

# 出租屋变“凶宅”，租客被判赔9000元

## 法院:房屋贬值损失客观存在,租客管理不善应担责

《扬子晚报》万承源

女子在租赁房屋期间,其前男友进入房内自杀身亡,眼见自己的房屋变成“凶宅”,房主在一个多月后将房屋售出,并将托管公司和租客起诉至法院,要求对方赔偿房价损失5万元。

近日,该案判决书在裁判文书网公布,记者获悉,最终法院酌定租客赔偿经济损失9000元。律师表示,出租房屋成为“凶宅”的原因不同,承租人并非都要承担责任,需分情况加以认定。

### 房屋托管出租 租客前男友在屋内自杀

2022年12月,关某与某房地产经纪有限公司签订《房屋托管合同》,将自己位于河北邢台市的一套房屋的租赁事宜全权委托对方办理。

双方在协议中约定,管理期限至2025年1月止,承租期内承租人是房屋实际管理人。“包括但不限于高空抛物,水电煤气使用不当,在房屋内摔倒等造成的人身伤亡、不当死亡等原因造成房屋损害或房屋市场价值损失的,损失部分由承租人全权负责赔偿。”

2023年3月,该房地产经纪公司与另一家公司签订委托协议,将这套房屋的托管事宜交其管理,后续租金由“接手”公司给付关某。

三个月后,“接手”公司与租客孟某签

订《房屋租赁合同》,合同中同样约定了承租期内承租人是房屋的实际管理人,人身伤亡、不当死亡等原因造成房屋损害或房屋市场价值损失的,损失部分由承租人全权负责赔偿等内容。

判决书显示,之后孟某住进了这套房屋。让人没有想到的是,不到一个月后,孟某的前男友进入这套房屋内自杀身亡。

### 匆忙卖掉“凶宅” 对方不承认房屋贬值

自己的房屋内出了人命,成为人们眼中的“凶宅”,房主关某的心情可想而知。30多天后,她就急匆匆地卖掉了这套房子。

在卖房时,关某将该房屋内发生自杀身亡事件如实告知买房者,最终双方商定的成交价格为46万元。关某认为,正是因为房屋内发生了自杀事件,导致最终售价低于市场价格,两家托管公司与租客孟某应当对房屋售价减少的这个损失承担赔偿责任。

于是,关某起诉至邢台经济开发区法院,要求对方赔偿由此造成的损失5万元。

案件审理中,两家被告公司都辩称,房屋内死人不必然导致房屋贬值,自己已尽到合同约定的委托事项。孟某也表示,该房屋结构设施等并未发生任何损害,其使用价值并未降低。三被告均认为自己没有责任,不愿进行赔偿。

### 法院:损失客观存在 酌定租客赔偿9000元

面对各方针锋相对的观点,特别是对租赁期间房屋变成“凶宅”是否会造价值贬损这一问题,法院会如何作出认定呢?

法院经审理认为,现实生活中,人们对住宅内发生非正常死亡事件感到不同程度的恐惧,并对死亡现场心存芥蒂是客观存在的心理现象,在房地产市场交易中,买卖双方的消费心理,是影响二手房市场价格的重要因素。原告关某出售房屋时也是将该事实对买受人进行了披露,故认定其主张的房屋贬值损失客观存在。

法院认为,因案涉房屋的管理使用人为承租人孟某,两家托管公司并未管理使用,对该房屋内人员自杀事件无法预见且无法克服,因此两家公司没有过错。至于与关某签订合同的那家公司将其托管业务转委托给“接手”公司,与人员自杀事件没有因果关系。因此,法院对原告要求两家公司承担责任的主张不予支持。

而孟某承租房屋期间,虽对房屋内的人员非正常死亡事件无法预见,但因其对房屋管理不善,导致其前男友进入该房屋自杀身亡,未尽到合理注意义务,应当承担一定责任。

最终,法院结合涉案房屋的市场价值、孟某未尽到合理注意义务的程度和对因非正常死亡对承租房屋贬值损失的预见程度等实际情况,酌定由被告孟某向原告关某

赔偿经济损失9000元,并据此作出判决。

#### ●律师说法

### 出租屋成“凶宅” 租客并非都要承担责任

记者注意到,对于人员非正常死亡对于房屋价格的影响,法官在判决书中作了进一步阐述。

法官表示,“一般人对死亡的恐惧和忌讳心理,客观上会不同程度加剧居住人的心理负担,对该类房屋的使用效用造成一定障碍,给房屋交易带来一定的价值贬损因素,并最终影响房屋的使用和市场交易价格。”

