2021年期间的供暖费7928元。

法官庭后表示,供暖费系供暖单位赖以生存和持续提供供暖服务的资金来源,业主应当按照国家有关标准及当事人之间的约定及时交纳供暖费。北京居民可依据《北京市居民集中供热暂停和恢复供热指导意见》办理暂停供热等事宜。暂停供暖期间供热单位仍承担配置供热设置、预留供热负荷、发生事故时抢修等责任,供热固定成本费用不会因停热而减少或转移,因而业主在此期间仍需交纳供热基本费用。

“如果业主对供暖后的室温不满意,业主可联系供暖单位提供测温服务,并注意保留测温单据,日常业主也可拍摄自行测温的视频资料作为辅助证据。”法官提醒,测温单需供暖单位和业主共同签字确认,视频资料应拍摄室外天气情况、室内密封状态等,对供暖企业服务不满意时,可向相关主管部门反映,由相关主管部门督促供热单位及时履行测温职责,维修供热管道,查清供暖温度不达标原因。

法规集市

民法典相关规定

- **第五百零九条** 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。
- **第六百五十四条** 用电人应当按照国家有关规定和当事人的约定及时支付电费。用电人逾期不支付电费的,应当按照约定支付违约金。经催告用电人在合理期限内仍不支付电费和违约金的,供电人可以按照国家规定的程序中止供电。供电人依据前款规定中止供电的,应当事先通知用电人。
- **第六百五十六条** 供用水、供用气、供用热力合同,参照适用供用电合同有关规定。
- **第一千一百六十五条** 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。依照法律规定推定行为人有过错,其不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。
- **第一千一百八十四条** 侵害他人财产的,财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他合理方式计算。

购房附带违建“阳光房” 拆除风险谁来承担

□ 本报记者 战海峰
□ 本报通讯员 周致余 李星

购买的二手花园洋房附带一间“阳光房”,谁却是违章建筑,必须限期拆除,因此造成的房款差价和违建拆除费用应由谁来承担?近日,重庆市潼南区人民法院审结一起房屋买卖合同纠纷,认定买卖双方具有同等过错,判决卖家减少房款并赔偿拆除费用合计约4万元。

法院查明,张女士拥有一套处于顶楼的花园洋房,屋外有一处面积较大的露台。张女士在该露台上搭建了一间约70平方米的“阳光房”。2022年1月,张女士将该洋房作价85万元出售给郑先生,二人签订了购房合同,合同中并未写明交易内容包括该“阳光房”。2022年2月,郑先生取得了该房屋产权证。

2023年8月,城管部门认定该“阳光房”属违章建筑,发出书面通知,责令郑先生自行拆除,否则将会被强拆。郑先生遂雇请人员予以拆除。之后,郑先生多次要求原房主张女士赔偿。张女士则认为房屋已经过户,“阳光房”被拆除的风险应由郑先生一人承担。郑先生诉至法院,请求判令张女士减少房款并赔偿拆除费用约34万元。

庭审中,郑先生认为张女士隐瞒了“阳光房”属于违建的事实,并将其作为房屋卖点,自己基于误解而购买了该房产,张女士的行为构成欺诈,因

此要求张女士承担相应的民事责任。张女士则辩称,房屋产权已经过户到郑先生名下,“阳光房”是房屋交易的一部分,产权过户后的风险应由郑先生自行承担。

法院认为,“阳光房”虽未写入书面合同,但影响双方交易对价,仍属约定交易范围,该“阳光房”

已被行政主管部门认定为违章建筑,有关“阳光房”的买卖约定应属无效。郑先生丧失“阳光房”使用利益并支出拆除费用,此时买卖合同权利义务失衡,之间的差额可认定为郑先生因此遭受的经济损失,原被告双方对阳光房被限期拆违均有所预见,无视法律、心存侥幸的主观过错大体相

买卖双方过错相当应承担同等责任

法官庭后表示,本案的核心问题在于合同的部分无效以及相应的法律后果。根据民法典规定,民事法律行为部分无效,不影响其他部分效力,其他部分仍然有效。本案中,合同部分内容有效,而其余部分无效。具体来说,双方的交易标的是一套带有“阳光房”的花园洋房,关于房屋本身的约定,由于没有违反任何禁止性或效力性规定,这部分约定应当有效。然而,“阳光房”作为一种建筑结构,如果它属于违反城乡规划法的违章建筑,那么与之相关的约定就违反了法律的效力性禁止性规定,因此这部分约定应认定为无效。这种情况下,需要进一步探讨合同部分无效所带来的具体法律后果,以确保各方合法权益得到妥善处理。

