

以案释法

供暖试水淹新房

法院：业主、开发商、物业均担责

供暖季前夕的打压试水，本是保障冬日温暖的“前置环节”，却因环节疏漏演变为财产受损的“惊魂时刻”。日前，铜山区人民法院审结一起因供暖试压漏水引发的财产纠纷案件，清晰划分了业主、开发商、物业公司与热力公司的责任边界，通过司法裁判厘清权责，为供暖季敲响安全警钟，助力守护百姓“屋暖心更暖”的幸福温度。

案情简介

2024年12月，铜山区某小区启动首次供暖前的打压试水工作。此前，物业公司已在小区张贴公告，明确告知全体业主将于12月1日启动集中试压，并特别提醒“需关闭户内暖气总阀，否则因跑漏水引发事故责任自负”。

然而，提醒未能阻止意外发生。12月中旬，业主刘某回到新房时发现，屋内已沦为“水帘洞”，地面积水没过脚踝，刚完成的装修与新购家具均遭水浸，墙面起皮、地板起鼓。经专业机构评估，漏水造成的财产损失达4.5万元。

事故原因很快查明：漏水是因为试压期间供暖系统的“双重失守”——业主家中户内供暖阀门未关闭，同时室外水暖井内的分户阀门也处于开启状态。两道本应阻断水流的关键阀门同时未关闭，导致热水倒灌。因协商赔偿未果，刘某将开发商、热力公司与物业公司诉至法院，要求赔偿全部损失。

另查明，开发商与热力公司签订的《某小区供热协议》约定，开发商有义务调试供暖设备以达到供暖条件，供热满两个供暖季后需将供热设备及设施整体移交热力公司。案涉进水事故发生时，小区处于首次供暖阶段，依约开发商负有调试供暖设备的义务。



A制图

法院审理

法院经审理认为，此次漏水是因试压过程中室外水暖井分户阀门与户内阀门均未关闭所致，若任何一处阀门关闭，事故均可避免。在确定责任时，应审查各方是否尽到管理、维护及操作义务。

刘某作为房屋实际使用人，对户内供暖设备负有管理责任。物业公司已公告告知试压时间及关阀要求，其未能及时关闭户内阀门，未尽合理注意义务。开发商作为供暖系统运营及试压实施方，未按操作规范在试压前确认室外分户阀门是否处于关闭状态，存在过失。物业

公司作为公共设施管理者，对室外水暖井阀门负有维护责任，在配合试压过程中未能协同开发商确认阀门状态，亦存在过错。热力公司虽为案涉小区的供热单位，根据其开发与热力公司的约定，供暖设备尚未移交给其管理、维护，故热力公司并非供暖设备打压试水的组织者和实施者，对本次事故的发生不具有过错，不应承担责任。

综合各方过错程度与原因力大小，法院判决：刘某自行承担20%责任；开发商与物业公司各承担40%赔偿责任。

法治故事

师徒情深 原是一场“杀熟”骗局

“拜师学艺”竟成他人“杀熟”圈套。近日，由睢宁县检察院依法提起公诉的刘强、张成军、王海合同诈骗案一审宣判，三名被告人分别被判处有期徒刑八个月至一年二个月，各并处罚金，为这场“师徒情深”画下法治句号。

事情要从2017年说起。当时被害人周小伟因非法拘禁罪在上海某看守所服刑，与因“碰瓷”诈骗被判刑的刘强相识。刘强见周小伟“为人实诚”，常以“老大哥”身份照顾。

二人先后出狱后，刘强得知周小伟正为找工作发愁，便主动提出带他做“老酒收购”生意：“年份酒利润高，跟我干保证三年买房。”“师傅带我赚钱！”周小伟感激不尽，专程摆酒行拜师礼，后又结识刘强的“干爹”王海、“师公”张成军，四人结成“爷父子”式生意圈。

可这份“情谊”在2024年5月变了味。刘强因收错酒、家庭开支大而债务缠身，看着手里收来的问

题酒，他动起了骗徒弟周小伟的歪心思。为确保计划成功，他找来了王海和张成军，三人一番密谋，决定利用周小伟对老酒知识不精通、对自己信任，设“杀熟”局：张成军和刘强提供假酒，王海让女友李海霞（另案处理）出面卖酒，刘强则以师傅身份促成交易。

计划很快实施。张成军和王海开车带李海霞到周小伟的收酒摊附近，李海霞拿着假酒找周小伟出售。当周小伟对酒的真假心生怀疑时，刘强“恰巧”路过，以“师傅”身份现场“掌眼”：“酒线满、膜完整、批号对，放心收！”基于对师傅的信任，周小伟当场付了2万多元买下假酒。见骗局顺利，刘强等人又故伎重施4次。于2024年6月至8月间，几人合谋先后将10瓶假酒全部转卖给了周小伟，共骗取16万余元。

2024年8月底，周小伟将酒送至某酒类质量检测中心，鉴定结论为“假冒注册商标产品”。回想数次“巧合”，周小伟意识到被骗，于同年10月22日向公安

机关报案。

2025年5月，案件移送睢宁县检察院审查起诉。受理后，承办检察官第一时间提前介入，引导侦查机关调取公共视频、微信转账记录、通信联络清单等客观证据，并调取物流、鉴定意见等关键材料，形成“行车轨迹—资金拆分—通联频繁”完整证据链，锁定三人合谋事实。

经审查，检察机关认为，三名行为人以非法占有为目的，隐瞒真相，诱骗被害人收购名贵假酒，数额较大，符合合同诈骗罪；同时触犯销售假冒注册商标罪，根据“择一重罪处罚”原则，以合同诈骗罪提起公诉；李海霞系被男友要求参与，未分赃、认罪认罚，主观恶性较小，依法对其相对不起诉；充分适用认罪认罚从宽制度，督促刘强等三人退缴全部赃款，最大限度挽回被害人损失。后经法院审理，依法对三名被告人作出判决，三人均未上诉。

（文中涉案人物系化名）