

本报曾连续追踪报道的“21世纪社区的地下车库被淹案”，昨天一审有了结果，法院判决开发商和物业赔偿车主维修费用3.65万余元，不支持车辆贬值损失赔偿。尽管如此，大多数车主都表示对这个结果“基本满意”。因为法院也认为开发商和物业称的不可抗力理由不成立。不过，业主也提出最大的疑义：车辆的贬值损失为何没有赔偿？

晚报记者 鲁燕/文 周雨/图



车主正在从被淹的车库里往外推车(资料图片)

## 事件回放

### 暴雨惹祸，地下车库近200辆车被淹

去年7月11日深夜，郑州一场暴雨，使21世纪社区的地下车库一片汪洋。12日一早，近200辆车的主人看到自己的爱车漂在水里，欲哭无泪。

“我花160万元买的奥迪A8轿车，平时都宝贝得不得了，一下子泡在1米多深的水中……”车主齐先生接受记者采访时，心情异常激动。他说，车子被淹后，4S店来人，至少得花45万至50万元修理费。而车内放的烟、手机及一块价值4.7万元的欧米茄手表也都被水泡毁了。

他们随即与开发商和物业进行交涉，但始终没有结果。不满开发商的态度，7名车主将开发商21世纪住宅建设有限公司(以下简称开发商)和郑州宾至新世纪物业公司(原新世纪物业管理公司，以下简称物业公司)告上法庭，他们的理由是物业公司疏于监控没有及时发现险情，开发商建的车库设计有缺陷，讨要损失12万元。今年6月10日，此案在金水区法院开庭。

## 手脚冰凉 秋冬调治有妙方



天气越来越冷，体质虚弱的人常会感到手脚冰凉，反复感冒，女性朋友尤其多。这是因为，女性乃气血之人，容易导致气血虚亏，全身器官气血不足而失养，从而造成内分泌、雌激素以及各种代谢功能紊乱。这时就会出现中医所讲的各种虚症，一般表现为：气虚(气短心悸、倦怠乏力、动则气促)、血虚(头昏眼花、失眠多梦、面黄肌瘦、易脱发、月经不调)。脾虚(贫血、身材走型、手脚冰凉、肠胃不好、便秘或便溏)。肺虚(虚喘咳嗽、反复呼吸系统感染、易感冒)。

这里介绍一个单方，简单有效，用路党参熬制45天成膏滋状，每次两钱(10g)，早上配一枚核桃，晚上配两颗红枣，根据不同的年龄阶段和虚症轻重。用一个来月，各种虚症即可以得到康复。这个方子是民间中医梅鹤龄老先生提供的，效果很独特，半个来月气色、精神、睡眠、肠胃功能、皮肤质量就会有明显改善。而且由于其恢复了人体本身的气血津液生成机能，停药后不会反弹，这个方子对于孕妇、男士、小孩也同样有效，10岁以下小孩用量减半。

秋冬时节虚症高发，可以用这个方子调调。路党参膏滋可在紫荆山百货二楼医药部三区、商业大厦医药部专柜、金博大负一楼药品柜、市五院对面同禧堂大药房买到现成的，很方便。具体如何使用可拨打电话0371-65669115 65669117进行咨询。

# 21世纪社区淹车案判了 六车主获赔3.65万元

车主“基本满意”，物业准备上诉

## 庭审现场

### 车主：物业和开发商存在过错

车主栗魁的案子第一个开庭。律师出身的他拿出了许多证据证明开发商和物业公司存在过错。他说，当天他的车子被水淹了17个小时以上，车内的手提电脑也被泡在水中。而这个车库物业公司一直收取着车辆的停车看管费用，“安全应该得到保障才对”。

栗魁说，这个小区的车库之前已被淹过好几次，但都没有引起物业公司的足够重视。去年7月12日，在郑州气象部门发布暴雨预警的前提下，物业公司仍没有引起足够的重视。他还认为开发商的过错在于车库设计、建造存在问题。

### 物业：采取措施，但未达到理想效果

法庭上，物业公司一再强调这是一起不可抗力造成的事件。当天天气预报不准确，物业公司也只是服务机构，“抢险工作”只是他们工作的局部附属职能，他们并不具备专业的抢险素质和设施。“在这次灾害面前，我们已经采取了事前、事中、事后的预防、抢险、补救措施。”事

发当日，物业公司应当值班的人员都在岗，当1号车库出现险情时，他们通过呼喊、敲门、打电话等一切可行的方式告知业主紧急避险，同时又进行垒沙袋、堵水等办法调集甚至购买水泵进行抽水。能用的办法都用了，但终因力量不足、雨水来势太大太猛而未达到理想效果。

