

【以案普法】未入住房屋水管漏水淹邻居，业主和物业谁担责？法院判了

中国侨联普法办 2025年07月03日 17:04 北京



点击蓝字可关注我们



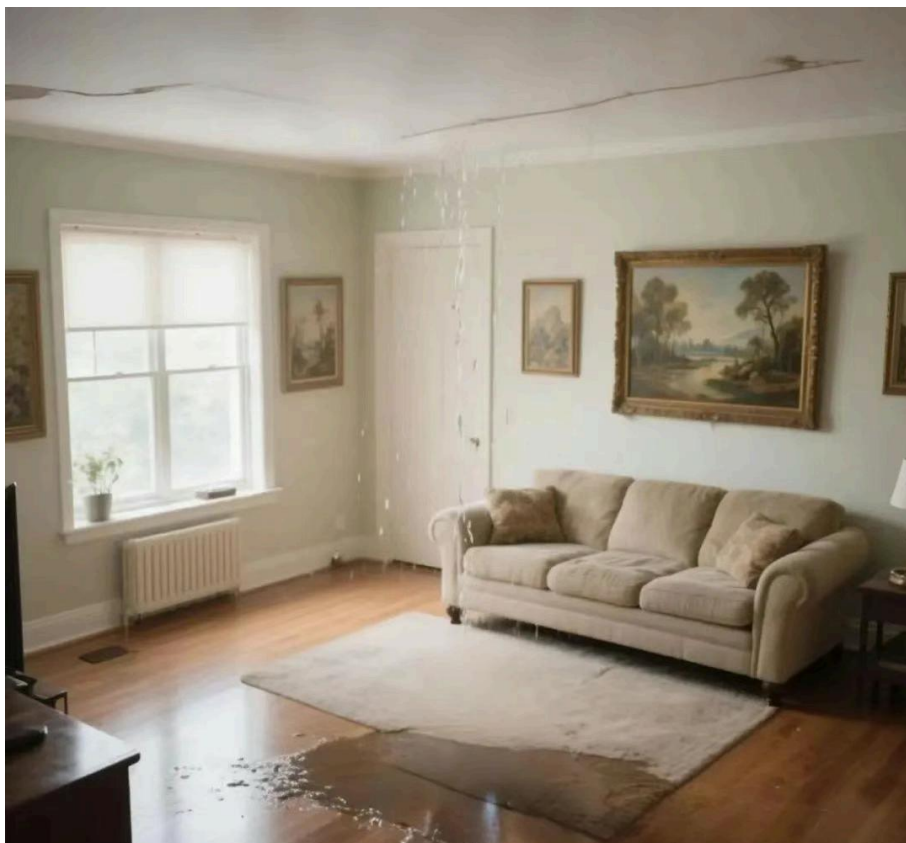
凝聚侨心

为侨服务

水管没装阀门
水暖井还没锁
漏水疏忽背后
是双重责任失守

楼上未入住房屋出现漏水
楼下业主家中受损





管某与陈某为上下楼邻居，楼下陈某的房屋已装修并入住，楼上管某的房屋现未装修入住。2023年11月11日下午，楼下陈某回家后发现其客厅、餐厅、卧室等多处天花板存在渗水、漏水现象，遂联系物业管理公司并和楼上管某的亲属一起上楼查看。

案涉楼层水暖井位于住户门外的公共区域，井内各户水阀均有物业悬挂的标签以供区分，水暖井有门，钥匙平时由物业值班人员保管。经现场查看，发现楼上管某所居住楼层水暖井的门并未上锁，水暖井内管某房屋的水表正急速转动。打开楼上管某的房门后，发现其厨房内一根水管接头处因未安阀门，水流持续喷出，致使整个房屋大量积水，进而导致楼下陈某家中天花板等多处渗水、漏水。陈某将楼上的管某和物业公司诉至山东省郯城县人民法院，要求赔偿损失。

**法院：业主和物业均有过错
依法划分赔偿责任**



法院经审理后认为，漏水事故之所以发生，是由于案涉楼层水暖井内管某的房屋水阀被人擅自开启，且管某作为楼上房屋的业主，其在进行水电改造时，厨房水管接口处未能全部安装阀门，因房屋长期未入住，未安阀门的水管接口处长期喷水，酿成本次事故。

管某作为案涉的楼上房屋业主，其在案涉房屋水电改造过程中，未能严格监督施工，致使厨房水管改造草率收工，水管接口处未能全部安装阀门，未尽到业主的安全管理义务，对楼下陈某房屋漏水事故的发生存有过错，应承担相应民事责任。

物业管理公司作为物业管理方，对位于公共区域的水暖井本应严格管理。事故发生时，水暖井的门处于开启状态，而其作为水暖井钥匙的持有者，竟不知该门由何人何时打开，亦未尽到谨慎妥善管理的义务，其对本次事故的发生，亦存在过错。

结合本案实际，管某作为案涉的楼上房屋业主，其与物业管理公司的过错比例应按6:4划分为宜。遂作出一审判决：管某赔偿陈某财产损失11473.8元；物业管理公司赔偿陈某财产损失7649.2元。宣判后，物业管理公司不服，提起上诉。临沂市中级人民法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。

**法官：物业是否担责
关键在于其是否履职尽责**



在类似本案中明确有第三方侵权主体的情况下，物业管理公司是否应该承担责任，首要的判断标准即是物业服务人有没有尽到法律与合同规定的妥善、合理管理义务。为了达到合同目的，物业服务人除了要履行对建筑物进行管理的义务之外，也拥有制止不利于合同目的实现的行为的权利。在竞合财产损害赔偿纠纷的案情中，物业服务合同中提供服务的一方是否已经尽到合理义务对案件的判决结果起着至关重要的作用。

在现实生活中，物业服务人需要按照合同的相关约定，开展小区公共设施的安装和维修、公共秩序的检查和维护、环境卫生的绿化和保持等业务工作。同时，还需定期向业主大会等组织汇报物业费用的开支情况及资金去向。如果侵权结果的发生所涉及的行为被囊括在物业服务人的工作范围内，那么物业服务人很可能会承担法律责任。

来源：中国普法



让法治成为一种生活方式
敬请关注“中国侨联普法办”

长按识别二维码关注

谢谢阅读！请点亮在看，转发扩散！



阅读 109

留言

写留言