

中国人的法律晚餐

BANGZHUREXIAN

法律

帮助

热线

4

CCTV

中央电视台
《法律帮助热线》栏目组 / 编



- 住房楼能改浴池吗
- 我们的房屋面积到底是多少
- 谁为孩子的死负责
- 采石场该停还是开
- 纠纷升级谁之过
- 究竟为啥罚我
- 谁来归还我们的存款
- 这笔中介费该退吗



中国人民公安大学出版社

中国人的法律晚餐

法律 帮助热线 ④



FA LU BANG ZHU RE XIAN

图书在版编目(CIP)数据

法律帮助热线④/中央电视台《法律帮助热线》栏目组编.—北京:中国人民公安大学出版社,2005.1

ISBN 7-81087-929-4

I.法… II.中… III.法律-案例-中国-普及读物 IV.D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 121420 号

法律帮助热线④

中央电视台《法律帮助热线》栏目组/编

出版发行:中国人民公安大学出版社

地 址:北京市西城区木樨地南里

邮政编码:100038

经 销:新华书店

印 刷:北京蓝空印刷厂

版 次:2005 年 1 月第 1 版

印 次:2005 年 1 月第 1 次

印 张:8.25

开 本:850 毫米×1168 毫米 1/32

字 数:220 千字

印 数:0001~8000 册

ISBN 7-81087-929-4/D·692

定 价:16.00 元

本社图书出现印装质量问题,由发行部负责调换

联系电话:(010)83903254

版权所有 侵权必究

E-mail:cpep@public.bta.net.cn

www.jgclub.com.cn

序

《法律帮助热线》在我们眼前消失已经很久了。失去了它,我和大家一样,才切肤地感受到它的价值。

邻里纷争、兄弟阋墙、夫妻反目、朋友欠账……这些看似事小,却是关系到日常生活中人人利益、家家幸福的“头等大事”,关系到诉讼成本、法制环境,甚至关系到社会安定。《法律帮助热线》以小见大,像一滴晶莹的纯水,折射着法律的光芒。

在常规的电视报道中,观众见惯了世间的矛盾,感受了人生的不平,而在报道的结尾,出境记者总是悲天悯人地说一句:“我们希望有关部门……”透着苍凉和无奈。媒体只能走到这里刹车,只能把事情合盘托出,等待。

能不能帮人帮到底,实实在在解决群众的愁苦?一些“胆大妄为”的媒体人尝试着又向前迈了一步。《法律帮助热线》就是在这理念下诞生的。

《法律帮助热线》只是中央电视台《为您服务》中的一个版块,鼎盛时期大有后来居上赶超一些老牌法制栏目的势头。那时候,这个被称为“法帮”的群体不分昼夜、纵横千里地奔波在祖国各个角落,为求助群众排忧解难。作为回报,他们收到观众献上的锦旗是中央电视台法制栏目中最多的,挂满了“法帮”人办公室的桌沿柜角。

是的,时至今日还有一些电视圈、法律圈内外的人质疑——媒体是不是越位了?报道的过程是不是符合法律程序?是不是在搞“媒体审判”……

“媒体的介入,侵犯了当事人的隐私。”这是疑问之一。

那如果事件当事人双方心甘情愿地由媒体“曝光”呢?“自愿”,是媒体介入的首要条件。

“媒体受一方当事人求助,肯定会有倾向性。”这是另一疑问。

如果凡是单方求助、起诉都不公平,那所有接受一方当事人调解、仲裁、审判的民间、行政、执法机构都是不公的了?事实是,很多首先求助于《法律帮助热线》的人,最后并不一定得理。

“媒体的介入会扩大双方的矛盾。”疑问三。

是的,当事人双方在镜头前的确有争辩得面红耳赤、剑拔弩张的,但更多的人在镜头前表现得更理智、更文明、更公正,因为他们知道镜头后面有成千上万双眼睛,任何坏事、丑事、亏心事是见不得阳光的。

其实,最终的疑问是媒体可不可以出面进行矛盾调解。

矛盾时时刻刻发生在我们周围,调解(不管是民间也好、官方也好)是时时刻刻存在的,媒体有没有记录它们、展示乃至介入它们的权利?目前,我们没有《新闻法》等相关法律规定,既没有明文赋予我们权利,也没有禁止性的规定,而事实是很多电视台在做这方面的节目,大部分是把当事人双方请到演播室现场当面锣对面鼓地辩理、调停,如南京电视台的《有请当事人》,火得很。