### 开发商：强降水是自然灾害，是不可抗力

开发商认为，去年7月12日~13日的强降水过程是一起强自然灾害，其重现期超过30年，远远超过新楼的施工设计和设计规范要求，属于不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力，应该按照不可抗力的规则解决有关损失问题，其损失不应该由开发商承担。对于业主提出的车库设计、建造存在问题，开

发商拿出了许多证件证明“不存在设计缺陷和瑕疵”。

法庭上，开发商认为造成车库被淹的严重后果的最主要原因是市政公用部门严重不负责任，不正常启用沙花干沟提灌站强制排水导致国基路严重积水倒灌入21世纪社区。

## 一审判决

### 大雨不构成不可抗力，六车主获赔3.65万元

昨日，金水区法院对此案作出一审判决。法院认为，开发商和物业公司认为车主的损失是由不可抗力造成的，但我国民法认定不可抗力应当综合考虑主、客观因素，即以当事人是否尽到了应有的注意，以此来判断当事人是否具有过错。当天降雨量之大可能是当事人不能预见的，但是根据现有的技术经济条件，是否不能克服，或者不能避免损害后果的发生，需要由物业公司和开发商承担举证责任。

开发商举证称排水设计规范最多3年一遇，当天是30年一遇的强降雨，超出了设计规范要求，构成不可抗力。但是国家标准规定，雨水管渠设计重现期应根据汇水地区性质、地形特点和气象特点等因素确定。物业公司和开发商虽称本次降雨为30年一遇，或者超过30年一遇，但均没有证据足以证明。

因此，法院认为，根据技术经济条件，以设计重现期作为重要参数的室外雨水管渠设计应当能够避免一定强度以内的降雨造成的损害，不能认定为不可抗力。

因为地下车库的所有权人是开发商，物业公司收取车位费，车主系有偿使用，所以，物业公司应当负有保障原告停放于地下车位的车辆及其他财产安全的义务。物业公司未尽充分上述义务，致使原告受到财产损失，应当对原告承担相应的侵权赔偿责任；开发商应当对小区专有部分和公共部分的排水设施的设计、施工对业主负责，而且小区公共排水系统未并入市政管网是造成损害后果的原因之一，这点物业公司举证称国基路排水设施不达标，未并入市政管网，开发商对此也并无异议，应当与物业公司对原告承担连带赔偿责任。

至于车主请求两名被告赔偿车辆的贬值损失，并申请对车辆的贬值损失进行鉴定，法院认为，车辆已经维修，维修可以达到恢复原状的结果，通过赔偿维修费用可以赔偿原告的损失。所以，对贬值损失赔偿不予支持。

除一业主没有拿出所受损失的证据，驳回起诉外，最终法院判决开发商和物业公司向栗魁等6名车主共赔偿维修费3.65万余元。

## 庭外声音

### 车主：对这个结果基本满意

“我对这个结果基本认可。”业主栗魁是此次赔偿维修损失最多的一位，他应拿到1.3万余元。他说满意的是，之前全国都有类似的案例，法院最后多是通过《物业服务合同》判决物业公司承担责任，但这次金水区法院突破了原有的一些判例，将开发商的责任也追加进来，这还是不多见的，也是法律的一大进步。这也是《物权法》颁布以来出现的新气象。

不过，他对法院没有将贬值损失算进去有些“意见”。他说，贬值损失确实是损失的一部分，法院可以通过鉴定方式去衡量，但因法院都没有这样的先例，包括交通事故在内，都没有贬值损失，这在法律上是存在争议的，“既然有争议，我也能理解”。

采访中，大多业主基本上都很满意这个判决。

### 政协委员：不知开发商是怎么拿到“合格”证书的

省政协委员刘哲说，车库被淹案大家都关注，今天有了这样的判决结果，相信车主基本能够接受，也维护了业主的合法权益，对法制化建设是一种促进，对公民依法维护自己的合法权益有很大的启迪和示范意义。以后，大家遇到合法权益受到侵害，可以拿起法律武器，毕竟这里提供了一个示范案例，有先例可援，而不要采取其他激烈、不理性的对抗行为，这对社会稳定和谐也是有益的。

“车是高档消费品，浸泡一次，即便修好了，也会贬值很多。”刘哲说，法院没有支持业主的贬值损失，对于这个问题虽然我国法律没有规定，但是应该将贬值损失算进去。

同时，他认为，少量的维修赔偿达不到警示开发商的目的。法庭上，开发商拿出一大堆“合格”证书，但是很明显，这个小区当初销售时，下水管网和市政管网连接，完全不具备正常下水排水功能，这是无可辩驳的，不知道当初他们是怎么拿到这些证书的。

据了解，开发商和物业公司都不满意这个判决结果，尤其是物业公司认为被判承担的责任太大，准备上诉。

线索提供 成龙 金研