

刚买的房子漏水 卖方赔偿10万元

法官:买二手房应注意“三大事项”

以案释法

买房是件开心的事,岂料刚买的二手房竟会漏水,卖方还拒不承认不肯赔偿,开心事成了烦心事。近日,鲤城区人民法院通过调解,卖方最终赔偿买主10万元,中介补偿买主1.5万元。□融媒体记者 黄墩良 通讯员 刘丽兰



(CFP供图)

调解 卖方赔偿10万元 中介补偿1.5万元

案件受理后,承办法官组织双方进行调解。

阿强表示,漏水是因为阿琳进行了为期一周的闭水试验才导致的,并非房屋本身存在质量问题。

为了厘清房屋漏水原因,法院启动司法鉴定程序。后经司法鉴定,房屋系因集水管存在漏水点导致房屋渗漏。收到鉴定意见后,法官再次组织双方进行调解,但双方仍就损失问题无法达成一致意见。

阿琳再次请求对房屋修复方案和修

复费用进行评估。考虑到再次评估会进一步增加当事人的时间和金钱成本,为尽快解决双方之间的矛盾,法官分别与阿强、阿琳、中介进行了“背对背”沟通,释明所应承担的责任,在各方意见趋于一致后,又组织各方进行“面对面”沟通。

近日,在法官的耐心调解下,各方达成了一致意见:由阿强赔偿阿琳房屋修复费用、租金损失、鉴定费共计10万元,中介向阿琳支付1.5万元作为补偿。

目前,11.5万元款项均已履行到位,至此,该纠纷得以圆满化解。

提醒 注意“三大事项” 避免买到瑕疵二手房

在二手房买卖过程中,对房屋渗漏等隐蔽的质量问题,究竟谁应承担赔偿责任?法官对此予以解读。

法官介绍,《民法典》规定:出卖人交付的标的物不符合质量要求的,买受人可以依据本法的规定请求承担违约责任。《民法典》第五百八十二条规定:履行不符合约定的,应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,受损害方根据标的物的性质以及损失的大小,可以合理选择请求对方承担修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等违约责任。

具体到这起案件中,购房人有权依据上述法律规定及合同约定,就房屋在买卖之前已出现的漏水等问题,要求卖人依法承担维修或者支付修复费用、赔偿损失等责任。

法官提醒,为减少此类纠纷的发生,买卖双方应在签订合同前做好以下三大事项:

首先,购房人在选购房屋时要实地查看房屋,谨慎检验房屋状况,可向物业、邻居等了解房屋此前是否维修的情况,亦可聘请专业水电人员进行检测,避免后期维权困难;

其次,在买卖合同中要尽可能明确各自的权利义务,可在合同中约定如漏水等质量瑕疵的违约责任条款,明确出卖人的维修义务、损害赔偿等责任;

最后,卖房人应秉承诚实信用原则,如实告知房屋状况,如确有隐蔽瑕疵尽可能在交房前及时修复;若在交房后双方才因房屋瑕疵问题引发纠纷,如确定是购房前已发生的问题,买房人可在固定相关证据的情况下,及时进行维修,以免损失进一步扩大。

案情 买来二手房竟漏水 要求卖方赔偿被拒

2022年12月,阿琳(化名)在某中介公司(以下简称中介)的介绍下,以152万余元的价格向阿强(化名)购买了一套位于鲤城区的商品房。因房屋建成年份不久,阿琳未经细查,就与阿强办理了房屋过户手续。

待到办理房屋交接时,阿琳才在中介的帮助下,在卫生间及阳台进行

闭水试验,却发现房屋漏水严重。这让阿琳很是烦心,她和老公结婚后没买房,这个房子其实也算是两人的婚房,遇上这样的事情,阿琳夫妇很不开心。

事后,阿琳找到阿强,要求其修复房屋并赔偿损失,却遭到拒绝。不得已,阿琳作为原告,将阿强起诉至鲤城区人民法院,要求其赔偿相关损失。

德化成立全省首支跨地域生态义警队 守护“闽中屋脊”

本报讯(融媒体记者陈明华 通讯员张徐萍 文/图)素有“闽中屋脊”之称的戴云山是国家级自然保护区,区内有野生动植物600多种,占全省野生动植物资源的48%,是闽南地区最大、最完整的生态景区。为了守护戴云山,在德化县公安局的牵头组织下,戴云山生态义警队于2024年5月份成立,这是全省首支由跨地域人员组成的生态义警队。

生态义警队队员由戴云山山下6个乡镇的22个村的村民、护林员和志愿者组成。队员每天都会在民警的带领下,深入戴云山自然保护区进行巡查,及时发现乱砍滥伐、非法野外用火、非法捕猎等破坏生态资源的违法行为,及时化解排查涉林矛盾纠纷,同时开展涉林普法宣传等工作。

