



周建平 摄

在现实生活中，房屋被转租，甚至多次转租的现象并不少见。但很少有人会思考，如果发生火灾等突发性事故，并因此造成重大损失，会有怎样的后果。

谁来为转租的房屋火灾“埋单”？

房屋出租人责任意识需进一步增强

记者 董小军

房屋多次转租引发索赔案

两年前，我市某区的一家机械公司因经营需要，与当地一村委会（村经济合作社）签约，租用了十多间旧房，租期共五年。在经过一番修整后，公司将这些房子当作仓库使用。去年六月，该公司又把其中的三间仓库转租给个体经营户宋某，宋某承租后不久，又将最西边的一间转租给了与他有合作关系的胡某。

显然，在这家公司以及宋某、胡某等看来，层层转租是最平常不过的事，没有谁觉得有什么不对，更没有对可能产生的法律责任等作认真分析。

但一场火灾却让各方陷入了纠纷之中。去年九月的一天深夜，宋某承租的仓库突然起火，由于发现较迟，之后殃及胡某承租的那间仓库，导致其存放在里面的一批出口服装全部报废，总计损失约30万元。

事情发生后，胡某感到自己特别不走运：火灾发生在宋某的仓库，但损失最重的却是自己这个无辜者。为此，他向宋某提出了赔偿要求。宋某并不否认火灾是由自己的仓库开始的，但他同时又认为，根据有关部门后来对事故的调查结论，这次火灾的直接原因难以确认，排除雷击、火种遗留、用火不慎、电器故障、放火等可能，不排除仓库外堆放的易燃物被引燃起火

的可能。宋某因此认为，自己并不是这起事故的直接责任人，而是一个受害者，胡某不应向他提出赔偿要求。

由于各方对赔偿问题协商未果，最后，胡某委托律师向法院起诉。让人意想不到的是，胡某提交的这份起诉状，其中的被告除了宋某，还包括房屋的所有人某村经济合作社和承租人某机械公司。在本案中，某村经济合作社是房屋的出租人，某机械公司和宋某既是承租人又是出租（转租）人。原告胡某认为，村经济合作社是房屋主人和出租人，对出租房屋有管理义务，这次不明原因的火灾发生，显然与其管理不到位存在着一定的关系；机械公司是承租人，但又把其中几间转租出去，也未尽到责任。

对于胡某的起诉，作为房东的村经济合作社感到特别不服气，他们表示，在出租房屋时，他们曾明确要求承租人做好安全管理工作，因此，房屋发生火灾与他们没有关系。

经过审理，这起火灾事故有了结果。法院判决房屋出租人，即某村经济合作社承担30%的责任，首个承租人某机械公司承担30%的责任，第二个承租人宋某承担10%的责任，本案原告、承租人胡某自己承担30%的责任。

从法院的这个判决可以看出，对于类似发生在经过层层转租的房屋中的事故，如给承租人造成损失，无论是出租人还是承租人都需要承担相应赔偿责任。当然具体的案件也需要具体对待。

审理此案的法官在接受采访时说，房屋的租赁是一种特别需要明确法律关系的活动，特别是在转租时，情况变得更为复杂，其中的承租人又成了转租人，具有双重身份。因此，作为房屋的租赁各方，必须增强法律意识，明确自己的义务和责任，并将它们详细体现在租赁合同中。出租房屋最怕发生火灾，可能给双方当事人带来意想不到的麻烦。因此，签订租赁合同时要特别约定在遇到火灾等意外时，对于各种不同情形各方应承担的法律义务，尤其是对这种经营性仓库，租赁各方更要预见到各种意外因素造成仓库及物品损毁时各方的法律义务。

此外，这位法官还建议，在房屋租赁活动中，为避免损失，各方当事人应充分利用发达的商业保险，通过参加保险，来转嫁可能的风险。

有效开展对房屋出租者的安全教育

近年来，我市社会经济快速发展，来宁波的务工和经商人员越来越多，出租的房屋也越来越多，据相关部门测算，目前全市仅登记在册的出租房屋就超过100万间。

在某种意义上，出租房可以说是各种问题的集合体。除了治安情况复杂，容易发生各种治安刑事案件，包括火灾在内的各种安全隐患也是一个让相关部门感到特别头疼的“老大难”问题。

