新房内有横梁业主状告开发商

法院判决业主获得5%补偿款

上海市高级人民法院 解放日报 文汇报 新民晚报 联合主办

一对年轻夫妇购买了沪上某开发商的新楼盘。交房时，却发现在卧室和客厅有两根又长又粗的横梁。小夫妻找开发商谈赔偿问题，开发商却以合同没有约定为由拒绝。为此，小夫妻一纸诉状，将开发商告上法庭。近日，上海市第二中级人民法院作出终审判决，由开发商支付业主5%的补偿款。

不满新房横梁起纠纷

2013年8月，李某、段某与开发商签订了《商品房预售合同》，购买位于宝山区的某商品房，因为是期房，他们只能看售楼处的样板房，对于样板房，他们十分满意。2014年底，开发商通知可以交房了，李某和段某拿到新房屋的钥匙，并签署了《房屋交接书》。但进入新房后，他们却发现在厅三分之一处有45公分宽的梁，该梁直通主卧室的北部，还有一根同样宽度的梁贯穿阳台及主卧室的南部。小夫妻本想通过装修，去除这个横梁，但向物业公司咨询后得知这两根横梁是承重梁，不能去除。小夫妻认为，屋内有横梁，居住时会使人觉得很压抑，要求开发商赔偿。但开发商却说合同没有约定房间内不能有横梁。为此，小夫妻向法院提起诉讼，要求判令开发商赔偿房价5%的损失。

开发商认为，他们交付的房屋与合同的约定是一致的，并没有违约。业主购买的是期房，应该理解并预见期房可能存在的各种风险。即使房屋内存在影响美观的横梁，也应当从建筑结构和安全角度来考虑这一问题，不能认为开发商违约。

开发商被判赔5%补偿款

法院认为，房屋内的两根横梁体积较大，通过装修也难以改造或遮蔽，已经明显影响了房屋的美观和实用。开发商应当有能力提前了解所售房屋的特点，并给予业主适当提示，以避免交房后发生纠纷。但开发商没有提示和说明，违反了诚实信用原则。因此法院一审判决开发商支付业主总房价5%的补偿款。

判决后开发商不服提起上诉，他们认为，开发商交付的房屋符合设计规范，对于个别房屋设计中的问题，开发商是难以周全的，原审法院认定开发商没有提示业主是对开发商过于苛刻的要求。请求法院驳回购房业主的诉讼请求。

市二中院审理后认为，开发商在签订合同之时未对横梁结构瑕疵向业主提示，应承担补偿责任。因此二中院判决驳回上诉，维持原判。

开发商未提示需担责

记者从法院了解到，在该小区中还有9户同样存在横梁的业主向法院提起诉讼，目前法院均判决支持了业主的诉讼请求。

承办该起案件的张松法官指出，开发商交付的房屋应当符合正常人对于房屋结构的合理预期，并以符合买受人居住、美观等方式履行《上海市商品房预售合同》。而开发商交付的房屋中突兀的横梁，不符合常人的合理预期和认识，与小区其他房屋的横梁结构也不相同，对房屋的美观和实用有明显的影响，可以认定开发商交付的房屋存有瑕疵。而且开发商在签订合同之时，没有对横梁向业主进行提示，理应承担相应的责任。

通讯员 **王伟** 本报记者 **宋宁华**

请来“智库”、“老舅妈”参与化解矛盾

闵行区信访办“牵手”社会组织借力促和谐

本报讯（记者 鲁哲）请来社会组织参与信访矛盾化解，近日，闵行区信访办举行社会组织参与闵行区信访矛盾化解签约仪式。

签约仪式上，“可爱的闵行人”志愿服务团服务基地和“闵行区访调对接工作室”分别揭牌，区信访办还向信访矛盾化解专家库成员代表和律师志愿团代表颁发聘书，同时与人民调解员代表、区老舅妈代表签约。

动员社会组织参与信访工作，鼓励和支持不同领域、不同行业具有专业知识背景和群众工作经验的同志参与信访矛盾化解，是在当前新形势下化解矛盾纠纷、控制信访总量的有益尝试，闵行区走在全市前列。

