



# 业主未交费车被树砸 物业能否免责

## 法院表示,物业安保不因缴费瑕疵打折,要求免责缺乏法律依据

海都讯 林莹 林雅璇

业主停放在小区的车辆被狂风吹倒的树木砸损,属于不可抗力导致的吗?近日,福州市鼓楼区人民法院审结一起因树木砸车而引发的物业服务合同纠纷案件:业主要求物业赔偿,物业则因业主未缴纳停车管理费不愿承担责任。法院认为,物业在收到黄色预警后未加固树木亦未警示业主,需要做出相应赔偿。

### 法院审理 物业未加固树木亦未警示 赔偿业主损失2750元

鼓楼法院经审理查明,该物业公司按月向小区业主收取停车管理费,并安排专人对小区内绿化树木进行修剪、养护等管理。事故发生处的树木存在一定程度的慢性病害,气象局发布气象预警后,物业公司未对该处的树木进行加固。

关于本案中物业公司是否已经尽到管理职责的问题,根据民法典第一千二百五十七条规定,因林木折断、倾倒或者果实坠落等造

成他人损害,林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。

某物业公司作为案涉小区的物业服务单位,理应对其所服务区域内的树木、道路等尽到充分、合理的管理责任。虽然某物业公司定期安排专人对小区内绿化树木进行修剪、养护等管理,但在气象局已有黄色预警的情况下,某物业公司作为专业的物业

服务公司,理应对树木加强管理,防患未然。案涉物业公司既未加固已存在病害的树木,亦未警示业主,未尽到管理职责,具有一定过错,应对案涉事故产生的损失承担相应责任。

不过,在刘某当月尚未缴纳停车管理费的情况下,物业公司的管理义务是否可以免除呢?法官认为,本案中,物业公司作为整个小区的物业管理单位,服务对

象应是全体业主。刘某在小区内并无固定停车位,可能停放在小区任一公共停车位上。物业公司一直有向在小区公共停车位停放车辆的业主收取停车管理费,应承担相应的保障责任。发生事故后,物业公司以单个业主当月未缴纳停车管理费而要求免责,缺乏法律依据,亦不符合一般常理。最终,鼓楼法院判决某物业公司向刘某支付赔偿款2750元。

### 案件 大树风中倾倒 业主车辆被砸

2024年5月12日中午,福州市气象局发布黄色预警信号:福州部分地区在当天下午将出现6~9级的大风、阵风。

当日傍晚,刘某停放在自家小区公共车位的小轿车被狂风刮倒的树木砸中,刘某为此支付汽车的维修费2750元。刘某认为,其小区的物业公司对根部长期腐烂的树木未及时清理,也未设立明显的安全警示标志,未尽到管理责任,应承担赔偿责任。

物业公司则认为,刘某当月尚未缴纳停车管理费,其对刘某私自停放的车辆不存在任何管理义务;物业公司已聘请专业人员定期对小区内的树木进行修剪,最近一次的修剪维护是2024年5月9日,已尽到基本的维护义务,当日大风6~9级致大树连根拔起产生倾倒是刘某的车辆毁损的根本原因,属于不可抗力,与物业公司无关。物业公司拒绝对刘某进行赔偿,双方协商未果,刘某遂将某物业公司诉至法院。

### 法官说法 未履行职责导致业主受损 物业应承担相应责任

物业公司本质是受业主委托的服务提供方,承担着公共区域综合管理职责。物业公司应定期巡检公共区域树木稳固性,针对台风暴雨等极端天气提前加固露天停车场高危树木;根据气象预

警及时排查排水系统、消防设施及电梯设备安全隐患,同步完善应急预案;日常应履行安保巡逻、环境卫生维护及设施设备养护职责。即使存在个别业主暂时未缴纳费用,物业公司也不能因