“出租房屋内发生不同种类的非正常死亡,承租人承担的责任也不一致,并非都要承担责任。”江苏大名大律师事务所的冯斐律师告诉记者,如果房屋成为“凶宅”系承租人的主观过错导致,如承租人在房屋内自杀、承租人在房屋内杀死他人或第三人经承租人擅自同意进入房屋后非正常死亡,那么承租人将面临承担房屋贬值的责任。但如果“凶宅”成因与承租人没有法律上的直接因果关系,如承租人或其同伴被他人入室杀害,则承租人不承担责任,房主可要求行凶者承担侵权赔偿责任。

### 加强监测防控

我国传染病网络直报系统现已覆盖约8.4万家医疗机构和2.8万个发热门诊,有200余家综合医院正开展15种以上呼吸道多病原体监测,流感等呼吸道传染病防控工作取得积极成效。

新华社 王琪 作

### 交通事故发生时的胎儿 能否主张被扶养人生活费?

《福州晚报》林春长 陈诚 林怡佳

近日,福建福清法院审结一起涉及胎儿利益保护的交通事故责任纠纷案件,确认了胎儿作为法定被扶养人的地位。

据了解,2020年11月16日,伍某驾驶两轮电动车遭遇交通事故,严重受伤。当时,伍某的妻子已怀有身孕。事后,伍某将事故责任方及车辆投保公司起诉至福清法院。

庭审过程中,双方当事人对“交通事故发生时的胎儿能否主张被扶养人生活费”这一问题,分歧较大,双方各执一词。伍某主张于2021年7月31日出生的儿子伍某辉在事故发生时就是其法定被扶养人,被告应赔偿其儿子的被扶养费用。车辆投保公司则辩称:交通事故发生时,伍某的孩子还未出生,不具有民事权利能力,不属于“被扶养的人”,故伍某无权主张被扶养人生活费。

法院经审理认为,该胎儿形成于涉案交通事故发生之前,应当确认伍某在事故发生时,即对其存在法定扶养义务。涉案机动车交通事故对扶养人伍某的劳动能力造成一定影响,在客观上影响了伍某扶养未成年人的生活水平和生活质量,由此给被扶养人造成的损失,应予以赔偿。

法院判决,保险公司应支付伍某各项损失共计738793元。其中,被扶养人生活费为121353元。保险公司对判决结果表示不服,并提出上诉。二审法院维持原判,该案现已生效。

### 险致两尊明代金佛流失境外 一拍卖行员工获刑

《人民法院报》刘津宁 郑冰冰

利用拍卖行员工身份,将货主委托的拍卖品低价雇人夹带运输进出境。近日,北京一名拍卖行员工因走私多件拍品获刑。值得注意的是,该名员工走私的拍品中有两尊明代金佛。该案也是北京首例以走私文物罪判决并成功从我国香港地区追回文物的案件。

卢某是北京某拍卖行员工,其自2020年起多次将应通过正当合法手续进出境的拍卖品以委托水客走私的方式运输出境,并将货主支付的合法报关费用中饱私囊,直至2021年案发。

2021年8月,卢某委托水客雇佣货车司机(另案处理)以夹带的方式将一块他人已拍得的白太湖供石山子运输入境时,被深圳海关当场抓获。经核计,该笔货物偷

逃应缴税额12.8万元。

警方在调查该案时,无意中发现了卢某更早的两起走私行为。2020年12月,卢某委托相同的水客,雇佣货车司机夹带了两尊明代金佛运输至香港,两尊佛像分别为铜鎏金释迦牟尼佛像和铜鎏金宝冠释迦牟尼佛像。经过鉴定,两尊佛像均为禁止出境的明代文物,具有鲜明的时代特点和较高的研究价值,总价值达280万元。2021年2月,卢某采用同样的方式将5件观赏石、1件清乾隆花卉纹花口盘从香港运输入境,均未向海关申报,偷逃税款共计15.6万余元。

2023年2月,卢某被逮捕,涉案文物及观赏石等物品被依法起获并扣押。2023年10月,北京市人民检察院第四分院向北京市第四中级人民法院提起公诉。

北京四中院审理后认为,被告人卢某违反国家法律法规,未向海关申报,逃避海关监管,运输禁止出境的文物出境,价值280万元;运输观赏石等普通货物入境,偷逃应缴税额28.4万余元,其行为已分别构成走私文物罪、走私普通货物罪。

卢某庭审期间能够如实供述自己的主要犯罪事实,其亲属主动代其缴纳偷逃应缴税款及罚金等款项,涉案文物和大部分货物被起获并扣押在案,卢某因此具有法定或酌定从轻处罚情节。

最终,北京四中院以走私文物罪判处卢某有期徒刑五年,并处罚金5万元,以走私普通货物罪判处卢某有期徒刑一年,并处罚金30万元,决定执行有期徒刑五年六个月,并处罚金35万元。

卢某不服提起上诉。北京市高级人民法院二审维持原判。