闵行区联合人民调解委员会专职人民调解员顾玉娟介绍，今年在区信访接待大厅设立“访调对接人民调解工作室”以来，通过政府购买服务的方式，派驻专职人民调解员到工作室定期开展接待咨询、委托调解、协助化解等工作，共接待来访109批249人次，启动调解28件，成功调解22件，签订人民调解协议书55份，履行金额达291万元。律师志愿者团队负责人江净说，十多年来，法律服务律师志愿团参与闵行区信访矛盾化解，成功化解历史积案数百件，成功化解30人以上群体性信访矛盾300多起，在闵行倒楼案、吴泾动拆迁矛盾、飞机噪音治理等一系列重大群体性信访矛盾化解中，发挥了不可替代的积极作用。

信访矛盾化解专家库成员王志清认为，建立信访咨询专家库，借用专家智慧，充分发挥第三方作用，促进信访工作法治化、专业化和科学化，是创新政府购买服务和引入社会组织化解信访矛盾的重要手段，对促进地区持续健康发展具有重要意义。

老夫妻报假警 “冤枉”的却是真逃犯

一起五百元中介费纠纷暴露一名强奸惯犯

本报讯（通讯员 罗鹏飞 记者 江跃中）因对电话中的中介费心存疑虑，一对老夫妻竟在报警中谎称女儿被歹徒绑架，原以为闹剧就此结束，却不想这背后又牵扯出了一起强奸案

“绑架案”是报假警

“我家女儿被绑匪劫持了！救命啊！”11月3日，一位还在高铁上的母亲，向110报警，虹桥站派出所民警火速赶往站台等待报警人李某夫妇，随后在公安值班室询问具体细节，制定好解救人质的计划。这位母亲告诉民警，自己的孩子被一个神秘男子绑架，该男子拿着自己女儿的手机打电话给她，要求交出巨额现金才能见到自己女儿，见面地点约定为虹桥站P10停车场最底层一辆黑色大众车旁，车牌号码已经告知李某夫妇。民警张永超在交谈中发现，李某夫妇并未展现出紧张焦急的情绪，而是愤怒的表情，似乎并不担心自己女儿的生命安全，民警认定其中必有蹊跷。

在接头地点，只见一名身穿黑色职业西装的中年男子，胸前还挂着工作吊牌，可以判定该名男子就是与李某夫妇接头的人，民警遂立刻将其控制，带回询问。经详细了解查证，民警发现绑架案原来只是一场民事纠纷，李某夫妇这才道出事情真相。李某夫妇是济南人，丈夫脾气火爆，对女儿的管教十分严格，孩子成绩稍微不好或者做错事，便对孩子棍棒教育。一个月前，处于叛逆期的18岁女儿小李，因为承受不了父亲的教育方式，偷偷离家出走来到上海，小李在上海流浪一段时间后，仍然没有找到工作，直到遇见了专门负责介绍工作的中介王某。王某根据女孩的要求，为她介绍了一家KTV，由于小李身上没有钱，无法立刻结算中介费，便将自己的手机交给王某作抵押。

第二天，王某就后悔了，他很担心一个没有任何社会经历的花季少女，在鱼龙混杂的KTV里会不安全。思前想后，王某使用小李作为抵押的手机联系小李的父母，希望李某夫妇为了孩子的安全，能尽快接孩子回家，但是要先将500元中介费结清。李某夫妇满心疑虑，不愿意付钱，便试着报警寻求警察帮助。

当事人竟是逃犯

在民警对该事件询问查证过程中，发现王某虽然被李某夫妇冤枉，但是说话明显底气不足，眼神闪烁，并一直称自己有急事需要先走一步，自称为河南焦作人，却说着一口流利的上海本地方言，民警张永超取出王某钱包中的身份证件，经查询，王某竟然是一起强奸案的在逃人员。

据王某交代，出生于河南焦作的他，从小就跟着舅舅来到上海生活，18岁那年，他在老家谈了第一个女朋友，两人感情如胶似漆，王某眼见时机成熟，便向女友提出性要求，却遭到拒绝。于是他便在另一天晚上把女友约到自己家里，趁其不备将其强奸，王某因此被公安机关抓捕归案，与初恋的感情也走到了尽头。从监狱内出来后，对爱情充满失望的王某，为了满足生理需求，不定期地回河南老家，通过网络结识女孩，将她们约出来实施强奸，事后便逃回上海避风头。几年来，王某被公安机关处理过多次，但是他对强奸的这种刺激兴奋感却像吸食罂粟般地上了瘾，情不自禁地去实施他的强奸计划。

