

# 床距窗户不到半米,女租客晾衣发生意外

## 物业、业主、二房东和中介集体被告,谁该担责?

本报记者 陈贞妃 通讯员 彭梦玮

把设备阳台改装成卧室出租,没想到女租客因此意外坠楼。近日,杭州市滨江区人民法院审结了一起生命权、健康权纠纷。出租房屋的二房东、房子业主、小区物业以及租房中介集体被告上法院,到底谁该为此承担责任?

程海、程洲是从云南来杭州打工的一对亲兄弟。2020年10月,在中介带领下,兄弟俩带着妻子一起在滨江某小区租下了相邻的两个房间。这原是一套两室两厅一厨一卫的房子,二房东孙叶从业主处租下房屋后,把设备阳台和客厅的部分空间也改建成了卧室,隔断后分别出租。其中,由设备阳台改造的房间被租给了程海夫妻居住。

“房间只有8平方米,放了一张不可移动的床,床面距离窗户只有42厘米,没有任何护栏等防护措施。”承办法官介绍。因为租金相对来说比较便宜,程海夫妻在这个房间住了2年多。没想到2023年3月,妻子李凤因趴在窗外晾晒衣物,不小心从10楼摔了下去。坠落至楼下绿化带的李凤被紧急送往医院,但最终抢救无效死亡。

李凤和程海共有3个孩子,均未成年。其中一个患有先天性心脏病,还有一个患有先天性脊髓栓系综合症,家里还有4个老人需要赡养。意外发生后,程海一家把二房东孙叶、业主吴珊、物业公司以及中介一起告上法院,要求赔偿医疗费、丧葬费、死亡赔偿金以及被抚养人生活费等等210余万元。

程海一方认为,孙叶将“非居住空间”改建为卧室,且在未提供任何安全保障的情形下出租给租客使用,应对李凤的死亡承担主要的赔偿责任。而中介明知房屋是违法分隔搭建,还居间介绍给租客,也有明显过错。此外,业主把房屋出租后负有管理的义务,物业公司对二房东违法装修也有监督职责,都应为此承担相应的赔偿责任。

对于程海一方的主张,二房东孙叶并不认可。他辩称,当时的租房合同是自己跟程洲签的,自己与程海之间并没有租赁关系,应该由程洲和业主承担责任。而业主吴珊是从父亲吴强手中继承获得房屋产权,她表示,父亲生前将房屋出租时,合同里虽然约定了孙叶有权装修,但并未授权改变房屋布局,自己对房子被分隔出租也不知情。另外物业公司也觉得冤,“孙叶的

改建我们是不知情的。”

滨江法院经审理认为,虽然租赁合同是程洲与孙叶独自签订,但鉴于程海夫妻是程洲的兄嫂,且从合同履行过程中看,程海和程洲均有向孙叶支付租金等情形,可认定房屋是两家人共同租赁的。孙叶的改建行为增加了李凤的坠楼风险,应当对李凤的死亡承担赔偿责任。涉案房屋出租后内部被违规改建,外墙也被违规加装了晾衣架,但业主作为房屋所有人并没有及时发现并阻止,物业也未在日常巡查中通知其整改,未尽到管理、监督职责,应当分别对李凤的死亡承担赔偿责任。而中介在介绍房屋时,已带程海等人现场看过房屋,并未隐瞒房屋情况,因此不存在过错,无需担责。

考虑到李凤作为完全民事行为能力人,站在床上探出身体晾晒衣物时应当可以预见该行为是具备危险性的动作,但其不仅未使用出租人配置的晾衣撑杆,反而站在靠窗的床上探出身体晾晒衣物,最终导致其坠楼身亡的后果发生,故其也应当自行承担部分损失。

案件审理期间,经法官调解,程海一家与吴珊和物业公司达成和解协议,由吴珊赔偿程海一家20余万元,物业公司赔偿10余

万元。程海一家当即撤回了对吴珊和物业公司的诉讼。最终,法院结合案情并综合各方的过错程度酌情确定由被告孙叶承担40%的赔偿责任,赔偿各项损失84万余元。

法官说法:

房屋出租人在对不动产进行改造分时,应遵守法律法规,不得改变房屋整体规划用途,不得有影响房屋主体结构、承重等涉及建筑物安全的行为,并对租客负有安全保障义务。现实中,有很多业主把房屋出租给他人后,的确会存在被对方二次转租的情况。但房子在出租后,业主对所有房屋依然负有管理义务。即便自己不是直接出租人,租客发生意外时,业主也不能以简单一句“不知情”而免除责任。对物业来说,不论是业主还是租客,在其管理区域内出现违反有关治安、环保、装饰装修等法律法规行为时,应当及时予以制止,并向有关行政管理部门报告。

