

# 房屋出租人须对房屋安全性负责

周建平 摄



撰文 张亚振

## 出租房安全事故再敲警钟

北仑的王某将自己名下的一套二居室住房用于出租。2019年6月，在当地务工的李某租下了王先生的房屋，双方签订的租房合同约定，租期为两年，月租金1250元，每半年一付。当天，李某就支付了半年租金，王某对此感到很满意。

去年元旦过后的一天晚上，李某的妻子带着4岁的儿子在卫生间洗浴，不料发生了意外，李某的妻子和儿子双双倒在浴室。后经有关部门调查，李某的妻子、儿子为一氧化碳中毒，直接原因为，这套房子的卫生间与客厅相连，卫生间安装了烟道式燃气热水器，瓶装液化气软管与热水器相连接，但热水器

烟道没有连接通向室外的管道，燃气燃烧后产生的废气直接排放到卫生间内。卫生间装有两扇铁质推拉窗，其中一扇推拉窗上面的玻璃被卸下后安装了排气扇。但李某妻子带孩子洗澡时，未打开排气扇。另外，卫生间门安装有10多格百叶可透气，但不足以完全排放废气。

法院经审理认为，王某作为房屋出租人，对屋内各种设施的安装、使用负有管理责任。他在空间狭小的卫生间安装了燃气热水器，热水器燃烧后的气体直接排放于室内，存在明显的安全隐患，实际上放任了危险后果的发生。卫生间虽有排气扇作为通风设置，但不能证明在开启状态下，热水器使用时产生的有毒气体不会致人伤亡。根据相关法律规定，王某作为房屋出租人，应承担对此案的相应赔偿责任。

此外，本案原告李某作为承租人，租用房屋近半年，对卫生间热

水器存在的风险应当明知，对热水器使用时的注意事项应加以防范。但根据案件调查结论，无法证明其和家人在使用热水器时，对其中的安全隐患采取了充分的防范措施。李某夫妻作为成年人，对儿子煤气中毒的后果存在重大监护过错。

据此，法院最终判决房屋出租人王某对事故承担30%的责任，赔偿65万元。据了解，今年60多岁的王某主要靠养老金生活，其一生积蓄因此案而消耗殆尽；而30多岁的李某也在事故中遭遇了失去妻儿的重大打击，损失惨重。

## 深刻理解相关法律，排除出租房各种安全隐患

房屋租赁是一种常见的经济活动，但出租人更多考虑的是租金如何支付、押金如何收取、房屋如何交接、违约如何处理等与经济利益直接相关的问题，对与房屋出租相关的法律规定以及自身的责任意识不足，其中最大问题是对出租房屋的安全问题缺乏足够警惕，一些人在房屋出租前，从不检查电器是否漏电、燃气是否漏气、窗户和阳台的栏杆是否安全牢固、管道是否漏水等。将有各种安全隐患的房屋用于出租，等于给自己埋下了一颗炸弹。

最新实施的《民法典》，在有关出租房屋如何确保安全方面，对出租人提出了更为严格的要求，值得每一个参与房屋租赁，特别是房屋出租人认真学习。

按照相关法律，判定一个人的行为是否构成侵权、是否需要承担侵权责任，以行为人是否存在违法行为、行为人在主观上是否存在过错、违法行为是否导致了损害后果，以及违法行为与损害后果之间是否具有因果关系为要件，这是重要也是基本的法律原则。以此作为

前提，结合《民法典》对出租房屋安全性要求的规定，我们对出租人必须承担的安全义务这一问题会有更直观的理解。

房屋租赁是双方当事人的一种契约，在法律上，有契约自由之说，但契约自由必须在不违反法律强制性规定的条件下才成立。所以，出租人与承租人虽可自行约定租房合同相关内容，包括对房内设施的整改责任、维修责任、风险承担方式等进行约定，但法律也根据租赁合同的一般特征，对出租人、承租人之间的权利、义务作出了一些强制规定，如出租人应保证租赁物的正常、安全使用。