一个月前，王某在河南老家采用欺骗、威胁等方式，多次对受害人焦某实施强奸行为，被害人随后报警，王某被河南焦作案发地公安机关上网通缉。王某返回上海后，在一家中介公司做起了中介，本以为隐藏得天衣无缝，却没想到因为这场纠纷引起了警方的注意。记者近日获悉，王某已被移交案发地公安机关，离家出走的小李也与父母团聚了。

上海金融法制研究会召开成立20周年座谈会

本报讯（记者 江跃中）作为国内首家专门从事金融法制研究的学术性群众团体，上海金融法制研究会迎来了成立20周年的日子。11月上旬，该研究会召开了“纪念上海金融法制研究会成立20周年暨《志者融金》发行座谈会”，来自上海金融法制研究会各会员单位代表，市人大、市政府、市司法机关等单位领导及部门负责人，在沪金融机构代表，研究机构及高等院校专家学者参加会议。会议由上海金融法制研究会副会长、华东政法大学校长叶青主持。

为加快上海金融市场改革开放发展的步伐，营造金融中心的法制环境，遏制金融违法犯罪的增长势头，经上海金融、司法、法学界的共同努力，上海金融法制研究会于1995年正式成立。20年来，上海金融法制研究会坚持服务于上海国际金融中心建设的大局，努力探索金融中心建设实践中的法制新问题，不断开拓金融法制研究新领域，努力探索金融中心建设实践中的法制新问题，推动制度创新和金融创新。

上海市信用研究会召开研讨会探讨信用法治环境建设

本报讯（记者 李一能）11月6日，上海市信用研究会、市伦理学会、市社会学学会联合举办的“基于社会治理视角下的信用法治环境建设”学术研讨会。

上海市社科联学会管理处处长王克梅和上海市教委政策法规处副处长吴能武分别致辞。来自国内信用、伦理、社会学和法律领域的专家学者从基于社会治理视角下的伦理道德、信用和法治等不同视角从理论和应用研究两方面探讨我国社会信用体系建设，开展了一场跨学科的学术论坛。

上海市信用研究会会长、上海立信会计学院信用管理专业教授洪玫指出，社会信用体系建设是政府监管和社会治理以及法治化建设的主要手段，以信用监管为手段的社会治理和法治化模式的新探索，既要摆脱传统社会治理理念的束缚，更要结合国家的实际情况，才能真正做到“用信息公开倒逼政府职能转变”，使社会信用体系建设成为加强和创新政府行政监管、提升政府监管能力和加强社会治理的有效手段。洪玫教授认为，在这一轮市场改革中，市场自我监管这一“隐形之手”得到了重视，而隐形之手发挥作用的重要基础是完善的社会信用体系，因此政府行政监管的改革应与之保持一致。

互联网法律援助有大动作

法律服务平台捐赠2万次 在线免费法律咨询服务

本报讯（记者 江跃中）近日，国内领先的互联网法律服务平台赢了网，携手索益公益开展战略合作，以“让优质公益法律服务触手可及”为主题，捐赠了2万次在线免费法律咨询服务（相当于专业法律顾问5000个工作小时，价值约50万元人民币），并由索益公益将这2万次在线免费法律咨询服务，提供给有相关需求的人士。拉开了互联网法律援助活动的序幕。

2014年10月上线的赢了网，首创律师竞标模式，目前已吸引全国1.5万多名专业律师加入，服务超过3万名个人及企业用户。赢了网自成立以来，一直致力于公益事业：一方面不间断地免费为年轻律师进行职业培训，帮助律师提高执业水平；另一方面则积极参与公益活动，并多次携手新民晚报、I时代报等权威媒体，进行法律案例宣传以及组织免费法律咨询活动。9月下旬，赢了网作为法律服务提供商，参与了上海市第五届好人节活动，免费为闸北区大宁街道居民提供法律咨询服务。