

## 买来“瑕疵房” 维修成大难题

## 层高不够 怎样“增高”？

买来的商品房,层高不够、楼板太薄,但买卖契约中却约定开发商只承担维修责任。在调解不成的情况下,法院依法判决:开发商限期维修到位。可是,现在楼下住户早已入住,这种情况层高怎么修? 楼板厚度怎么补?

## 打开房门 一帮人正在砸地板

2005年9月4日,已经拿房的牟先生来到新房,门打开后,他愣住了,七八个工人正在猛砸地板。

牟先生拨打了报警电话。民警一调查,原来这些男子是施工单位的工人,受领导指派,未经业主同意,从物管公司拿了钥匙,开门砸地板。

## 无奈之下 诉至法院寻求支持

好端端的,为什么连房主都不通知,这些工人便私自闯

人民宅,砸地板?牟先生找来几名专业人士,对房屋层高进行测量,发现问题。

“买房时,购房合同上写得很清楚,层高2.8米,但我们找人测量后,发现层高只有2.62米,加上楼板厚度0.12米,也不过是2.74米,比约定的矮了6厘米!”牟先生说,最低处比约定的矮了10厘米!

这下,牟先生终于明白了工人私自闯入房间砸地板的原因,他们是人为使层高达标。

但这样楼板岂不是薄了?牟先生强烈要求开发商给个说法。

但几经协调,开发商一直没有拿出实质性的维修方案。无奈之下,牟先生一纸诉状,将开发商告到了栖霞法院。

牟先生请求法院依法判令开发商修复房间内不符合住宅设计规范要求和合同约定的部分(包括层高不够、楼面水平度超标、门洞太窄、楼板厚度达不到设计要求等),并支付违约金27604元。

## 法院判决

## 开发商限期维修到位

法院受理后,依法进行鉴

定。鉴定结论为,客厅、主卧室、餐厅实测层高偏差均略大于层高允许偏差;楼板厚度不符合设计的板厚要求,且偏差超过规定的允许偏差……

法院认为,牟先生和开发商订立的《商品房买卖合同》,应受法律保护。开发商应当交付符合合同约定及国家关于商品房设计及质量要求规范的房屋。因交付的房屋存在质量缺陷,开发商应对房屋存在的缺陷采取有效的措施给予修复,使其达到合同约定的交付标准,并对由此给牟先生造成的损失进行赔偿。

法院审理后于2006年12月5日作出判决,开发商于判决生效之日起30日内对该房屋的层高、楼板厚度等进行修复,使其符合合同约定。

## 判决生效

## 但如何维修陷僵局

据悉,开发商曾在2006年11月委托南京市民用建筑设计研究院有限公司对房屋整修方案进行了调研,该公司出具了整改的补充意见,认为入户花园、书房、卧室能满足有关要求,不必

采取技术措施整改。但餐厅承载力略微超限,故对此作补充说明。但对于层高,该补充意见认为,尽管有偏差,但不存在结构安全问题,因此建议不必整改。

据此,开发商向牟先生发出通知,声称已经做好了进场施工的全部准备工作,要求牟先生配合打开房门。但该要求遭到牟先生的拒绝。

“法院判决是12月5日,那份补充意见是11月28日。那么,我们应该尊重法院判决。”牟先生说,在开发商没有拿出新的整改方案前,他没办法配合,“因为他们还是按照原先的方案去砸地板!”

记者了解到,目前牟先生购买的这栋商品房位于顶层,其楼下住户已经全部入住。这种情况下,究竟如何修复,才能既使楼层层高达要求,又使上下楼板厚度增加?对此,牟先生也感到为难。

但是,因为开发商不愿意承担经济赔偿,牟先生于2007年1月22日,向法院递交了强制执行申请书。

目前,强制执行程序还没有启动。 快报记者 田雪亭



## 买套二手房 莫名“欠”笔债

“前房主拖欠的物业费凭什么我来还?太不像话了!”市民唐先生年前委托中介买了一套二手房,一家人年后正式入住时,突然被该小区物业办告知:该户自1998年至今没交物业费,如果续交,须把前9年费用补齐。唐先生觉得很委屈,当初没人告诉他这个情况,难道自己必须承担这笔费用?

