

»“地下车库变水库”后续

# 百余辆车变“潜水艇”，损失谁担？

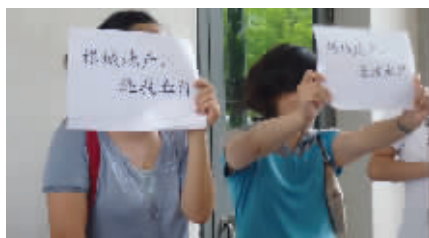
银城东苑业主昨与物业谈判，车辆折损和赔付差额成双方争论焦点

南京“出梅”了，但暴雨造成的“后遗症”却未消失。7月18日的一场暴雨，让玄武区银城东苑3、4号车库变成“水库”，停放在车库里的100多辆车被淹，损失达数千万元。昨天，银城地产、银城物业的相关负责人与五位业主代表就被淹车辆的处理事宜进行商谈。经过近4个多小时的“舌战”，双方就业主在车辆维修期间的交通费、来年车辆保险费用上涨部分的支付等方面达成原则上的一致，但对于车辆折损、车辆维修费与保险公司赔付之间的差额等问题，业主们则认为银城地产和银城物业给出的答复没有诚意。

□见习记者 付瑞利



7月19日，大型抽水机正在被淹的银城东苑地下车库入口抽水 快报记者 李绍富 摄



昨天，与银城物业谈判的业主



昨天，业主聚集在物业门口 见习记者 付瑞利 摄

[分歧] 车库被淹责任在谁？

## 物业称是天灾 业主说是人祸

昨天上午9点，银城东苑小区99号楼物管处门外，挂着“物管不管，银城不诚”、“车库变水库，汽车变潜艇”的条幅，直指银城物业和银城地产在7月18日暴雨中的工作不力。数十名业主议论纷纷，话题的焦点都集中在被淹车辆的赔付上。据业主王先生介绍，登记在册的受损车辆数目已过百。他还称，被淹车辆已被拖到4S店维修，损失达数千万元，但具体多少不好估算。

在一楼会议室，五名业主代表受百余户业主的委托，与银城地产、银城物业的几位负责人就车辆被淹后的赔偿事宜进行商谈。会议刚开始，双方谈论的焦点就聚集在造成车库被淹的主要责任归属问题上。

银城物业公司的副总经理徐广海向业主们遭受的损失表示歉意，对物业公司在暴雨前

后做的工作进行通报，并表示雨前的防洪设备、防洪物资准备都是到位的。事发后，还成立了专门的应急小组。但为何还造成如此严重的淹水，他解释称，“天降暴雨，市政道路上的积水非常多，沙袋挡住西门口的水，但围墙是栅栏式的，水从栅栏漫过来的，挡不住，导致车库被淹。这是没有预料到的天灾，向大家道歉。”

业主代表们认为，当时雨下得再大，也不是一下就淹没车库的，物管人员为何不及时通知车主将车子开出？“物业看着我们的车子被水淹，而不采取措施，这样造成的损失就该由你们来承担。”有业主指出，这次灾难不是天灾，而是人祸，主要原因是物业公司工作不力。“车库排水泵不工作，也没见有人处理，造成积水。第二天中午之前，排水用的都是一些细管子、小水泵。”

[焦点] 车辆折损和赔付差额

## 业主：造成的损失应由物业赔

关于受损车辆的处理问题，银城地产、银城物业对业主们提出的六点诉求进行答复，但他们的答复并未完全得到业主代表们的认可，其中，车辆折损、车辆维修费与保险公司赔付之间的差额等问题成为双方争论的焦点，并由此产生分歧。

针对车辆维修费与保险公司赔付之间的差额问题，银城物业副总经理徐广涛称，投保车险的受损车辆，拖车、清洗等过程中产生的费用保险公司都会理赔。另外，银城物业可以安排保险讲师、律师对业主进行保险知识培训。如保险公司拒赔，将支持业主诉讼。因为还处于初步解决阶段，下一步再根据实际情况协商差额问题。

对如此答复业主代表们很不满意，他们认为自己花钱买的保险，反倒是为银城物业投了保。

随后，银城物业给出的回答更让业主情绪激动：“先由业主向

保险公司索赔，余下的差额再由公司分担，补偿大家的损失。”有业主当即表示，车子是在交了管理费的车库中被淹的，造成的损失应由物业赔偿，而不是补偿，“他们这样讲，明显在推脱责任。”

车辆受淹后造成的价值折损问题也成为双方争论的焦点。银城物业的法律顾问吴明秀律师表示，目前暂未发现法律指引和判例，也没有明确的案例可以参考。

但业主聘请的律师姜丽丽则表示有相关案例存在。她认为，这应属于侵权赔偿案件。物业公司收取管理费，就有义务保证业主们的财产安全。另外，开发商在小区专有部分和公共排水设施的设计上应对业主负责，目前暂未知小区公共排水系统是否已接入市政管网，如未接入，开发公司也应对水淹造成的损失担责。“物业公司和开发公司认为雨量大，具有不可抗力。但要要看他们是否尽到注意义务。”

[进展]

## 银城地产 今天将通报处理方案

尽管双方此后对业主在车辆维修期间的交通费、来年车辆保险费用上涨部分的支付、车内贵重物品的赔付和小区排水系统的检修等问题达成原则上的一致，有些业主戏称其为“捡了几粒芝麻”，而银城物业方面认为这些是会谈的成效，事件的处理已取得进展。

昨天中午时分，因谈不拢车辆折损和赔付差额两个焦点问题。开始有业主代表退出会谈，并称“银城地产和物业公司即便来谈判了，也没有表现出应有的诚意。这是造成谈判中止的根本原因”。

虽然有些问题双方已经达成初步协议，银城地产和银城物业也表示可以再协商。但会场外，大家讨论最多的还是造成这次水淹车库的责任究竟是该由谁来负。昨天下午4点，业主接到消息称，今天上午9点，银城地产将会通报他们最后的处理方案。有业主说，“如果方案不符合大家意愿，将用实际行动抗议”。

现代快报第二届翡翠玉石文化节

# 收藏级 精品翡翠 玉石 品鉴饕餮宴

文化节时间：2011年 7月29日—9月30日

文化节内容：

- 1 “周周斗石”（专业级玉石和民间级斗石）
- 2 “周周鉴宝”
- 3 快报第二届翡翠玉石文化节高峰论坛
- 4 快报第二届翡翠玉石文化节精品展
- 5 “佳作拍卖会”
- 6 绘制“翡翠玉石秘密地图”

主办：现代快报

协办：江苏省五大珠宝首饰检测站  
江苏省工商业联合会黄金珠宝业商会

现代快报诚邀知名品牌加盟

本届翡翠玉石文化节“江苏省玉文化商业联盟” 贵宾热线：025-84783580