媒体的初衷是好的。绝大多数媒体在追求经济效益的同时,首要关心的是社会效益,而在“化解社会矛盾、创建和谐社会”的

治国方略实践中,媒体本可以大有作为。的确,许多法院不受理的官司、尚未“闹”上法庭的官司在《法律帮助热线》的关注下解决了,它使矛盾化解在基层,冲突消纳于无形,受益的不光是当事人,还有千千万万受教育、受启发的观众。

基于此,我们把《法律帮助热线》部分节目整理成篇、集结手册,以求得更多群众关注。

《法律帮助热线》现在已经不在了,但它会以别的形态出现,延续它这一崇高而善良的宗旨。

中央电视台社教中心社会专题部副主任

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the official mentioned in the text above.



房产物业篇

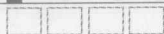


白墙后的黑洞	2
物业还是“误业”	9
二十年前的公证书	17
多收的房款	21
“尴尬”的新房	26
“吃人”的电梯	31
无法算清的面积	35
买了花园 住进银行	42
住房楼能改浴池吗	47
家装的烦恼	52
我们的房屋面积到底是多少	56
房产证该向谁要	60
冒牌的试点小区	66

安全、环境保护篇



谁为孩子的死负责	74
隐患在侧 何以安居	78
伤人的食盐	83
受伤的天马	89
美味杀手——河豚鱼	95
采石场该停还是开	100



漫漫索赔路	105
“鱼祸”水之过	111

依法行政、审判与执行篇 >>>

□□□□

行政岂能不依法	118
漫漫执行路	123
收费应依法	128
无奈的“钉子户”	133
恼人的毕业证	140
无处裁决的纠纷	145
逮捕的背后	151
纠纷升级谁之过	156
房屋要拆 我要补偿	162
执法更要依法	166
如此判决何时了	172
难以审结的案件	177
采砂	182
究竟为啥罚我	188

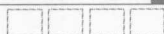
合同纠纷篇 >>>

□□□□

失信的承诺	194
谁来归还我们的存款	199

目录

法律帮助热线④



这笔中介费该退吗	204
存单挂失何其难	209
摸奖摸来的烦恼	214
捐款风波	219
存款被冒领 责任该谁负	225
善意搭乘引纠纷	229
无辜受伤 赔偿几何	234
不保险的“理赔”	239
房子被封 责任谁负	243
八年前的旧账	247

法律帮助热线



房产物业

篇

播出时间：2003年3月13日

本期法律专家：北京大学法学院副教授 佟强

本期维权人物：潘锦锟

记者：左珂、魏振阳

为

广东的住房是全框架式结构

白墙后的 黑洞

广州市的潘锦锟先生在天河区“美好居”小区买了一套80多平方米的商品房，在完成房子的装修后，一家人高高兴兴地在里面住了两年多。但让潘锦锟万万没想到的是，这种幸福的日子却被雨水打断了……

“美好居”
惹烦恼

在潘锦锬家,记者看到了一面被雨水泡过的墙壁,潘锦锬告诉我们,每次下完雨,这一面墙壁就变得非常潮湿,并且出现了水泡,时间久了,以前那些泡已经发霉。好好的新房子为什么会出现这种情况呢?

潘锦锬住的这栋房子是新开发的商品楼,总共有12层,他住的是顶层。紧挨着他家的还有一栋19层的楼房,两栋房子之间仅有一道十几厘米宽的伸缩缝。于是,下雨的时候,雨水沿着19层高楼的墙壁流向潘锦锬所住的楼房,使他家的楼顶承受了更多的积水。

我们从潘锦锬的房子一层一层往下,逐一敲开邻居家的门。602住户听说我们是来调查墙壁渗水问题的,连比带划地向我们诉说起来:“墙上的水泡有龙眼这么大,整面墙壁都是这样的水泡,时间长了墙壁就发霉,家里弄得非常潮湿。”

而3楼住户的“灾情”显然更加严重,他们指着墙壁说:“看到这个缝里面就像有流水一样,水从这些缝里面流出来,漏得很厉害。我们全家人只能用笤帚扫,然后用盆子在那里接,每天差不多要接七八桶水出去。”由于水总是往下流,所以就出现这种越往下面的住户渗水现象越严重的情况。