据记者了解,唐先生去年以近38万元的价格买了位于秦淮区开源社区一处二手房,签合同同时,原户主告诉唐先生和中介,小区没有物业费。“当时不放心,我提出写个字据。”唐先生说,双方最后在交接单上注明:2006年10月以前的物业费由原户主承担,2006年10月以后的由买方承担。在中介见证下,双方签了字按了手印。正式搬迁后,

唐先生从小区物管办得知,原户主拖欠了1000多元的物业费,如果不补上这些欠款,物管不接收他以后的物业费。唐先生现在最后悔的就是,当初在买房时,没到物业公司了解原户主的相关情况。

记者就此咨询了江苏金安华安律师事务所朱云飞律师。律师认为,原户主和唐先生在交接单上注明了物业管理费各自承担的时段,交接单具有与合同同样的法律效力,双方责任划分以交接单为准。只要唐先生能找到前任房主就可以要他把欠款还清,实在不行还可以通过法律手段。朱律师提醒,市民在二手房交易过户时,应注意在转让合同上写明水、电、公共设施、设备及相关费用的交接手续,防止出现欺瞒、疏漏等不利于维权的情况。 快报记者 陈岚

## 为讨阳光权 拦住搅拌机

昨天下午3点多,观音里小区十多位居民来到与小区仅一墙之隔的百盛大厦建筑工地,拦住了进入工地的水泥搅拌机。居民们说:“这么做也是迫不得已,正在盖的大楼把我们家挡得严严实实。”

工地上,在建的大楼已经盖到了20多层,大楼位于中央路西侧,大楼的西部和北部

均是观音里小区的居民楼,约90户居民,其中北侧的居民楼距在建大楼仅10多米,高仅6层的居民楼被大楼挡得严严实实。一名住户说:“以前没有建这栋楼之前,家里每天阳光从早晒到晚,现在倒好,一点阳光也晒不到了。”

据了解,这处建设项目是百盛大厦建筑工地,建设单位是江苏百盛投资有限公司。该项目从前年下半年就开始建设了,小区居民为何现在才维

权呢?对此,小区居民表示:“从工地开工之日起,我们就无数次找过开发商,但开发商各种手续齐全,一直采取拖延的办法,不给明确说法。现在我们知道,虽然这栋楼不符合有关阳光的规划要求,但拆除是不太可能的,我们只是想跟开发商沟通,让他们给一个说法。”

居民们告诉记者,去年9月份,在小区居民的强烈要求下,有关部门曾召集居民代表和开发商坐下来协商,要求开发商与小区居民常沟通,但双方并未达成一致。谈到要求,居民表示他们就是想让开发商补偿。

而据记者了解,目前江苏百盛投资有限公司一位姓高的经理已经向小区居民表示,百盛公司会认真考虑此事,但要经过公司董事会讨论才能有结果。截至记者离开时,双方仍在僵持。

快报记者 顾元森

## 送母上医院 遭遇“拦路虎”

快报讯(见习记者 王冕)“到处乱停车,小区门口被堵得严严实实,结果送老人上医院都出不来!”昨天上午,南京市太平南路麟和里17号小区内,一市民开车送母亲去医院,结果被小区门口违停的车辆堵得进退不得。

昨天上午9点半左右,余奶奶儿子开车,送母亲上医院检查身体。当车开到小区门口时,被两辆“拦路虎”拦住。小区门口,两辆私家车停在禁停线上,这样一来,想想小区的车辆无法进入,想出小区的车辆也无法离开,小区门口变成了死胡同。

余奶奶儿子无奈,只好下车和物业保安理论,让他们联系车主将车挪开。“又不是我们叫车主停这的!”保安对当事人的要求置之不理,

一气之下,余奶奶的儿子和保安发生了肢体冲突。随后当事人拨打了110,保安一见当事人报警,立刻联系业主,一会,两位车主先后赶到现场,将堵在门口的两辆车开走。

“就是保安让业主把车停在门口的!”一位附近居民告诉记者,小区里原本有一个停车场,但不大,于是,保安常让业主将车停在小区门口。“平时车子在门口都停成一排,往来车辆还勉强可以进出,上午停了两排,一下就把道堵死了!”

最后,在民警的调解下,余奶奶儿子及时离开,送母亲前往医院检查。附近居民纷纷表示:“不能再这样了,万一小区里有一个需要急救的病人,会出大问题的!” (钱先生爆料奖60元)

## 买本假驾照 被提起公诉

快报讯(通讯员 许敏 记者 吴杰)看见“黑中巴”生意不错,一名无业人员就用他人的身份证做了个假驾照,近日,他因涉嫌买卖国家机关证件罪被提起公诉。

2006年9月底,陈某找了一个开“黑中巴”的活,为了“放心上路”他打起了办假照的念头。一天,他在和燕路看到一个做假证的小广告,就按上面的号码联系。当晚,陈某带着自己的照片和老乡王某的一张罚款单,到某宾馆门口见到了假证贩子,让对方按驾照款单上的姓名和身份证

号办理。第二天,陈某拿到了制作好的假驾驶证正、副本。

带着这个姓名是老乡王某,照片是自己的假驾驶证,陈某放心开着黑中巴。后来陈某因为违章被处罚,王某知道了这件事,认为处罚记分是记在自己的头上,便向陈某索要赔偿。陈某倒也痛快答应了,可是由于在赔偿数额上双方分歧很大,最终协调未果。于是两人来到派出所要求处理,经过询问,陈某承认了其购买假证的事实。公安机关随即以涉嫌买卖国家机关证件罪对陈某取保候审。近日,陈某被提起公诉。



福娃迎宾

昨天,南京凤凰西街一家路边小吃店用北京奥运吉祥物“福娃”当作拉客道具。 实习生 唐伟超 摄

## 华电北路上演“绿地保卫战”

一方要建花园,一方要建楼房,已有人被打住院

华东电子管厂社区一些退休老人反映:“当初华电北路拓宽时,政府在路边挂出规划牌,说这块地要做绿地花园,为何现在要建楼房?”