民法典同时规定,当合同被认定为无效时,如果其中一方存在过错,那么这一方应当对另一方因此所遭受的损失进行赔偿。如果合同双方都

存在过错,那么他们应当各自承担相应的责任。在“阳光房”被拆除的情况下,买卖双方的权利和义务出现了失衡,从而给买方带来了经济损失。对于这一经济损失,由于买卖双方的主观过错大致相当,根据法律规定,他们应当承担同等的责任。

在房地产市场上,带有露台、平台、花园等附属设施的房屋往往更受消费者青睐,因为这些附属设施能够增加房屋的吸引力,使得房屋更容易在市场上流通,这些附属建筑常常成为促成交易的关键因素之一。然而,尽管附属建筑增加了房屋的吸引力,但它们仍然属于建筑范畴的范畴,同样涉及及公共安全的问题。因此,在使用这些附属建筑时,尤其是在进行任何改造之前,购房者应当首先了解相关的法律法规以及物业管理规定。在进行改造之前,购房者需要向相关部门提

出,应承担同等责任。

据此,法院综合房屋成交金额、物理现状、拆除费用、本地经济水平、交易市场行情等因素,判决张女士承担50%的责任,向郑先生赔偿4万元。宣判后,双方均未提起上诉,判决已生效。

出书面申请,并且只有在得到相关部门的批准后,才能开始实施改造工程。这是因为未经批准搭建的建筑物可能无法承受风力、大雨、积雪等自然力量的侵袭,或者无法承受人为使用所带来的负荷。这样的建筑物可能存在结构安全问题,容易引发安全事故,从而对居住者的安全造成威胁。

此外,在考虑附属建筑的使用时,购房者还应当充分考虑其与相邻关系,注意保护相邻业主的通风、采光等合法权益。尽量避免给相邻业主带来不便,否则可能会引发邻里纠纷。这些纠纷不仅会影响自己的居住体验和生活质量,还可能进一步影响邻里关系,甚至可能引发法律诉讼,给自己带来更多的麻烦和损失。因此,在购买和使用带有附属建筑的房屋时,购房者应当谨慎行事,确保合法合规,以保障自身权益和安全。

购物仅退款不退货 有违诚信返还货款

□ 本报记者 梁平妮

叶某一家时尚箱包店店主,长期在某购物平台上销售箱包。2023年10月9日,何某下单从叶某经营的网店购买一辆折叠购物小拉车。收到商品后,何某以商品存在质量问题为由,与叶某进行沟通,又因双方沟通不畅而申请平台介入,平台向何某发送“仅退款”链接,因而何某在收到退款后并未将商品退回。叶某很是气愤,经过几次网上协调未果后,将何某诉至山东省济南市历城区人民法院,要求被告何某支付小拉车货款43元、诉讼调档费510元、误工费500元、律师费1000元。

法院认为,被告何某通过某购物平台从原告叶某经营的店铺购买折叠购物小拉车,双方成立信息网络买卖合同关系,该合同关系合法有效,双方均应按照合同履行各自的义务。叶某依约向何某发货涉案商品,何某则应按约支付货款。何某称商品有质量问题,但其已通过平台的介入申请退款成功,应视为双方买卖合同解除。现何某已收到退还的货款,亦应将涉案商品退还给叶某。何某申请“仅退款”虽然符合网络平台消费规则,但依据诚实信用原则,该种“仅退款不退货”的行为不符合法律保护消费者权益的初衷,权利不应被滥用。

由于案涉商品已不存在,无法进行返还,故何某应将商品对应款43元返还给叶某。同时,鉴于何某不存在恶意通过“仅退款”获利行为,且叶某提交的证据不足以证实诉讼调档费、误工费、律师费系其合理必要损失,故对于叶某的该部分诉讼请求,法院不予支持。

法官说法

法官庭后表示,本案虽然标的额虽小,但对小成本电商来说,面对大量的“仅退款”操作确实难以承受。作为商家,一方面要诚信守法经营,在平台上提供货真价实的商品。另一方面,当合法权益受到损害时,要通过法律手段依法维权,同时要理性的主张自己的损失,切忌不切实际的主张,从而增加自己的诉讼成本。

法官提醒,网络并非法外之地,消费者在网上购物时也要遵守法律法规,坚持诚实守信原则。当消费者遇到购买的产品存在质量瑕疵时,要慎用使用“仅退款”规则,切忌存有侥幸心理,任性使用该规则,利用该规则恶意仅退款不退货。同时,在面对非恶意退款被起诉时,要沉着冷静,保留好证据,同时要积极应诉。