白墙背后
一团糟

由于房屋还在保修期内,“美好居”小区管理处答应给住户们免费维修,主要的工序也只是重新粉刷墙壁。2002年12月,管理处的施工人员开始逐层楼对渗水的墙壁进行粉刷。也就是在这个时候,细心的潘锦锬却在工人们粉刷的过程中发现了一个比较严重的问题。

潘锦锬回忆起当时的情景气愤地说：“他们把墙体外层，就是白灰层刮掉之后，就能看到水泥层，就是所谓的批荡层，用手摸一下，就有很多沙子脱落了。这肯定是沙子特别多、水泥很少的缘故，要不它肯定掉不下来的嘛。”发现这个重大问题上，潘锦锬要求管理处把这种他认为不合格的水泥也换掉，因为正是这种掺了过多沙子的水泥造成了墙壁的渗漏。于是，工人们又开始刮水泥。可没想到的是，随着水泥一块块脱落，一个更难堪的场景展现在他们面前。

整面墙除了好几个明显没有放砖头的大洞外，大部分的砖头形状不一，砖与砖之间的缝隙用大团水泥胡乱地填塞着，甚至有的缝隙中塞放的是施工留下的烂木条或碎砖块。在现场，我们用手就能掰动部分已经松动的砖块，还有许多砖头上面本身就有洞眼。

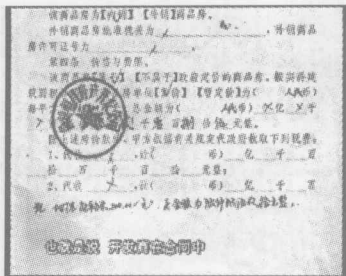
潘锦锬说，这面墙壁从水泥层被剥落后就是这个样子。他还当场拿出了当时工人现场施工时的录像资料。而施工的工人都是小区管理处请来的。

潘锦锬认为，这样的墙壁有质量问题，必须重新修理。他甚至担心，那些没有扒开的白墙后面也存在着同样的黑洞。那样的话，整栋楼房都会埋藏着安全隐患。“我们老百姓住进来的时候不可能先把墙给扒开，先看看质量合不合格再住进来。对不对？”潘锦锬愤愤不平地指责说。

按施工程序，房屋在建设过程中每一道工序都会有相关职能部门的监督。在交付使用前，还会有一个综合验收的



过程，也就是众多的监督部门对房屋工程质量进行最后评估。那么，这面墙的质量从专业的角度来看到底合不合格？为了看到这些验收表，我们找到小区的房地产开发商——广州美泽房地产有限公司。经过一番努力，公司客户部副经理曾庆强接受了我们的采访：“我们有质量认定书，规划局颁发的一些验收合格证、综合验收表等，政府有关部门都去验收过。”



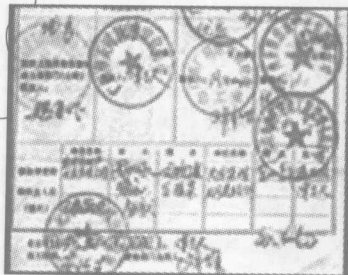
曾庆强当场拿出了验收表，并向我们保证，他们修的房子绝对不会对质量有问题，因为竣工验收表上一个一个鲜红的印章就说明了一切。

为了把事情彻底调查清楚，我们把这位经理请到了潘锦琨的家中。面对那面墙壁，曾经理自己也呆住了，在记者的追问下，他承认：“这砖头应该是不合格的。我看上去……这样看上去……砖头应该是不合格的。”

眼前的情景显然超出了这位经理的预料，他连忙补充说，自己不是这方面的专业技术人员，他的话不能证明这面墙就有质量问题。那么，建筑行业的专业人士又怎么认定这一事实呢？我们特地采访了中央财经大学建筑工程学博士后李健，她从内行的角度明确地指出：“这面墙体的渗透现象非常严重，直接地影响到住户的使用了，因此可以断定它是有质量问题的。从外观上看，这种墙体材料是不符合我们相应的建筑要求的。”