## 现场:

## 施工者与居民紧张对峙

昨天下午,记者来到华电北大门右侧,只见这块地四周已围起一人多高的“竹墙”。透过围挡缝隙,看到里面挖开了几米深的大坑,明显是盖楼房打地基用的。几十位退休老人悄悄将记者拉到小区僻静处说:“对方雇了打手,已有多人受伤,对方人就在外面,但他们一定要打赢这场绿地保卫战。”

老人们说,这块地原来是排小门面房,两年前,为了拓宽华电北路,全拆了。当时政府还在路边竖起大牌,称这块地要建绿地花园,并公布了效果图。老人们说,因为华电三社区有1000多户人家,可周边一个绿地公园也没有,晨练、散步都没地方去。谁知计划赶不上变化,去年秋,街道突然说这里要建楼房了,居民们不答应了,就这么巴掌大

的地方,说好建绿地的呀。几位老人牵头,组成了200多人的绿地保卫队,日夜看守。工地围墙刚建好,他们就全体上阵,合力推倒,逼得大楼施工人员白天休息,晚上来偷偷地干。

## 激战:

## 3次冲突互不相让

围绕这块地,退休老人、施工人员近期已发生3次较大规模的冲突。第一次是去年11月,迈皋桥街道组织人员在这块地四周盖起了围墙,被老人们全部推倒。第二次是今年元月4日,新年刚上班,街道又组织人砌工地围墙,老人们发动起来,一起上场;“人多力量大,群起而攻之”。对方喊了十几个小青年,但看是一帮花白头发的老年人,犹豫不敢下手。最新一次冲突是3月11日,白天还是静悄悄的,到晚上8点多钟,施工人员突然开进场,挖地基砌围墙。社区老头老太一起动手推墙。这回真动起了手,施工方也喊来不少人,两方推搡,并发生激烈肢体冲突。据了解,还有几位老人受伤。

## 街道:

## 要和谐,希望百姓理解

迈皋桥街道城建科负责人昨天在接受记者采访时说,这3亩地街道已决定建二层楼的办公房了,给城建城管部门使用。现在就开工,7月竣工。原因是迈皋桥街道马上要搬到4公里外的奋斗村,而华电北路周边属于市郊,是城建城管的重点,如工作人员到奋斗村上班,来往太远,不方便管理。

至于群众反映的这块地原规划是做绿地一事,这位负责人说,城建用地的规划可能有,也可能没有,反正他没看到。对群众反映的华电三社区缺少绿地问题,这位负责人说,现在华电北路拓宽工程还未竣工,将来肯定要留绿地。中间有一些绿地规划要调整,不好跟记者说。

对施工方与居民冲突一事,迈皋桥街道城建科负责人十分重视。他说,我们已多次出面协调,盖城建办公楼也是为大家服务,希望老百姓理解。

快报记者 赵守诚



## 来听律师讲座 免费帮你维权

快报讯(记者 朱俊骏)昨天,快报刊登本周六的劳动维权讲座预告后,许多读者打来电话报名,还倒出了自己的苦水。

自3月3日快报法律大讲堂开讲以来,已为上百名读者提供了面对面的法律咨询。快报律师还为一些读者成功维权。一读者反映,他所在的小区楼盘质量存在问题,公用车库也被物管公司挪作他用。接到投诉后,记者陪着律师到这个小区调查,并跟物管交涉,经协商,读者的权益终于得到了维护。

本周六,我们也将邀请律师,选择典型案例,为读者义务维权。

报名方式:96060或www.lifenanjing.com.cn

论坛·快报说吧

讲座时间:本周六(3月17日)上午9:30

地点:现代快报社13楼(新街口中央商场旁东宇大厦内)

## ■律师在线

## 学车撞伤教练 我该不该赔钱

去年底,陈小姐在一家驾校学车。在练倒桩时,她一不小心撞上了正背对着她与人聊天的教练。

教练伤得不轻,医药费花了不少。可陈小姐愧疚之余却认为自己是来学车的,并不是严格意义上的驾驶员,可能不赔钱。

南京金协律师事务所副主任张明文认为,虽然陈小姐是侵权人,但她与驾校之间有培训合同关系,驾校有义务提供具有安全保障的培训。只要教练尽到注意义务,就不会有事故的发生。教练在工作中受伤,属于因工受伤,应当由驾校承担赔偿责任。

快报记者 马乐乐

[今日在线] 张保强 南京金恒通律师事务所 在线时间 9:30~11:00 电话 84783513