

同是出租屋租客,同样因使用电器引起火灾,为什么法院给出了不同的责任赔偿?

房屋租赁合同中权利义务约定一定要明确



具。2016年国庆节期间,王某外出度假旅游期间,其租赁的房屋发生火灾,虽然因为邻居的及时报警及及时扑灭,但是厨房和客厅的装饰和部分电器和家具还是被烧毁,损失达10余万元。

张某和王某就赔偿问题不能达成一致,张某将王某诉讼到法院,认为是王某长时间离家没有断开电源,且购买的家具落地灯是“三无产品”,火灾是王某不合理使用所造成的为由,要求王某赔偿损失8万余元。王某则提起反诉并辩称,电器没有断开并不属于过错,火灾是因为电线故障造成的,而王某作为房主没有尽到自己的维修义务才是问题的根本原因。因此,王某应当承担赔偿责任自己的损失,因而要求王某赔偿自己损失3万余元。

法院经审理认为,从消防部门提供的情况看,可以认为是由于电线老化发生故障引燃可燃物导致的火灾,双方均有一定责任,判决王某承担本案损失80%的责任,承担损失8万元;王某承担本案损失20%的责任,承担损失2万元。

法官分析:自己的房屋已经在承租人的居住控制下发生了火灾,为什么自己还要承担大部分损失呢?这就不能不说火灾的原因和当事人在租赁合同中的权利义务了。本案火灾原因是电线老化故障引起,而如果能及时维修是可以避免的。维修义务该由谁来承担呢?《房屋租赁合同》中没有约定,但没有约定不等于谁也没有责任,依照《合同法》第二百二十条关于“出租人应当履行租赁物的维修义务,但当事人另有约定的除外”的规定,没有约定即应当由出租人维修。本案火灾原因当然可以认定是由于没有对老化电线及时维修造成的,所以要由出租人王某承担主要责任。而承租人王某也要承担一定责任,是因为电线老化是可以发现的,出租人没有维修时可以自己维修

或者要求出租人维修,在知道或者应当知道电线有问题的情况下而不采取一定措施仍然继续使用,最后导致了损害结果发生,其也是有一定责任的。

租赁房屋内电器起火,房客赔偿房东损失

案情:2015年11月,退休的孟某夫妇要外出一段时间,经过熟人介绍将其房屋出租给外来打工的田某夫妇。双方在《房屋租赁合同》中约定了租赁时间为一年,每月租金为700元,一年租金在合同签订成立时即一次性交齐,家具、家用电器等都可以由田某使用。合同中特别约定:电器线路已经10多年没有维修,有的电器也已经使用10多年,由田某夫妇负责检查完好后使用并负责维修,如果使用中出现事故由田某夫妇负责。田某夫妇入住后,在使用孟某夫妇的电饭锅时发生火灾,烧毁厨房装修装饰和在厨房内的电冰箱等电器,损失约5万余元。

孟某夫妇和田某夫妇就损失承担赔偿责任问题不能达成一致。孟某夫妇诉讼到法院,要求田某夫妇赔偿损失5万余元。在法院多次调解下达成协议:由田某夫妇一次性赔偿孟某夫妇4万元。

法官分析:本案很明显是由于房客田某夫妇使用房东不合格的家用电器电饭锅造成的损失。但是,双方在《房屋租赁合同》中有明确约定,由房客“田某夫妇负责检查完好后使用并负责维修,如果使用中出现事故由田某夫妇负责”。如果田某夫妇履行了这一义务,火灾自然就不会发生,损失当然也就不会发生。本案损失之所以发生,完全是作为房客的田某夫妇没有履行合同义务的结果。在法官的调解下,田某夫妇认识到了自己的过错并承担了责任。

周玉文 王超才

租房房屋是“居者有其屋”的一种重要途径。但是,由于当事人对《房屋租赁合同》中权利义务约定不同,在租房房屋及房屋内的财产受到损害时,其责任的承担就不同。这里选取两个同是因为承租的房屋电线电器故障引起火灾引起的赔偿纠纷,为什么基本相同的火灾原因会出现不一样的责任承担结果,或许对正在居住租房房屋或者将要租房居住的朋友有些许的启示。

租房房屋起火,房东房客互相赔偿

案情:2015年9月,王某承租了张某所有的一套60平方米的房屋居住,双方在《房屋租赁合同》中约定了租赁时间为两年,每月租金为900元,还约定租金的交付期限和方式以及违约责任等条款。也对房屋内的家具以及家用电器等物品的数量和质量状况进行了统计和评估取得一致意见并进行了交接,但却只字没有提到房屋的维修问题。王某入住后,自己又添置了一些电器和家

二房东有哪些法律责任

在生活中,房屋转租已经成为很普遍的现象。房屋转租是承租人与房东签订租赁合同后不退出租赁关系而将房屋出租给他人使用并获得收益的行为,这些承租人也就是所谓的“二房东”。那么,二房东需要承担哪些法律责任呢?这里面还真有“门道”。

合法转租,二房东承担哪些责任?