实际上，很多出租房所存在的安全隐患，与房屋的出租者，即房东的法律意识淡薄有直接的关系。慈溪某派出所一位负责人在接受记者采访时表示，他们在对群租房进行安全检查时，发现一些房东未按照要求进行防火分隔，安全隐患明显。对于公安机关责令进行整改的要求，有房东想不通，认为自己把房子租出去了，相关安全问题就应由承租人来承担。这位负责人感叹：这样的一种糊涂认识和如此淡薄的法律意识，不摊上事才怪呢！

要消除出租房的安全隐患，必须加强对出租房的管理，而最关键的是做好对承租人的信息登记汇总工作。为此，我市公安机关做了很多探索性的努力。如奉化公安机关开发了一套新系统，在出租房牌附上二维码，通过“出租房管理APP”进行管理，这个创新性的做法，大大提高了管理的效率。

与此同时，加强对出租人和承租人的法治教育是一项极其重要的工作。慈溪市道林镇一位从事安全管理工作的镇干部认为，有关出租

房安全问题的法治教育不能仅限于对一些法律原则的简单宣传，应下功夫探索更加有效和直观的方法，让出租人、承租人真正感受到安全问题与他们的利益有直接的关系，只有这样，安全教育才能产生作用。基层派出所民警则认为，要做好对出租房特别是农村地区的出租房管理工作，还需要相关法律更加完善，更加具有针对性。

相关链接

几种“危险”的房屋出租行为

出租房屋必须时刻牢记法律责任，如果房屋出租过程中存在着以下一些行为，且情节严重的，除了会给自己带来各种麻烦，甚至可能被依法追究刑事责任。

其一，房屋出租人将房屋出租给无身份证件的人居住，或者未按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的，处200元以上500元以下罚款。其二，明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的，处200元以上500元以下罚款；情节严重的，处5日以下拘留，可以并处500元以下罚款；将房屋出租给无合法有效证件承租人的，处以警告、月租金3倍以下罚款。

同时，出租人未签订治安责任书租赁房屋的，责令限期补办手续并没收非法所得，情节严重的可以并处月租金5倍以下的罚款；将房屋出租给无合法有效证件承租人的，处以警告、月租金3倍以下罚款。

此外，房屋出租人的治安责任还包括对出租的房屋经常进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障承租人的居住安全；房屋停止租赁的，应当到公安派出所办理注销手续；房屋出租单位或者个人委托代理人管理出租房屋的，代理人必须遵守有关规定，承担相应责任等等。

丈夫在离婚诉讼中“玩失踪” 法院拿他没办法？

【问题】
北仑的胡某性格粗暴，每次喝醉酒后就辱骂妻子沈女士，甚至拳脚相加，导致两人感情破裂。今年7月初，忍无可忍的沈女士向法院提起离婚诉讼。胡某闻讯后要求沈某赔偿他50万元，否则将“玩失踪”，拒绝接收法院开庭传票等法律文书，更不会出庭，让沈女士一辈子都离不了婚。沈女士有点担心，如果对方这样做，法院是否真的拿他没办法？

【说法】
胡某的说法毫无根据，即使他真的“玩失踪”，法院也能依法审理此案，并作出相应的判决。

一方面，胡某“玩失踪”，并不影响离婚案件的审理。《民事诉讼法》第九十二条、第一百四十四条分别规定：“受送达人下落不明，或者用本节规定的其他方式无法送达的，公告送达。自发出公告之日起，经过六十日，即视为送达。公告送达，应当在案卷中记明原因和经过。”“被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。”也就是说，如果胡某“玩失踪”，法院可以通过发布公告的