既然首先可以肯定墙体的材料不合格，那么给建筑材料把关的单位又是谁呢？曾庆强拿出他们的验收材料，在一堆鲜红的印章中指着一个个红印章告诉我们，是广州市天河区建筑工程





监理有限公司负责建筑材料的检验。

据了解,天河区建筑工程监理有限公司是有着正规资质的监理公司。那么,监理公司在楼房的修建过程中究竟担负着什么样的职能呢?按照2000年国务院颁布的《建设工程质量管理条例》的规定:“未经监理工程师签字,建筑材料、建

构配件和设备不得在工程上使用或者安装,施工单位不得进行下一道工序的施工。”

由此可见,监理人员在施工的过程中掌握着极大的监督权,既然如此,潘锦琨家的这面墙又该怎么解释呢?我们找到了对楼房施工进行监督的监理人员,也就是天河区建筑工程监理有限公司的工程人员,面对赤裸裸暴露在人们眼前的墙壁,这位始终不愿意透露自己姓名的监理人员说:“这个可能……就是说当时没有看到。看到后,一般我都是让拆墙,拆了很多。但有的时候,要求后转身走了,工人们又没有拆。”

按照这位监理人员的说法,我们至少可以肯定一点,就是建造的这面墙壁的确是不合格的,尽管这位老练的监理人员一直避免这样的字眼从自己的口中说出来。他给出的解释就是工人不负责任,他们已经口头要求工人们不合格的墙返工,就等于是尽到自己的职责了。但在《建设工程质量管理条例》中明确规定:“监理工程师应当按照工程监理规范的要求,采取旁站、巡视和平行检验等形式,对建设工程实施监理。”

可以想像,如果当时这位监理人员达到了这项规定的要求,眼前的情景其实就完全可以避免了。

这位监理人员还强调说,广东省的住房都是框架式结构,潘锦琨



家的这面墙属于填充墙,所以不是什么大问题,完全可以拆掉了重修。

现在的问题是:谁应该为这面墙负责?面对我们就责任划分问题的追问,这位监理人员开始闪烁其词:“这就不太好说了,一说原因就比较多了,尤其是现在这种情况,这个问题追究起来那就太多了。”

重重绿灯
为谁开

其实,关于建筑工程质量的责任问题,国家颁布的《建筑法》中有明确规定,像这种施工中偷工减料、使用不合格建筑材料的,施工单位要被处以罚款,被吊销资质证书,并负责返工修理。而监理公司应对此承担连带赔偿责任。

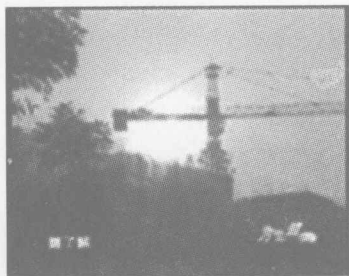
在现场,房地产开发商和监理公司都表示,一定会给潘锦琨重修这面墙。

应该说,事情到这里已经有了一个结果,但这个结果却实在让人高兴不起来,施工人员的偷工减料,监理人员的玩忽职守,让一面不合格的墙就这样盖上了合格的红印章,我们不知道还有多少这样无法令人放心的红印章,又有多少这样的黑洞隐藏在白墙背后。

带着这种不放心,我们回到北京后,又专门打电话询问了重修的情况。在电话的那头,为这面墙奔波了很长时间的潘锦琨表示,墙虽然修好了,但希望能得到一点赔偿。而开发商对此却强调,“如果不是质量问题,我们不考虑赔偿”。

那么,到底什么样的问题才算是所谓的质量问题?对这种情况,法律上又是如何界定的呢?

我们采访了北京大学法学院副教





授佟强,他从法律的角度给这一事件提出了最终的解决办法:“在建筑市场或者房地产开发市场当中,这种情况是相当普遍的。这种质量问题,在法律上我们把它称做合同履行有瑕疵,这种瑕疵是一种隐蔽瑕疵。这种瑕疵本身就会构成对合同的一个违约,所以消费者也就是买主,他对于开发商也就是卖主,有索赔的权利。但是如果这种瑕疵过于严重了,它不是一种一般性的瑕疵,而是达到了一个比较严重的程度,那么针对这种瑕疵,消费者甚至可以要求退房。”

另外,如果经过协商,房地产开发商仍然拒绝赔偿,潘锦琨完全可以把他们告上法庭,用法律的手段来讨回自己的合法权益。

相关法律提示

《合同法》第107条规定:当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。