前不久,小赵想租一套房子,他通过小区里张贴的租房信息找到3套房源,询价时发现,一套一室一厅的房子租金为1000元,一套两室一厅的房子租金为1400元,而一套三室一厅的房子租金为1650元。对比一下,小赵觉得三室一厅的房子租金更合适,于是租下了这套房子,但是自己一个人住,还空着两间卧室有些浪费,他想如果征得出租人同意转租出去,自己还能少花点租金,若一个卧室按照500元/月出租,等于他每个月只花650元租房费。然而,小赵又不知这种行为是否合法,害怕自己会因为转租而惹来不必要的麻烦。

律师指点:根据《合同法》及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定:“承租人经出租人同意,可以将租赁物转租第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,第三人对租赁物造成损失的,承租人应当赔偿损失”、“承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时,转租期限超过承租人剩余租赁期限的,人民法院应当认定超过部分的约定无效。但出租人与承租人另有约定的除外”。

承租人小赵将房屋转租后,他与房东也就是出租人之间的租赁关系不受影响,双方权利义务关系不变。但是,小赵对作为承租人的新房客的行为负责,只要发生了可归责于新房客的损害事实,即由小赵向房东承担赔偿责任。房东与新房客之间并不存在直接的法律关系,但新房客负有

保管租赁物的义务,不尽保管义务以致租赁物发生毁损灭失等损害时,应向房东承担赔偿责任,二房东小赵为连带债务人。此外新房客对房东负有侵权损害赔偿义务,如其对租赁物构成侵权行为时,房东可直接向其请求损害赔偿,房东与二房东小赵为连带债权人,也就是说如果新房客在未经允许的情况下再次将房屋进行转租,房东与二房东都可以要求赔偿。在租赁关系终止时,新房客对于房东负有返还租赁物的义务,此时二房东小赵仍是连带债务人,如果新房客上演卷包会,小赵负有连带赔偿责任。

在小赵的租赁权因与房东租赁合同终止等原因消灭时,新房客不能向房东主张租赁权。如因此新房客不能得到租赁权而受损害时,新房客也只能向二房东小赵请求赔偿。

非法转租,二房东承担哪些责任?

小许在开发区某小区租赁了一套两室一厅的住宅,在与房东签订的租赁合同中曾承诺,这套房子是小许与妻子两人居住。然而,小许为了节省房租费,偷偷将次卧转租出去。新房客一直以为小许当二房东是经过房东允许的,直到有一天房东突然来访,小许却谎称新房客是自家亲戚,只是借住两天。新房客意识到,小许存在非法转租的行为,担心自己的租赁合同无效。

律师指点:未经出租人同意擅自转租的行为属于非法转租,出租人依法享有解除权。根据《合同法》及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定“承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同”、“出租人知道或者应当知道承租人转租,但在六个月内未提出异议,其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定租赁合同无效的,人民法院不予支持”。也就是说,如果房东知道了小许与新房客之间的转租关系,可以行使出租人的权利,要求解除转租合同。



“

相关链接:

《合同法》规定:采用以当事人同意为衡量转租是否合法的标准,转租经出租人同意的,为合法转租,除此之外为非法转租。合法转租必须符合以下条件:房屋转租,应当订立转租合同;转租合同须经原出租人书面同意;转租合同具有附随性,其约定不能超过原租赁合同规定的约束条件;在转租期间,原租赁合同变更、解除或者终止,转租合同也随之相应地变更、解除或者终止。

无论出租人、承租人还是次承租人均应订立书面合同,同时审查房屋的所有权人是否同意房屋的出租或转租,并由房屋所有权人进行签字确认。

周仁超

”

