

# 私改管道造成漏水如何处置

本报讯(记者 郭晓华 通讯员 马琳)楼上住户装修房屋更换老旧下水管道,导致楼下住户家漏水因此引发纠纷。双塔西街二社区网格员接到居民求助,通过查询《民法典》、咨询律师、面对面调解双方矛盾,防止矛盾进一步激化,促使问题得到顺利解决。

“楼上更换污水管道,导致我家卫生间漏水,现在他们拖着一直不处理,我该怎么办,能不能帮我想想办法?”几天前,家住公交大院宿舍的刘先生找到网格员唐芳芳,希望社区帮忙调解。

唐芳芳详细询问后了解到,楼上住户装修房屋,要更换卫生间的老旧铸铁管道,而有一部分铸铁管在刘先生家。考虑到邻里关系,刘先生同意对方更换。结果更换没两

天,更换的管道出现漏水问题,导致整个卫生间污秽不堪,臭气熏天。刘先生多次找楼上邻居沟通,希望对方重新更换管道,并进行赔偿,但对方一直推诿不予以解决,双方因此引发纠纷。

唐芳芳了解情况后,找楼上居民沟通协调,并让两家坐在一起商量解决办法。为了化解纠纷,她认真分析《民法典》和相关法律法规,并联系社区律师咨询法律意见,向当事人普及法律知识。最后,在唐芳芳的调解下,楼上居民终于找来工人修好了下水管道。



## 律师说法



针对此事,山西丰渤律师事务所费晓杰律师给出了自己的看法:就本案而言,针对房屋漏水造成的损失,该如何维权?根据《中华人民共和国民法典》第二百七十一条“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”。

第二百七十二条“业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物

的安全,不得损害其他业主的合法权益”。

第一千一百六十五条“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任”。

结合本案实际情况:

- 1.案涉房屋入住时间较长,管道已超过保修期,开发商对漏水不承担责任,加之漏水原因系业主自行改造管道造成,并非物业维护存在问题,因此物业对漏水不承担责任。
- 2.楼上住户自行改造管

道产生漏水,无论该管道属于专有部分还是共有部分,楼上业主均应当对管道尽到合理管理使用的义务。楼上业主改造管道的行为是导致漏水的直接原因,根据规定应当由楼上业主对自己的行为承担责任。

3.如协商不成起诉至人民法院诉讼解决,则存在需要第三方专业机构鉴定漏水原因的必要,届时根据第三方鉴定机构检测结论来判定业主、物业、开发商等是否需要承担责任以及具体的责任比例。

## 施工导致生活不便 社区积极沟通解决

本报讯(记者 韩睿 通讯员 刘旭霞)因为施工时间较长,小区居民正常生活受到诸多影响。煤机社区高度重视,经积极协调,施工方增派了人手和机械,使得工期提前结束,并且采取措施消除了施工带来的环境污染问题。

记者采访了解到,北营南路46号院在今年9月开始水电改造工程施工,工程车、施工队每天频繁出入,挖开地面进行作业,两个月来小区内到处都是坑沟和沙土堆。并且一到大风天,沙土被吹得漫天飞扬,扬尘很厉害,居民楼窗户上都积着厚厚一层沙土,大家根本不

敢开窗户,地面、汽车表面、灌木丛都覆盖着厚厚的沙土和灰尘。小区的环境愁坏了居民,大家找到社区反映。煤机社区高度重视此事,网格员走访收集意见后,社区主任与该小区物业、施工方进行了数次沟通协商。施工方和物业积极配合,当即大量增派人手加班加点施工,原定于12月初结束的工期,在11月24日就提前完工。随后,社区和物业组织专人对小区各条路面、灌木丛绿化带和车辆进行统一冲洗,居民生活环境恢复了干净整洁。

## 自来水管道路破裂 网格员协调抢修

本报讯(记者 郭晓华 通讯员 邢倩雯)11月25日,漪汾苑社区网格员在漪汾苑小区巡查时,发现地下自来水管道路破裂导致路面积水。她立即通知自来水公司抢修,并在抢修人员赶到前通知车辆挪车,缩短抢修时间,保障抢修工作顺利进行,得到居民称赞。

当日下午4时许,网格员姬晓燕在漪汾苑小区巡查时,发现路面上出现大量积水,猜测是埋在地下的自来水管出现问题。发现情况后,她立即联系自来水公司工作人

员。在等待自来水公司工作人员同时,她想到路边停放的车辆会影响到抢修,便挨个给车主打电话通知挪车。自来水公司的维修人员到达现场后,经过一个小时的排查,终于找到漏水点,并立刻着手抢修。姬晓燕在网格微信群及时告知居民停水原因、维修时间及预估恢复供水时间等,让居民做好储水工作。由于姬晓燕及时发现和协助抢修,施工作业得以快速有序进行,缩短了抢修时间,保障了居民用水,得到居民的称赞。