“大爷,保护区里不能焚烧农耕废料。”5月20日一大早,戴云山生态义警队

进行例行巡查,他们发现德化县南埕镇一村民正在焚烧农耕废料,队员们及时制止并向他宣传保护生态资源相关知识。

“要不是你们及时调解,事情肯定要闹大的!”5月19日,在民警和生态义警队的共同调解下,德化县桂阳乡林大爷和黄大爷之间的林权归属纠纷顺利化解。林大爷因误砍了黄大爷的毛竹,导致两人多次激烈争吵。生态义警队在巡查中得知情况后,充分发挥近家门、知村情、熟人、明村事、懂法律的优势,上门开展调解工作。在他们的努力下,两位当事人握手言和。

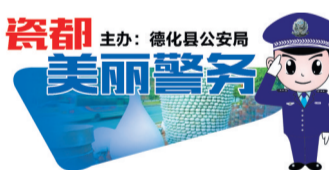
5月20日,经过民警和生态义警队多日蹲守,涉嫌非法捕猎的犯罪嫌疑人刘某成功落网。日常巡查中,生态义警队发现上涌镇所属的戴云山自然保护区内有人涉嫌非法设置捕兽夹,义警队队员一方面扩大巡查范围,一方面在巡查中注意收集相关



生态义警队日常巡查

情况,为民警分析研判提供基础支撑。

平时,生态义警队利用巡查和闲暇时间走进田间地头 and 村民家中,向保护区内的村民讲解如何识别非法捕猎分子,不要在保护区内砍伐、放牧等各类生态保护知识和法律法规,提升村民自觉保护生态资源的意识。



主办:德化县公安局

会车不变灯 容易酿事故

本报讯(融媒体记者庄鹤佳 通讯员杨全保)近日,有网友在社交平台反映,国道356线永春县城至达埔段,晚上货车多,不少过往车辆没有及时关闭远光灯,存在交通安全隐患。对此,记者进行走访。

22日19时30分许,记者跟随永春县公安局交警大队城区中队民警,驱车从国道356线永春县城行驶至达埔段,全程约15公里。记者注意到,该路段大部分是两车道,开车经过山区路段,特别是上下坡路段,司机打开远光灯,方便更加清楚地观察路况。大部分司机在两车相会前,都能做到灯光的切换,只有个别车辆没有及时切换。“我们基本每天晚上都会在该路段巡逻,发现没有及时关闭远光灯的车辆,会采用远光近光交替的方式,提醒驾驶员。”民警说。记者了解到,虽然当晚下着小雨,但是车流量和平时相差不多,此路段的货车大多集中在白天。“如果遇到节假日,高速公路采取分流措施,这段路的车流量会有所增加。”民警表示。

永春县公安局交警大队相关负责人表示,他们已留意到网友反映的问题,并第一时间安排民警到该路段开展专项整治活动。交警通过设置固定执勤点,对过往车辆特别是大货车违规使用远光灯行为进行查处,对驾驶人依法进行处罚。同时,针对该路段车辆的夜间安全行车,加大夜间警车路面巡逻密度,引导过往会车车辆正确变灯,文明驾驶,确保行车安全。

有偿帮涨粉、点赞、评论 “水军”团伙被捣毁

本报讯(融媒体记者廖培煌 陈灵 通讯员王泉源 陈劲萍)大多数人网上购物时,都会看看店铺销量、评价或粉丝数,再决定是否购买。有些不法分子以帮助商家引流、涨粉、点赞以及批量控评为噱头,干起了“网络水军”的违法勾当。近日,丰泽公安分局北峰派出所和网安大队经过缜密侦查,一举捣毁涉案金额30余万元的“网络水军”团伙,抓获犯罪嫌疑人7人,扣押电脑主机5台。

今年5月初,民警在工作中发现,辖区内有人通过互联网平台“刷人气”的方式,为一些商家有偿提供涨粉、点赞、评论、投票等“网络水军”营销业务,为商家赚取虚假流量,以此误导消费者,扰乱市场秩序。

北峰派出所和网安大队立即抽调精干警力,组成工作专班展开侦查,“网络水军”的实际操控者黄某逐渐浮出水面。掌握大量证据后,5月20日上午,民警迅速出击,在北峰辖区一大厦抓获涉案嫌疑人7人。

经查,2024年1月,今年25岁的南安人黄某在北峰辖区注册了一家公司,本以抖音带货为主业,但禁不住高利润诱惑,承接了非法业务,雇佣多人组成“水军”,通过评论、点赞、“寄空包刷流量”等不正当竞争方式,制造商家商品好、人气高的假象,误导消费者,为商家涨粉引流,每单获取7毛至1元不等的佣金。截至案发时,涉案金额30余万元,黄某从中非法牟取利益8万元。

经审讯,黄某对涉嫌非法经营的犯罪事实供认不讳。目前,黄某已被公安机关依法采取刑事强制措施,案件正在进一步办理中。

警方提示,网络不是法外之地,从事“刷量涨粉”等违法活动,危害网络生态环境,扰乱正常的市场秩序,必将受到法律制裁。

环境卫生齐抓共管 厝前屋后不留死角

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



宗元中国·海丝泉州
QUANZHOU
CHINA