赔偿协议显失公平 虽已履行也可反悔

必须在一年内向人民法院起诉方有效

2016年10月12日,左某在某建安公司的工地粉刷墙面时,因操作失误从脚手架上掉下摔伤,被送往医院治疗,治疗费由建安公司垫付。建安公司多次做左某的工作,希望双方就赔偿事宜私了,左某同意在自己的伤情基本稳定后协商。2016年12月16日,建安公司与左某签订了一份工伤赔偿协议书,协议的主要内容是:由建安公司一次性赔付左某医疗费、误工费、护理费、营养费等共计8.5万元,双方就此事“一了无涉”。协议签订后的第二天,建安公司就将8.5万元赔偿款打到左某的银行卡上。2017年1月,经某司法鉴定所鉴定,左某脊柱损伤为八级伤残,双侧腕部损伤为九级伤残。经由法律人士初步计算,左某依法应得到的赔偿数额约17万元。由于赔偿相差悬殊,左某要求增加赔偿,但建安公司说协议已经生效和履行了,不能再反悔。左某真的就不可以反悔吗?

律师指点:该赔偿协议既存在重大误解,也显失公平,左某有权反悔,即请求人民法院对赔偿数额予以变更。

重大误解是指当事人因为对相对人的行为或者合同的标的发生错误认识,从而使自己做出与自己意思相违背的行为,致使自己的利益遭受较大的损失的行为。显失公平,是指合同一方当事人利用自身优势,或者利用对方没有经验等情形,在与对方签订合同中设定明显对自己一方有利的条款,致使双方基于合同的权利义务和客观利益严重失衡。

本案中,虽然建安公司已与左某达成了工伤赔偿协议,但该协议系在左某未就自己的人身损伤进行伤残鉴定前签订的,且左某属于弱势主体,信息不对称。在进行伤残鉴定之前,建安公司应当承担的赔偿责任范围还处于待定状态。左某作为一名普通工人,没有相关专业知识和经验,在签订协议时,对其伤势严重程度缺乏应有认识,难以预见自己的损伤程度及由此可能产生的实际损失数额,对自己的权利内容及状态的认识并不充分。建安公司就左某是否可能构成伤残以及构成伤残后所能获得的赔偿情况,也没有尽到明确说明义务。因此,左某在签订赔偿协议时存在重大误解。现在,左某经鉴定分别构成八级、九级伤残,根据相关法律规定,左某可获得的工伤待遇赔偿约17万元,而建安公司只实际赔偿8.5万元,明显是减免己方责任、加重了对方损失。因此,该赔偿协议是一份显失公平的协议,不受法律保护。

鉴于该赔偿协议属于重大误解且显失公平,应予撤销。《合同法》第五十四条规定,对于因重大误解订立的合同以及在订立合同时显失公平的,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。《合同法》第五十五条、第五十六条规定:具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起1年内没有行使撤销权,撤销权消灭;被撤销的合同自始没有法律约束力。最高人民法院《关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释(二)》第二十二条规定:“对于追索劳动报酬、养老金、医疗费及工伤保险待遇、经济赔偿金及其他相关费用等案件,给付数额不当的,人民法院有权予以变更”。根据上述规定,左某应当自知道8.5万元赔偿款无法弥补其损失之日起1年内向人民法院起诉,请求人民法院判决撤销该份赔偿协议,并请求人民法院重新计算其损失。

潘家永

员工权利受损提起诉讼 为什么法院却不予受理

姚某在一家公司上班9个月以来,公司一直没有与她签订书面劳动合同。半个月前,她向公司提出辞职并要求其支付没有签订书面劳动合同期间的双倍工资,因遭到拒绝,姚某遂向法院提起诉讼。可明明《劳动合同法》第八十二条规定,用人单位自用工之日起超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同的,应当向劳动者每月支付两倍的工资,明明最高人民法院已经在全国实行立案登记制度,可法院就是要求姚某必须先向劳动争议仲裁委员会仲裁,甚至在姚某的坚持之下,作出了不予受理的书面裁定。法院为何会如此裁定?

