

又见外墙脱落砸坏车辆 悬在头顶的隐患,如何消除?

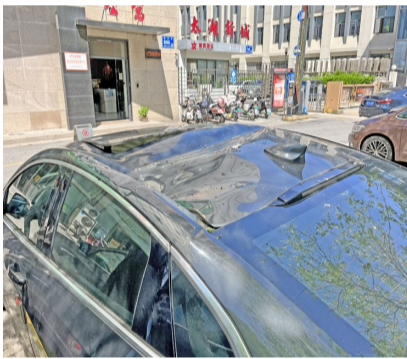
昨天一早8时不到,湖滨路与太湖大道交界处一栋居民楼的外墙脱落,砸中停在楼下的车辆,其中一辆受损严重。据业主反映,该居民楼已不是第一次出现外墙脱落的情况,希望能早日对外墙进行维修。

现场: 两车被高空坠物砸中

记者来到现场时,物业人员正在维持秩序,路边有不少市民驻足围观。事发地点位于太湖新城小区东门停车场内,受损的主要有两辆车,其中一辆小轿车车顶被坠落的砖块砸中,车顶凹陷,旁边一辆小轿车右后方车门处被砸凹陷。周围的地面上散落着不少碎石块,以两车之间数量最多。等在一旁的车主介绍,早上出门上班的

时候,就看到车子被砸了,目前已经联系4S店准备送修。

物业人员告诉记者,事发时间是早上7时50分左右,他们听到动静过来查看,发现有车辆被砸,他们第一时间汇报给了社区,目前正在摸排情况。上午10时多,摸排人员表示,发生脱落的是顶楼处的外墙,目前事故正在进一步处理中。



居民: 已发生数次外墙脱落

事发居民楼共20多层,楼下是一排商铺,靠近事故发生地的商铺是天惠超市和九州大药房,人流量不小,太湖新城小区的居民出行时,很多都会从此处通行。一名阿姨告诉记者,她就住在事发居民楼内,类似的事情此前已经发生过数次,“居民楼周围一圈都出现过,有的掉在小区里面,有的掉在商铺顶上。”该阿姨表示,希望能够早日对居民楼外墙进行维修,让居民住得放心。她还

提到,周围都是老新村,在老小区改造中,很多居民楼都改造了,就剩事发居民楼以及旁边的一栋没有动工。

这一说法也得到了其他居民的证实。“我们小区大概是2002年交付的,太湖大道对面的标准花园跟我们差不多时候,现在那边已经改造好了,周围也改了,就剩我们这两栋楼。”现场居民表示,他们的诉求是能够对居民楼的外墙进行维修。

社区: 商品房不在改造范围

当天,小区物业打印了提醒字样贴在两边路口,不过依然有不知情的市民从楼下经过,得到提醒后慌忙离开。此后,属地水秀社区相关工作人员也赶到了现场,据介绍,社区与物业方面进行沟通了解,“一个是做好当前的应急保障工作,做好现场围挡,避免再度造成人身财产损失;另一个是跟

物业协商,清除安全隐患。”该工作人员表示,会督促物业聘请专业的施工队对外墙进行检查,如果存在隐患,先进行铲除,防止再次发生高空坠落。至于后续如何处理,工作人员表示需要由物业和业委会来决定。

对于居民反映的为何没有一同进行改造,工作人员解释,虽然周围都是老小区,但事发

居民楼和旁边的一栋高层属于商品房,不在老小区改造范围中,“至于现在政策是否有变化,我们会帮助居民咨询。”而如果使用大修基金来维修,则需要全体业主投票决定。“之前确实发生过外墙脱落的意外,因为是商品房小区的缘故,最终只能将存在隐患的外墙部分铲除。”该工作人员告诉记者。

说法: 确认侵权人分多种情况

在这起事故中,各方责任该如何认定?江苏鑫湖律师事务所律师周航告诉记者,自己曾接过类似的案件,这属于侵权纠纷,在协商无果的情况下,应当由被侵权人提起诉讼。“最重要的一点就是确认侵权人,如果房屋还在保修期内,就应当由建筑商来承担侵权责任;如果房屋已经超过了保修期,那么就应当由物业公司来承担侵权责任;如果外墙脱落是由第三人故意破坏造成的,就由第三人来承担侵权责任。如果找不到第三人侵权,那么管理方也就是物业公司或者建筑