更重要的是,租客在租房时,应更为谨慎选择安全性较高的租赁房源,如发现房屋存在安全隐患,可要求房东进行修缮或加固,以确保居住安全。

(文内当事人均为化名)

## “新股中签了”? 小心上当了!

通讯员 王西泽 本报记者 陈毅人

“新股中签率高、收益高”“内部消息我不告诉别人”……新股中签对股民来说极具诱惑力,听到这些消息,你是否开始心动?小心,这是诈骗分子精心策划的骗局。

宁波市民舒先生是炒股爱好者。他上网时看到一个财经交流群,便申请加入群聊,在群主指引下下载了某投资APP。对方声称与“官方机构”合作,打新股中签率很高。作为老股民的舒先生一想肯定能赚不少钱,便投入29940元进行新股申购。

几天后,“客服”发来“喜讯”,表示舒先生“新股中签”,但需要再投入16万元才可以获利。舒先生信以为真,立刻准备现金并联系了对方。对方称会在1月16日晚派人到江北某地取现,要求舒先生对谁都不要讲,随后对方多次更改上门取钱时间,这让舒先生起了疑心。

1月16日,犹豫再三后,舒先生向公安机关求助核实。“这就是电信网络诈骗!”宁波市公安局江北分局甬江派出所民警听完他的讲述,给出了明确结论。

当晚10点左右,在舒先生的配合下,民警将前来取钱的嫌疑人当场抓获,成功止损16万元。

警方提醒,天下没有免费的午餐,购买股票、金融理财等产品时,要通过正规机构进行。不要轻信“内幕消息”“新股中签”等话术,若发现被骗,请及时拨打96110或110报警。



## 安“薪”欢度新春

记者近日从北京市人力资源和社会保障局获悉,北京市人社、住建、公安、法院、检察院、金融监管等部门协同发力,深入推进“安薪北京”冬季行动。截至目前,已立案查处欠薪案件986件,为1.23万名劳动者追回拖欠工资9600万元,有效保障劳动者安“薪”欢度新春。

新华社 朱慧卿



## 股权代持当“隐名股东”,以此逃避执行?

### 法院:不仅执“行”,还要执“刑”

本报记者 高敏 通讯员 鹿萱

被执行人为了逃避执行,暗中转移、隐匿股权让他人代持,所得1000多万元股权转让款等也偷偷转到他人账户。近日,温州市鹿城区人民法院审结的一起拒不执行判决、裁定案件入选2024年浙江法院打击拒执犯罪十大典型案例。

2012年和2016年,鹿城法院分别判决戴某对李某的借款380万元和戴某甲的借款2600万元负有连带偿还责任。判决生效后,戴某未履行,并因拒不申报财产被罚款。

2017年7月,戴某将其本人实际控制的某公司35%股份交由提供帮助的共犯代持,二人签订股权代持协议、承

诺书、股权授权委托书等材料,并将从该公司收取的1000万元股权转让款及800万元借款分别转账到共犯名下账户,指示其将钱款转账给他人,而未用于偿还判决确定的债务。

本案在办理过程中,鹿城法院执行局通过全面审查戴某的资金流水,抽丝剥茧精准定位其关系人,实现资金流转的线索倒查。为防止资产进一步转移增大执行追查财产的难度,致使生效裁判无法执行,法院及时对上述代持的股权及权益先予冻结,待生效法律文书确认代持股权份额后再依法执行。

法院认为,戴某对人民法院的判决、裁定有能力执行而拒不执行,情节特别严重,其行为已构成拒不执行判决、裁定罪,判处戴某有期徒刑四年三

个月,并处罚金5万元。

法官说法:

股权代持因其高度隐秘性,已成为少数拒执行为人的惯用手段。本案中,戴某为逃避履行人民法院生效判决确定的义务,以股权代持方式入股成立新公司,并通过代持人及关联关系人的账户收取股权转让款和借款供本人使用,导致法院难以查明其真实财产情况,致使生效法律文书不能执行,严重侵害申请执行人的合法权益。本案的成功办理,不仅有效惩治了拒执犯罪,维护了申请执行人合法权益和司法权威,同时也向妄图通过股权代持等隐秘方式逃避执行的行为人发出强烈警示,切勿心存侥幸、以身试法,否则必将付出惨痛代价。