律师指点:法院的做法并无不当。

一方面,立案登记不等于“有诉必立”。根据《最高人民法院关于人民法院登记立案若干问题的规定》,法院接到当事人提交的起诉材料时,对符合法定条件的,应当登记立案,即实行立案登记制。但对当场不能判定是否符合起诉条件的,应当接收起诉材料并出具书面凭证;对提交的起诉材料不符合要求的,应当一次性书面告知在指定期限内补正;对不属于法院管辖的,不予受理。换句话说,就是法院对于当事人起诉,并非“有诉必立”,而是应当从管辖、期间、前置程序等方面进行审查判断,再切合实际作出处理。另一方面,姚某所述情形应当实行“仲裁前置”。《劳动争议调解仲裁法》第五条指出:“发生劳动争议,当事人不愿协商、协商不成或者达成和解协议后不履行的,可以向调解组织申请调解;不愿调解、调解不成或者达成调解协议后不履行的,可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁;对仲裁裁决不服的,除本法另有规定的外,可以向人民法院提起诉讼”。《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释》第一条也表明:“劳动者与用人单位之间发生的下列纠纷,属于《劳动法》第二条规定的劳动争议,当事人不服劳动争议仲裁委员会作出的裁决,依法向人民法院起诉的,人民法院应当受理:(一)劳动者与用人单位在履行劳动合同过程中发生的纠纷;(二)劳动者与用人单位之间没有订立书面劳动合同,但已形成劳动关系后发生的纠纷;(三)劳动者退休后,与尚未参加社会保险统筹的原用人单位因追索养老金、医疗费、工伤保险待遇和其他社会保险费而发生的纠纷”。也就是说,对于所列纠纷,非经过仲裁机构的实体审理,是不可以直接向法院提起诉讼的,这也是通常所说的“仲裁前置”。正因为姚某与公司之间属于第(二)项且没有经过劳动争议仲裁委员会仲裁,决定了法院应当裁定不予受理。

颜东岳

干洗后一个月才发现衣服“破相” 能索赔吗?

法院:质量异议应在合理期限内提出

2015年11月16日,汪女士在三门一家服装商店购买了一件杰尼亚风衣,价格为27600元。2016年1月21日,她将风衣拿到三门某洗衣店干洗,洗衣费用30元,店家收下风衣,出具一份洗衣凭证给汪女士,上面记载了当时衣服存在的油渍、磨损等瑕疵情况,并写明如洗衣质量有问题,客户需在取衣24小时内提出。汪女士签字确认。

五天后,洗衣店通知汪女士将风衣取回,因为汪女士是该店的白金会员,可以打七折,于是,她支付了21元的干洗费,取回风衣后,把洗衣凭证交还了洗衣店。

过了几天,汪女士称自己把风衣拿出来穿,发现衣服全部褶皱,已失去原有的形状和样貌。为此,她向店家反映情况,店家收下后表示会妥善处理,恢复正常。几天后,汪女士得到店家的回复说,衣服依旧褶皱,已无法修复。

汪女士认为,洗衣店提供的洗衣服务质量存在瑕疵,造成了衣服被损坏,洗衣店已构成违约。2016年2月23日,汪女士将洗衣店起诉至三门县人民法院,要求对方赔偿损失27600元。

洗衣店辩称,汪女士将衣服送来清洗时就已经有磨损存在,而且当时已经签字确认,衣服的褶皱不是该店造成的,这些在当时的洗衣凭证中已载明。此外,洗涤后的衣服有质量问题应当在24小时内提出,汪女士事隔一个多月后才提出,已经远远超出双方约定的质量异议期。

法院认为,汪女士与洗衣店达成的《洗衣服务合同》系双方真实意思表示,内容没有违反法律、法规的强制性规定,并由洗衣店出具汪女士签字确认的洗衣凭证为凭,应确认为有效。

涉案衣服从购买到洗涤已过一年多时间,汪女士在向洗衣店交付衣服时已经确认衣服存在油渍、磨损等瑕疵。不过,汪女士提出《洗衣服务合同》中约定的24小时的质量异议期条款,所以应属无效。

法院认为,上述条款系洗衣店单方制作的格式条款,洗衣店应以合理的方式提醒汪女士注意该条款的内容,洗衣店未履行上述提醒义务,反而将该条款的字体缩小,存在一定的履行瑕疵。但汪女士在洗衣店交付洗好的衣服后负有及时检验的义务,

异议应在合理期限内提出,汪女士在取衣的一个多月之后才提出异议,已超过合理的质量异议期,故应视为汪女士对洗衣质量无异议。

综上所述,法院驳回了汪女士的诉讼请求。关于异议期问题,法院建议洗衣店与有关部门协商,合理确定异议时间,并以合理方式提请消费者注意该内容,以更好保护消费者的合法权益。

朱曙光 鹿轩