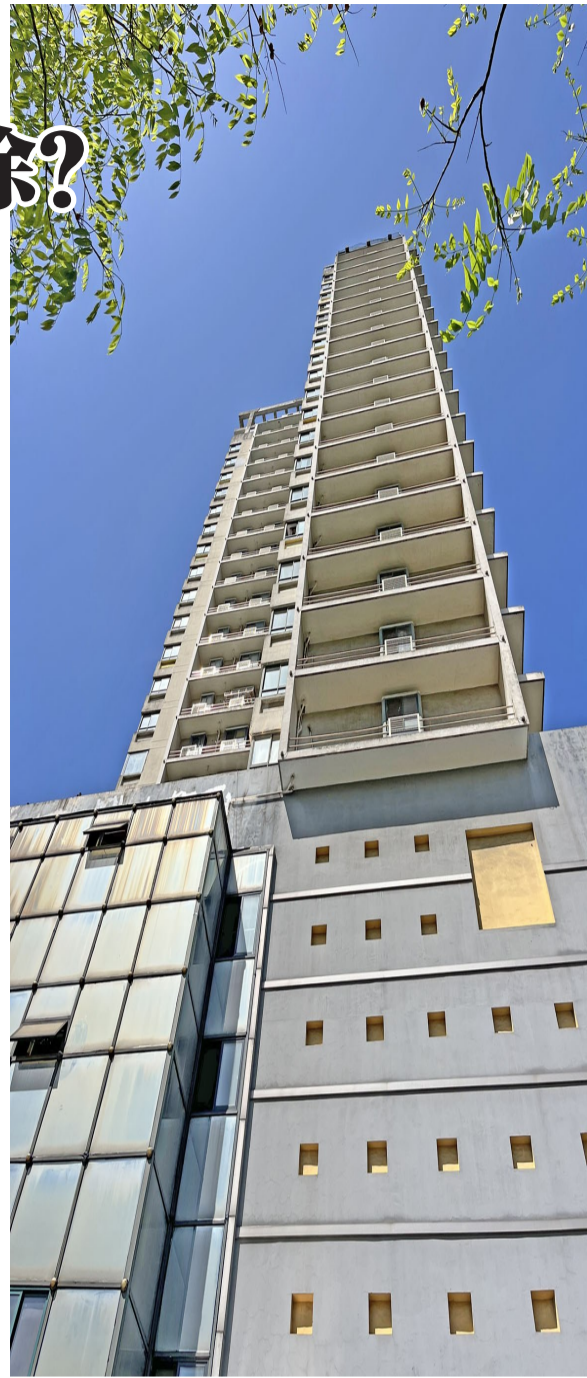
商,不能证明自己没有过错的前提下,也应当由其承担相应的法律责任。”周航说。

具体来看,如果在房屋保修期内,小区外墙因质量问题发生脱落导致车辆损坏的,应由开发商承担赔偿责任。这是基于《房屋建筑工程质量保修办法》的规定,而一旦超过保修期,若要使用房屋维修基金来赔付车主由此造成的损失,需经其他业主同意。

若外墙已过保修期且是由于物业公司未能履行其相应的管理职责导致的脱落(例如未进行定期的检查、维护和修理

等),物业公司应承担赔偿责任。特别是当物业公司对存在的安全隐患已知但未采取行动时,如在大风预警下未及时加固或通知挪车等情况,物业公司可能需要承担相应的赔偿责任。

如果是因为第三人的故意破坏行为导致的外墙脱落并造成损失,那么该第三人承担责任。在某些情况下,如果无法确定具体的责任人,但该栋楼的所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,根据法律规定,他们也可能需要承担侵权责任。



贴士: 大修基金如何使用?

大修基金的使用需要经过严格的程序。依据《住宅专项维修资金管理暂行办法》,需要由三分之二以上的业主讨论通过,并向所在地房产局申请列支。同时,需要报政府

建设主管部门备案。最后,由专户管理银行将物业维修基金划转至维修单位进行使用。这些步骤都是为了确保大修基金的合理使用和有效管理。

小江手记

近年来,各地楼宇外墙脱落伤人的事件时有发生,自去年开始,江西南昌、安徽阜阳等多地开展住宅小区建筑外墙脱落专项治理工作,重点对既有房屋开展全面排查整治,排查外墙是否有开裂空鼓现象、外墙或瓷砖等是否存在剥落掉落风险,回应民生关切。

纵观由此导致的事故,很多都是因为缺少日常保养维护。外墙经受风吹雨打,容易出现破损,日积月累形成大的损坏,因此需要一套日常保养制度去维护它。相关部门应将外墙脱落纳入日常监控体系,鼓励市民及时上报身边的安全隐患,快速处置或敦促职能部门处置,防患于未然,形成全社会共同参与的联防机制。(晚报记者 甄泽/文、摄)