业主欠费限制出入 物业催交应当适度

□ 本报记者 罗莎莎
□ 本报见习记者 许璠雷

董某是江苏省南京市某小区业主,多年来一直按时支付物业费和车位管理费。今年1月,董某收到了物业公司的催交短信,认为该短信内容违反了法律规定,属于“胁迫”,遂拒绝支付2024年的车位管理费。

此后,董某在小区的出行遭遇极大不便,每次车辆驶入小区地下车库时,道闸都不能自动抬杆,需要董某下车去找物业工作人员表明自己是业主,有产权车位,让物业工作人员手动抬杆;车辆驶出小区大门时会被识别为“临时车”,被要求交费,董某又要和物业工作人员当场交涉才能出门。无奈之下,董某将物业公司诉至南京市江宁经济技术开发区人民法院,请求判令物业公司停止以催交费用为目的限制其车辆出入小区大门和地下车库的行为。

法院认为,物业公司有催交费用的权利,但方式必须合理合法。用限制通行的方式来催交,侵犯了业主的通行权。新修订的《南京市住宅物业管理条例》明确规定了物业服务企业不得采取停止或限制供水、供电、供热、供气、通讯以及利用电梯门禁控制系统限制人员车辆出入的方式催交物业费。

经法院组织调解和释法说理,物业公司承诺保障董某车辆自由出入小区所有大门和地下车库的权利,董某补交车位管理费,双方就此签订调解协议,该案以调解结案。

法官说法

江宁经济技术开发区人民法院立案庭副庭长钟诗蔚表示,业主是小区公共道路的共有权人,享有通行权,物业公司无权限制业主通行的权利,不能通过设置门禁系统来限制业主通行,物业公司的催交措施也不能超过合理的限度。

就本案而言,物业公司的职能为对业主提供服务和物业管理,该职能来源于业主的委托,业主在服务关系中处于主导地位,是权利主体。物业公司应以提升物业服务质量作为提高物业费的前提,更多地贴近服务者角色,了解业主不交费的原因,回应业主需求。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业公司可以催告其在合理期限内支付,合理期限内仍不支付的,可以将纠纷提交第三方调解组织予以多元化解;调解不成的,可以诉至法院或者申请仲裁。最后,业主也应该保持善意的态度,多沟通和积极配合,积极履行交费义务,才能共同营造和谐宜居的小区环境。

行李砸伤邻座乘客 未尽义务担责赔偿

□ 本报记者 王莹
□ 本报通讯员 曾杭煜 郭楠

乘客到站下车,却在拿行李时不小心砸伤邻座乘客,该乘客是否应该承担赔偿责任?近日,福建省龙岩市上杭县人民法院审结一起生命健康权纠纷案。

法院查明,今年4月,曾某与钟某共同乘坐某趟列车,二人相邻就座。列车在即将停靠某站时,一旁的钟某起身从行李架上取行李,过程中因未抓稳行李,脱手导致行李箱砸伤曾某,造成曾某受伤。曾某下车后到医院就诊,经诊断为脑震荡、颈后部软组织挫伤、头皮血肿。

事发后,双方就赔偿金额进行多次交涉,但钟某态度消极,不仅不愿沟通解决,也未正视自身错误并道歉。交涉未果后,曾某将钟某诉至上杭法院,请求法院判决被告钟某支付医疗费、误工费等费用。

法院认为,公民的生命健康权受法律保护,给公民生命健康权造成损失的,依法应当承担相应的法律责任。本案中,被告在行李架上取行李时未尽安全注意义务,未抓稳行李箱,导致意外砸伤原告是造成原告受伤的直接原因,有列车车厢内的监控视频予以证实,原告因受伤造成的损失,应由被告承担相应的法律责任。本案中,被告在行李架上取行李时未尽安全注意义务,未抓稳行李箱,导致意外砸伤原告是造成原告受伤的直接原因,有列车车厢内的监控视频予以证实,原告因受伤造成的损失,应由被告承担相应的法律责任。

据此,法院依法判决被告钟某赔偿原告医疗费、误工费、交通费等各项费用,并驳回原告的其余诉讼请求。

法官说法

法官庭后表示,随着便捷交通的普及,越来越多的人选择高铁,动车作为出行方式。文明出行,不仅关乎个人的安全,更直接影响着社会的和谐与美好。诚信、友善是中华民族的传统美德,大家出门在外若有意外发生,应当第一时间积极妥善处理,依法维权。