方式送达起诉状副本、开庭传票等法律文书；如果他无正当理由不到庭参加诉讼，法院便有权进行缺席审理并作出缺席判决。另一方面，法院照样可以判决准予离婚，如果胡某实施家庭暴力的行为被确认，法院甚至可以判决其赔偿对方的精神损失。《婚姻法》第三十二条规定：实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员的，如感情确已破裂，调解无效，应准予离婚。《婚姻法》第四十六条规定：有下列情形之一，导致离婚的，无过错方有权请求损害赔偿：（一）重婚的；（二）有配偶者与他人同居的；（三）实施家庭暴力的；（四）虐待、遗弃家庭成员的。最高人民法院关于司法解释也规定，婚姻法第四十六条规定的“损害赔偿”，包括物质损害赔偿和精神损害赔偿。本案中，胡某涉嫌对沈女士实施暴力，如果证据确实，就会构成法律意义上的“家庭暴力”，这就决定了沈女士会获得法律的保护，甚至可以向对方要求精神损害的赔偿。

（梅生）

法律问答

Fa Lu Wen Da



为留住老主顾 4S店员工伙同他人骗保

一家4S店员工，为留住老主顾在他那里保养汽车以提高工作业绩，竟伙同他人伪造了一起交通事故骗保。保险公司发觉其中有疑点后报案，近日，涉案三人均被余姚法院判处缓刑。

去年年底的一天，余姚某4S店客户经理岳某接到客户老范的电话，对方说自己的车子要做保养。经过检查，该车保养费用要六七千元，老范觉得自己是该店的老客户，要求岳某给予优惠。为留住客户提高自己的工作业绩，岳某替老范“设想”了一个主意，他在没有告知老范的情况下，利用该车制造了一起交通事故。

据岳某事后交代：他先问公司的事故专员小徐能不能做一个假事故，让保险公司理赔，理赔款用于老范车子的维修保养，小徐说可以。

岳某和小徐商量后，小徐找到了前同事小波，要求他制造一个假事故现场。小波一口答应，第二天就开着一辆捷达车到了指定的地点。之后，小徐驾驶老范的车从后方狠狠撞上了捷达车，造成捷达车尾部保险杠整体凹进，而老范的车整个引擎盖掀起，保险杠和大灯破损。

接着，小徐拨打报警电话，并让保险公司保险专员前来定损。为此，保险公司共赔偿了2.96万元修理费，其中2.82万元用于对老范车子的维修，1400元准备“赔偿”给小波，但小波因害怕没有拿这笔钱。

此后，保险公司对这起发生在4S店附近的“事故”产生了怀疑，遂向警方报案。今年6月，公安机关将岳某、小徐和小波抓获，三人如实交代了合伙骗保的事实。

近日，余姚法院对此案审理后认为，岳某、小徐和小波以非法占有为目的，伙同他人虚构事实、隐瞒真相的手段，骗取公私财物，数额较大，其行为均已构成诈骗罪。但三人归案后如实供述自己的罪行，自愿认罪。案发后相关单位已退赔赔款，被害单位对被告人均予以谅解，可酌情予以从轻处罚，遂判处小徐有期徒刑七个月，缓刑一年，并处罚金8000元；判处老范有期徒刑七个月，缓刑一年，并处罚金8000元；判处小波有期徒刑六个月，缓刑一年，并处罚金6000元。

（陈文铮）



检察工作室入驻基层公安机关

近日，宁波市检察院与市公安局为进一步规范司法行为，切实提高执法办案质效，会签了《关于在基层公安机关派驻检察工作室的通知》，要求全市检察机关、公安机关平等协商、密切配合，在

全市加快推进向公安机关派驻检察工作室工作。

派驻检察工作室的主要职责是，引导公安派出所依照法定程序开展侦查，依法适用强制措施和强制性侦查措施，全面客观及时收集

调取和审查判断证据，防止冤假错案；跟踪了解批准逮捕、证据不足不捕和退回补充侦查案件的后续侦查情况，督促公安派出所及时补充完善证据，防止怠于侦查、退而不补；关注已立案案件的侦查进展，防

止立而不侦、侦而不结。派驻检察人员应对公安派出所正在办理的刑事案件定性、法律适用、证据收集等提供意见建议，但不得代替或强令、指挥、授意公安派出所作出处理决定。

（吴国昌）

本版制图 庄豪