

阳台改卧室 租客意外坠楼谁该担责



资料图片

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，浙江省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、房屋业主、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？

法院查明，程海、程洲兄弟从云南来杭州打工。2020年10月，兄弟俩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两年多。2023年3月，妻子李凤因探出身体往窗外晾晒衣物，不小心从10楼摔了下去，被紧急送往医院后最终抢救无效死亡。

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征，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妹，且从合同履行过程中看，程海和程洲均向孙叶支付租金，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到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。

房屋改建 不应忽略居住安全

承办法官表示，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。（文中当事人均为化名）

（王春）

无人机喷药伤邻地 析责任双方三七分

近年来，随着农业科技的快速发展，无人机喷洒农药得到大力推广，但如果无人机操作不当，对邻近田地造成损伤，责任应由谁承担？近日，江苏省灌云县人民法院仲集法庭审结了一起无人机喷药致豆丹受损的赔偿责任纠纷案。

王某某在其承包的黄豆地块上养殖豆丹，邻地乔某某种植水稻。2023年9月，乔某某使用无人机对其承包的水稻田进行飞防作业。不久王某某发现其养殖的豆丹出现死亡，推断系因乔某某喷洒农药造成的，在与乔某某协商未果后起诉至法院，要求其赔偿损失25万余元。

案件审理过程中，原告王某某申请司法鉴定。鉴定意见为豆丹死亡与喷洒农药之间具有因果关系，豆丹损失为10余万元。

法院认为，被告乔某某有权在其承包的水稻田使用无人机植保，但应正确处理好相邻关系，在使用无人机植保前，应采用合理的方式通知相邻人，相邻人也应做好防护工作，采取措施避免损失的产生和扩大。被告使用无人机喷施药物前未通知原告，因药物漂移导致原告养殖的豆丹出现死亡，应当承担赔偿责任。露天养殖豆丹选址时应充分考虑人工养殖的豆丹对常用杀虫剂异常敏感的特点，且相邻地块系种植水稻，喷洒药物可能对豆丹造成损害，本案原告既未通知相邻人，也未采取防护措施，故其对损害的发生也应承担相应责任。综合双方过错程度，认定被告承担70%责任，其余损失原告自行承担。一审宣判后，原、被告双方均未提起上诉，且被告已自动履行完毕。

（罗莎莎）

跌落网红桥致伤残 经营公司承担主责

近年来，各地兴建的“网红桥”吸引众多游客，但由于存在风险，受伤后的赔偿主体和责任归属常引发争议。近日，新疆生产建设兵团第十二师三坪垦区人民法院审结一起游客在景区网红桥游玩受伤的民事赔偿案件。

2024年夏，居民曾某购票进入乌鲁木齐某景区，在“网红桥”游玩时跌落受伤，医治后被鉴定为十级伤残，花费20余万元。曾某多次要求该景区的开发公司以及“网红桥”经营公司和现场管理人员赔偿，协商未果后诉至法院。

法院查明，该景区的开发者为某旅投公司，“网红桥”项目是某建筑公司从某旅投公司承包土地后自己建设经营的娱乐项目，被告骆某是“网红桥”现场管理人员。

法院审理认为，曾某作为完全民事行为能力人，对游玩风险有预见义务，应负一定责任；某建筑公司在经营“网红桥”项目中防护设施未达标、安全引导不足，应负主要责任；开发该景区的某旅投公司将场地交予某建筑公司经营，未尽安全保障义务，应承担连带责任。骆某履行的是职务行为，不应承担赔偿责任。最终，法院酌定被告某建筑公司对事故发生承担70%的责任，原告曾某自担30%的责任，被告某旅投公司对某建筑公司的债务承担连带责任。

（潘从武）

法治宣传进书屋



近日，贵州省铜仁市玉屏侗族自治县人民检察院开展“检察守护 童趣未央”法治宣传活动。

图为检察干警在紫气山社区书屋给小朋友宣传未成年人保护法律知识。

胡攀学 / 摄

蹦床爆炸游客受伤 未尽安保场所担责

在娱乐场所游玩时遭遇意外受伤，责任由谁来承担？近日，北京市大兴区人民法院审理一起侵权责任纠纷，因蹦床爆炸致游客受伤，游乐场被判承担侵权责任。

杜某带着孩子在某公司经营的地上游乐场游玩时，游乐场内蹦床发生爆炸，致杜某身体多处骨折，辗转多个医院就诊治疗，在家卧床一个月。事发后某公司未向杜某垫付相关费用，杜某向大兴法院起诉，称某公司未尽到安全保障义务，造成他人损害，应当承担全部侵权赔偿责任。

大兴法院审理认为，宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。本案中，双方当事人均认可事故发生经过即杜某系因游乐场内的蹦床发生爆炸导致受伤，某公司作为管理人既未提交充分证据证明事发时现场立有警示牌提示安全注意事项，亦未证明现场有工作人员维护游玩秩序。

法院最终判决某公司未尽到安全保障义务，应就杜某所受损失承担侵权责任。

（张雪泓）