此免除其对整个小区的安全管理责任,未履行法定管理职责导致损害后果的,将承担相应法律责任。

业主应积极配合物业公司的管理工作,按时缴纳相关费用,遵守管理

规约,规范使用专有及共有区域,不得违规改建、侵占公共空间或损坏绿化设施。在必要时业主也应反映和建议,对发现的安全隐患及时向物业反映,共同维护社区秩序稳定。

### 高速路上追尾大货车

## 面包车严重变形 司机被困

海都讯(记者 黄晓蓉 通讯员 黄骏杰 文/图) 3月22日上午9时25分,沈海高速泉州往驿坂方向下高速匝道往南100米处,发生交通事故,一名人员被困面包车内。

接到报警后,泉州指挥中心立即调度惠安县紫山消防救援站、泉港区南埔消防救援站救援力量前往现场处置。

救援力量到达现场看到,一辆白色货拉拉面包车追尾大型货车,事故造成货拉拉面包车前脸严重变形,

司机遭受碰撞后,面部流血不止且意识模糊,只能发出微弱的呻吟声,救援行动刻不容缓。

针对现场情况,指挥员立即安排人员利用液压破拆工具及撬棍对驾驶室车门进行破拆。经过15分钟处置,驾驶室车架被成功拆除。

由于驾驶室一侧挤压较为严重,救援空间较窄,为避免受伤司机造成二次伤害,指挥员随即将由一名救援人员对伤者进行搬运,另一名救援人员从后备



面包车严重变形

厢进入车辆后排辅助救援,其余人员则在一旁进行全程保护,最终受伤司机被成功救出送往医院。

## 3岁儿童走失 民警及时找回

海都讯(记者 杨江参 通讯员 黄诗妍 蒋巧玲) 3月19日晚8时许,一名群众到晋江市公安巡防一体化快警中心民警求助称:其3岁的孩子在万达金街一家麻辣烫店的门口走失,四处寻找未果。

接到求助后,执勤民警随即前往小孩子走失的地点,查看周边环境后,立即与晋江万达广场物业联系,协助调取万达金街周边的监控视频。经过视频

搜索,从监控上发现了小孩子的行踪,民警立即前往,并在万达广场的超市找到了走失的小孩子。确认完信息后,民警将走失小孩安全交到家人手中。

民警提醒,父母要切实履行监护人责任,同时,在日常生活中要有意识地锻炼孩子简单的应急办法,如记住父母的名字、电话、家庭地址等信息,并告诉孩子遇到迷路等情况,可以找警察帮忙,或教会孩子拨打110等求助电话。

## 出售账号又后悔 竟私自找回

### 卖家被判返还18000元,并支付5400元违约金;法院表示,网络虚拟性质的游戏账户也有财产属性,受法律保护

海都讯(记者 林雅璇 通讯员 陈林莉) 随着网络游戏盛行,关于网络游戏账户的买卖交易也越来越多。网络游戏账户具有财产利益属性,属于网络虚拟财产,法律对用户享有的网络虚拟财产权益予以保护。近期,福州市仓山区人民法院审结了一起以“游戏账户”为标的物的买卖合同纠纷案件。

2022年12月14日,陈某与高某签订《steam账号转让合同》,约定高某将本人在steam平台的游戏账号出售给陈某,同时将该账号所在平台所有使用权完全转让给陈某,转让价格为18000元,并保证该账号不会发生任何形式的找回、丢失、锁定、登录受阻等情况,若出现以上情况,高某需在7日内找回账号

并交付给陈某。若高某违反合同,致使陈某撤销合同,高某应在7日内赔偿陈某违约金8000元。

签订合同当日,陈某向高某指定的银行收款账户转账18000元,但高某在向陈某交付案涉游戏账户后又私自找回,陈某多次要求返还账号或价款,高某同意返还价款,但一直拖延未支付。于是,陈某

向仓山法院提起诉讼。

法院经审理认为,本案买受人陈某依约向出卖人高某支付了购买游戏账户的价款,虽然高某已将所出售的游戏账户的账号和密码告知买受人,但未经买受人同意又私自找回账户,买受人无法真正获取并支配该游戏账户,致使双方之间签订的合同目的落空。因此,出卖人在

交付游戏账号和密码后又私自找回的行为构成违约,应当承担相应的法律后果,故法院支持陈某要求解除案涉合同的诉请。合同解除后,高某应当向陈某返还价款18000元并支付违约金5400元。

法官提醒,网络虚拟性质的游戏账户也具有财产属性,受法律保护。以游戏账户等虚拟财产作为标的

物进行交易的,为保障自身合法权益,交易主体应当具有契约意识,事先约定好交易对象、价款、交付方式、违约的法律后果等,并在合同中予以载明。虚拟财产的交易主体也应当遵守市场秩序,按照诚实信用原则全面履行合同义务,若违反合同约定或侵害他人虚拟财产,须承担违约或侵权的法律后果。