以出租房内安装的热水器为例，出租人必须确保热水器的安全使用，以充分保障承租人的安全，否则就违反了法律的相应规定。前述案例中的王某，作为房屋出租人应确保卫生间内的热水器的使用安全，但他在热水器的安全隐患未排除的情况下继续出租房屋，主观上存在过错，违反了出租人的法定义务，其放任热水器安全隐患存在的行为，与李某妻儿的死亡在一定程度上存在着因果关系。

在现实生活中，各种不可知的因素无处不在，各种可能的侵权与被侵权行为随时可能发生。《民法典》在第三编《合同》，以及第七编《侵权责任》中，对包括租赁合同、侵权责任等相关问题作了明确规定。制订房屋租赁合同双方当事人，特别是其中的出租人，一定要对相关法律有充分的理解，高度重视出租房屋的安全性问题，一定要排除出租房屋中可能存在的各种安全隐患，或在出租房屋签订合同时，明确向承租方提示相关安全隐患，对如何解决安全隐患作出明确约定，否则，一旦发生相关安全事故，作为房屋的主人，很难避免承担责任。

专栏文章由北京德恒(宁波)律师事务所提供

## “五保户”死亡获百万赔偿 谁有资格参与赔偿金分配？

2020年8月，象山县发生了一起交通事故致人死亡案。由于死者欧某五保户的特殊身份，因此引发了一系列的争议。

据了解，当天，李某驾车将步行过马路的欧某撞倒，之后，欧某经抢救无效死亡。交警部门认定，双方对事故承担同等责任。三个月后，欧某同母异父的兄弟张某诉至象山法院，要求李某及其承保的保险公司赔偿各项损失共计130余万元。

在该案审理时，死者欧某所在村村委会，其两个堂兄弟欧大、欧二，以及欧某生前入住的敬老院皆向法院提出申请，要求作为有独立请求权的第三人参加诉讼并参与对欧某赔偿金的分配。

欧某所在村村委会认为，欧某生前一直受村委会的扶养监护，通过定期关注生活状态、提供正常生活所需，村委会妥善履行了扶养义务，根据权利义务一致及公平原则，应享有欧某的赔偿金；而欧某入住的敬老院认为，其在欧某生前提供了各项扶养服务，包括衣物、医疗费及各类补贴等将近15万元，根据权利义务一致及公平原则，同样也应享有赔偿金；而欧大、欧二认为，他们对欧某也尽到了日常照料的责任，因此，也有资格参与

分配赔偿金。

法院经审理查明，欧某父母均亡故，其与配偶也早已离婚，膝下无子女。自2005年1月1日起至其死亡，欧某作为该村五保户村民，由村委会进行监护并委托敬老院提供五保供养服务。在此期间，村委会每年为欧某向敬老院缴纳扶养费600元，并以现金的方式发放过节福利，相关费用和事宜由其堂兄弟欧大、欧二对接办理，而欧某在敬老院生活期间，也受到欧大、欧二的多方照料。欧某死亡后，村委会及敬老院为其处理丧葬事宜；但其同母异父的兄弟张某未曾与欧某共同生活，也未履行过扶养义务。

根据查明的事实，承办法官召集原告李某、村委会、敬老院、欧大、欧二等多方主体，委托欧某所在镇的两名人民调解员对此系列案进行调解。承办法官根据事实开展释法析理，调解员则着重强调欧某生前的生活来源，区分确认各方主体实际履行的扶养照顾义务。

最终，各方达成协议：在法院判决的赔偿金中扣除村委会、敬老院已实际支付的丧葬费用，剩余款项由原告李某、村委会、欧大、欧二按照4:4:1:1的比例进行分配。



## 法官说法

这起案件虽然是通过“调解结合”的方法解决的，但其中的法律关系仍然值得我们作认真的剖析。

所谓死亡赔偿金是公民死亡后，侵权人对与死者共同生活的家庭成员所遭受的财产损失在一定范围内的赔偿，它不属于死者的遗留财产，但死亡赔偿金可以参照遗产的分配规则，综合考虑与死者的关系远近、共同生活的紧密程度、扶养关系及生活来源等因素，作合理的分配。

本案中，欧某的身份比较特殊，他无妻无儿（女），父母早已作古，按照现行法律，不存在所谓第一顺位的继承人。本案的原告之一李某，是欧某同母异父的兄弟，在法律上属第二顺位继承人，属于法律上死亡赔偿金的赔付对象（相关法律见《民法典》第1127条：“遗产按照下列顺序继承：第一顺序：配偶、子女、父母；第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不得继承；没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承。”）。