## 野钓危险



拍摄者:李女士  
拍摄经过:11月25日,汾河景区胜利码头景点,几人不慎无视“禁止钓鱼”的警示牌在河边钓鱼。野钓不仅危险,还会破坏水源和生态环境,希望景区管理方加强巡查并及时制止。  
郭晓华 整理  
(报料人:李女士  
报料费:30元)

## 孩子闹架 家长别一味“护犊子”

本报讯(记者 李涛 通讯员 张昕)因为一件玩具,5岁的彤彤与4岁的牛牛闹架,都哭着回家告状。双方家长得知后各不相让,结果升级成邻里矛盾。在网格员的劝说下,两家人握手言和。此事也给其他家长提了醒,孩子之间闹别扭,家长要理性对待,别过度介入。

“你把玩具弄坏了,快赔我!”“不是我的错,是你掉在地上的。”11月25日,西华苑

三期的楼道里,彤彤和牛牛正在一起玩耍。一不小心,玩具顺着楼道的缝隙,从3楼跌落至1楼,摔坏了。两个孩子,一个生气,另一个着急,都哭着回了家。

见孩子受委屈,一位家长坐不住了,立即来邻居家“讨说法”,双方在楼道里大吵起来。此事惊动了院里巡查的网格员。了解情况后,网格员耐心劝解,这才让两家人冷静下来。御德苑社区的工作人

员表示,此前也出现过类似情况,原本是孩子之间的小问题,家长却认为自家娃“吃了亏”。楼上楼下两家人,气呼呼谁也不理谁。

社区建议:孩子闹别扭很常见,家长别急着插手,要先平复好自己和孩子的情绪,搞清楚事情的来龙去脉,理智地分析处理问题。大多数时候,完全不用家长操心,孩子们过几天便会和好如初。



### 结果反馈

- ①11月13日市民反映平阳南路香榭一号小区门口非机动车道私家车乱停影响通行。市交警部门回复,已指令辖区民警进行现场管理,民警也将在日常巡逻中加大管理力度。
- ②11月13日市民反映兴华北街与文兴路交叉口西向东方向红绿灯下方路面有坑槽。市城乡管理局回复,工作人员已修复。
- ③11月14日市民反映五一路与堂堂北街交叉口四个方向信号灯不亮。市交警部门回复,工作人员已修复。
- ④11月14日市民反映

- 龙城大街万达广场门口有人唱歌噪音扰民。市公安部门回复,民警已赴现场告知降噪音量避免扰民。
- ⑤11月15日市民反映长治路与龙兴街交叉口有洒水车作业导致路面结冰影响通行。小店区政府回复,已全面停止喷雾降尘车辆作业。
- ⑥11月15日市民反映南内环桥桥西西向东方向道路中间护栏错位。市交警部门回复,此处设施已修复。
- ⑦11月16日市民反映白家庄路白家庄派出所南侧公厕堆满生活垃圾。万柏林

- 区政府回复,垃圾已清理,后期会加强清扫保洁力度。
- ⑧11月17日市民反映许坦西街蓝海综合市场西门有商贩倒水造成路面结冰。小店区政府回复,工作人员已处理。
- ⑨11月17日市民反映朝阳街煤海宾馆门口交通护栏受损。市交警部门回复,工作人员已到现场修复。
- ⑩11月17日市民反映东中环路北中环街至胜利东路段北向南车道有抛撒物。杏花岭区政府回复,工作人员已处理抛撒物。

### 问题反映

- ①11月20日市民反映,尖草坪区太原森林公园西门路灯不亮。
- ②11月20日市民反映,杏花岭区程家村东巷与程东里交叉口东北角公厕不开放。
- ③11月20日市民反映,杏花岭区建设北路248号太铁四宿舍小区南门附近,污水管道堵塞导致污水外溢。
- ④11月21日市民反映,尖草坪区尖草坪街与解放北路交叉口北侧路段路灯白天未关闭。
- ⑤11月21日市民反映,晋源区祥云桥西向东方向车道有麻袋影响通行。
- ⑥11月22日市民反映,万柏

- 林区杜儿坪街142号虎胜街小学西侧小公园,有商贩占道经营。
- ⑦11月23日市民反映,万柏林区西矿街与公园路交叉口向北50米路东便道上有配电箱箱门未关,存在隐患。
- ⑧11月23日市民反映,迎泽区朝阳街90号景泰花苑小区西侧机动车道有树倒地影响交通。
- ⑨11月24日市民反映,万柏林区前北屯路道路两侧有私家车乱停乱放影响通行。
- ⑩11月24日市民反映,晋源区贾家庄街山投晋源城小区门口由西向东机动车道有结冰影响通行。

郭晓华 整理