楼道防盗门损坏未及时维修

业主家失窃物业是否该担责？

楼道电子防盗门损坏一个多月期间，邹先生家遭遇失窃，他要求物业管理公司承担共计4万元的经济损失，理由是物业未按《物业管理服务合同》履行及时对“共公设施设备进行维护、修缮、服务与管理”，无形之中给小偷提供了作案机会。

然而，物业同样以《物业管理服务合同》回应邹先生，他家的物品属于“业主专有部分的私有财产，由业主自行保管”部分，因而不承担责任和赔偿。那么从法律角度，物业是否存在违约和担责？

业主回家发现一片狼藉

2014年，家住通川区北外某小区的邹先生回家发现，屋里杂乱不堪。“客厅电视柜的抽屉、茶机的抽屉被打开，卧室衣柜门全敞开了，最可恨的是贼娃子连冰箱里的一袋火腿肠都没放过。”邹先生回忆，他回家见客厅很乱，以为妻子在家大扫除，他喊妻子名字无人应答，走进卧室见床头柜抽屉里的物品全在床上，他才意识到有小偷进屋了。

邹先生第一时间通知物业管理人员到场维护现场，然后报警。事后，邹先生夫妇清查发现，现金、首饰、笔记本电脑等各种失窃物品共计金额4万元。邹先生还发现防盗门门锁完好如初，他推测小偷极可能是采用坊间传闻的技术开锁方式进入他家的。

窃案发生后，与邹先生居住同一单元的所有业主为避免同类事件再次发生，纷纷要求物业尽快修好单元楼道电子防盗门门锁，这让邹先生联想到，如果物业及时维修好楼道电子防盗门，小偷就不可能顺利进入楼道，他家也就不会失窃。此因，邹先生决定找物业追责承担赔偿经济损失。

双方依据合同各抒己见

邹先生找到《物业管理服务合同》发现，合同约定“物业管理公司对其物业管理范围内的房屋共用部位、公用设施设备等进行维护、修缮、服务与管理。若物业管理公司未能履行约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”邹先生认为，在楼道电子防盗门门锁损坏长达一个月期间，物业清楚门锁已坏，却没按照《物业管理服务合同》履行及时对“共公设施设备进行维护、修缮、服务与管理”，所以物业存在违约行为。邹先生由此认定，小偷进入业主家作案，物业有不可推卸的责任，要求物业赔偿他此次遭窃引发的所有经济损失。

物业管理公司认为，根据《物业管理合同》中关于“业主专有部分的私有财产，由业主自行保管”的约定，以及刑事案件往往具有突发性、不可预测性和隐蔽性，即使物业服务企业按照合同履行了安全保障义务或者注意义务，也很难绝对避免此类犯罪案件的发生。物业认为，对于在业主专有部位（房屋内）发生的侵害事件，应当由邹先生自行承担赔偿责任。

不能免除违约赔偿责任

达州虹信律师事务所李威律师认为，根据《物业管理条例》第36条第2款规定：“物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”明确规定了物业服务企业负有安全保障义务。同时根据双方签订的《物业管理服务合同》约定，物业管理公司对其物业管理范围内的房屋共用部位、公用设施设备等负有维护、修缮、服务与管理义务。物业服务企业的安保义务重在履行合约的过程，即主要是看其是否履行了合同约定的义务。

本案中物业公司对邹先生所在楼栋的防盗门具有维护、修缮义务，但防盗门损坏长达一个多月未及时修复，即未尽到安全防范义务，对业主被盗造成的财产损失应承担部分赔偿责任。当然，窃贼系直接侵害人，对业主财产被盗所致的损失理应承担赔偿责任，物业公司承担责任后有权向其追偿。同时双方的《物业管理合同》第四条中关于“业主专有部分的私有财产，由业主自行保管”的约定不能免除物管公司因违约造成业主财产损失的赔偿责任。

（本报记者　杜晓辉）

二手房交易平台

■达州晚报·房产家居周刊联手达房网，为广大市民提供便民服务

■房源免费登记、免费看房

金龙大道五一花园 售
西外实验小学学区 精装两房可改三房 双证齐全可按揭拎包入住
45万
户型:2室2厅1卫 楼层:18/23楼
面积:77㎡ 类型:电梯
单价:5844元/㎡ 年代:2010年
装修:精装

信德商业广场 售
信德商业广场3室2厅2卫1阳台 98㎡ 采光通风好 拎包入住
62万
户型:3室2厅2卫 楼层:15/16楼
面积:98㎡ 类型:电梯
单价:6327元/㎡ 年代:2005年
装修:精装

御景上城 售
金龙大道电梯花园小区 地理位置优越 楼龄新 精装修 业主低价出售
58万
户型:2室2厅1卫 楼层:22/33楼
面积:84.5㎡ 类型:电梯
单价:6864元/㎡ 年代:2010年
装修:精装

西外金碧世纪 售
黄金地段 稀有户型 豪华装修
45万
户型:2室1厅1卫 楼层:15/26楼
面积:77㎡ 类型:电梯
单价:5844元/㎡ 年代:2013年
装修:豪装

罗浮道城 售
火车站商业地段 精装稀缺户型 一室一厅温馨舒适
30万
户型:1室1厅1卫 楼层:10/25楼
面积:47㎡ 类型:多层
单价:6383元/㎡ 年代:2010年
装修:豪装

西客站　国粮大厦 售
户型方正大气 送全屋家私电器 价格实惠 超低税费 业主低价急售
42万
户型:3室2厅1卫 楼层:2/7楼
面积:98㎡ 类型:多层
单价:4286元/㎡ 年代:2002年
装修:普通

西外市政府旁海棠新村二期 售
罗浮商业广场旁 实验小学学区 全新装修三房未入住税费低
72.5万
户型:3室2厅2卫 楼层:12/24楼
面积:112.83㎡ 类型:电梯
单价:6426元/㎡ 年代:2013年
装修:精装

国际新城一期 售
西外估计新城高品质小区 精装3房 超高性价比
67万
户型:3室2厅2卫 楼层:2/7楼
面积:110㎡ 类型:多层
单价:6091元/㎡ 年代:2008年
装修:精装

西外金兰路书香雅筑 售
43万买西外精装3室 八小学区 黄金位置 林荫路段 低税急售
43万
户型:2室2厅1卫 楼层:
面积:77㎡ 类型:多层
单价:5584元/㎡ 年代:2004年
装修:精装

金龙大道御景上城 售
实验小学豪装两房 送全屋家私电器 拎包入住 视野开阔 产权清晰
56万
户型:2室2厅1卫 楼层:22/32楼
面积:84.5㎡ 类型:
单价: 年代:2010年
装修:精装

西外金龙大道万豪世家 售
实验小学学区 精装3房 豪华家具家居 拎包入住 南北通透低税可按揭
70万
户型:3室2厅2卫 楼层:11/26楼
面积:118.9㎡ 类型:电梯
单价:5887元/㎡ 年代:2011年
装修:精装

委托销售 专业放心
免佣金
上门拍照/免费评估/避免骚扰
服务电话0818-2510000

（李睿　整理）

主　　编　张　鲁
责任编辑　李　睿
编　　辑　杜晓辉

官方微信 dzwbwx
官方微博 dazhouxinwen

报料热线:5321987