本案中的村委会作为第三人参加诉讼，要求参与对欧某赔偿金的分配，其理由是，曾长期对五保户欧某提供照料，并且履行了对其生养死葬的义务，尽到了主要扶养义务，按照相关法律规定，可参与赔偿金的分配。我们知道，“五保户”无论在政策层面、法律层面还是道德层面，都能获得特殊的照顾，在农村，“五保户”的基本生活，主要由村委会负责照料，确保他们有所

养、有所依，有所安、有所乐。（相关法律法规见《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国继承法〉若干问题的解释》第五十五条：“集体组织对‘五保户’实行‘五保’时，双方有扶养协议的，按协议处理”。）

本案中的欧大、欧二，是欧某的堂兄弟，不属于法定的继承人，但他们在死者欧某生前一段时间，曾与欧某共同生活并对其加以照料，尽到了扶养照顾的责任，这种行为为值得肯定。新实施的《民法典》第1131条规定：“对继承人以外的依靠被继承人扶养的人，或者继承人以外的对被继承人扶养较多的人，可以分给适当的遗产。”这是他们两人可以参与赔偿金分配的法律依据。

欧某生前入住的敬老院虽然也向法院提出申请，要求作为有独立请求权的第三人参加诉讼并参与对欧某赔偿金的分配，但其只是受村委会的委托向欧某提供供养服务，而且敬老院本身属于公益组织，因此，不能参与分配赔偿金，但可以合理获得因办理丧葬事宜支出的费用，所以，在几方达成的关于赔偿金的分配协议中有一个先决条款，“扣除村委会、敬老院已实际支付的丧葬费用”，说明敬老院肯定会获得这笔费用。

(黄林鸿 徐如霞)

法律与生活

Fa Lü Yu Sheng Huo

## 房屋出租有规矩

■法眼观潮

朱泽军

《房屋出租人须对房屋安全性负责》一文中讲述的李先生及其家人的遭遇，在生活中虽属极端个例，但这个案例值得每一个房屋出租人的自省和警惕，当你将房屋用于出租时，是否可能将承租人置于安全风险中，对出租房屋潜在的、一时半会儿不能解决的安全问题，是否如实详细地告知了承租人，并在租赁协议中明确如何解决。

在法院受理的民事案件中，房屋租赁类纠纷一直占有较高的比例，这其中相当一部分诉讼是由于出租人将房屋“带病出租”，或未履行相应的安保责任，致使承租人等遭遇人身伤害、财物损失所引发。

按照相关法律和司法实践，房屋租赁中的出租方应承担的安保义务，通常是指房屋所有人对所出租的房屋以及配套设施，必须确保不存在危及人身安全、生

命健康、财产权益的潜在危害因素。若有安全隐患，出租方负有相应维修、更换保障的义务。否则，就需要承担法律上的责任。该法律特征多依附于租赁合同中的附随法律义务，随租赁合同生效而生效，其归责原则是诚信基础上的过错责任原则，也就是说，如果出租人明知所出租的房屋以及配套设施，存在危及人身安全、生命健康、财产权益的潜在危害因素，却不维修、不更换，亦不履行告知、说明等义务，任由安全隐患存在，由此可直接推定出租人具有过错，负相应的法律责任。

此外，房屋出租人将房屋交付给承租人后，客观上在一定范围内，暂时失去了对房屋的掌控，因此难以全面履行监管责任。因此，承租人为了自身的人身和财产安全，为了对出租人负责，也应当对安全方面的事项高度注意。如必须正确使用屋内的相关设施，对自己添置的设备使

## 收钱也要管安全

用承担责任，发现安全隐患后，在及时消除的同时，应立即与出租人联系，排除危险。

在现实生活中，有的房屋出租人将房屋出租之后，除了收取租金，即使出租期很长，也很少

去出租房，更别说关注出租房是否存在安全隐患了。粗心大意失荆州，房屋所有人不能在房屋出租后当“甩手掌柜”，只管收钱而不同安全，李先生一家的遭遇应成为深刻教训。



本版制图 庄豪