出租人的合法权益受法律的保护

 ——韩风山与姜远亮、吉林省长白山森工集团有限公司汪清林业分公司、王东群财产损害赔偿纠纷一案

【案件基本信息】

1. 吉林省汪清县林区基层法院（2019）吉7501民初2号民事判决书
2. 案由：财产损害赔偿纠纷
3. 当事人

原告：韩风山

被告：姜远亮

第三人：吉林省长白山森工集团有限公司汪清林业分公司

第三人：王东群

【基本案情】

2016年4月1日，汪清林业分公司与韩风山签订车库租赁合同，租赁期限为10年（自2016年4月1日起至2026年3月31日止），合同约定：一、…。二、…。三、…。四、租赁期间乙方应合理使用该车库，车库及配套设施如有损坏由乙方负责维修，维修费用由乙方自负。五…。2016年6月20日，韩风山向汪清林业分公司一次性交纳租赁费人民币5000元。双方签订合同后韩风山转租给呼永刚一间、胡忠言两间、王东群一间，并一次性收取了呼永刚租金9000元（每年3000元、三年）、胡忠言租金 18000元（每年3000元、三年、两间）。王东群又转租给姜远亮使用做木耳菌。

2018年5月21日，8时38分，汪清县复兴镇汪清林业局金苍林场八工队姜远亮租用的木耳菌房发生火灾，汪清森林公安局消防管理大队经现场勘验和调查走访，认定此起火灾起火部位为姜远亮租用的木耳菌房左侧灶坑，火灾原因为姜远亮租用的木耳菌房左侧灶坑烧火后，引燃了塑料小棚导致木耳菌房四间及室内设施被全部烧毁。因火灾房屋被烧毁，韩风山退还给呼永刚已收取的一年租金人民币3000元、胡忠言人民币6000元，共计9000元。本案在审理过程中经韩风山的申请，委托延边吉信价格评估有限公司对汪清县复兴镇金苍林场原服务站火灾损失进行评估。房屋损失评估价格为36265.00元，木耳菌棚室内损失价格为28078.5元，合计64343.50元。韩风山为本次评估预付评估费3500元。故韩风山向本院起诉，请求被告赔偿原告的财产损失，诉讼费由被告承担。

【案件焦点】

一、原告主体是否合格。二、木耳菌房被烧毁，被告有无过错，被告是否应该赔偿原告的财产损失。

【裁判要旨】

本案火灾起火部位为姜远亮租用的木耳菌房左侧灶坑，灶坑烧火后引燃了塑料小棚导致木耳菌房四间及室内设施被全部烧毁，被告对其租赁的菌房负有安全使用、管理的义务，现姜远亮不能证明自己没有过错，故根据《中华人民共和国民法通则》第一百零六条第二款“公民、法人由于过错侵害国家的、集体的财产，侵害他人财产、人身的，应当承担民事责任。”及《中华人民共和国侵权责任法》第六条:“行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。根据法律规定推定行为人有过错，行为人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。”的规定，姜远亮应当承担赔偿责任。对于原告的主体问题，姜远亮主张涉案租赁物为汪清林业分公司所有，应由汪清林业分公司主张，本院认为，韩风山与汪清林业分公司之间签订的车库租赁合同，系当事人真实意思表示，该合同合法有效。涉案租赁物的所有人虽为汪清林业分公司，但其对于韩风山转租涉案租赁物行为并未提出异议，而且在庭审中明确表示根据其与韩风山订立的租赁合同同意韩风山向姜远亮主张房屋财产损害赔偿，并由韩风山负责对涉案车库进行维修，恢复原状，所需费用由韩风山负责，故韩风山有权替汪清林业分公司主张房屋损失赔偿，被告主张汪清林业分公司已放弃权利的主张不能成立。 对于报告第二项，姜远亮认为该项评估属于房屋的重复评估， 该评估存在瑕疵，因此申请重新评估。对此，姜远亮未能提供相关证据证明其主张，故本院对于其重新鉴定的申请不予准许。对于韩风山要求被告赔偿退还承租人已收取的租金损失人民币9000元，承租人呼永刚、胡忠言出庭证实，火灾发生后因其不能继续使用涉案房屋，韩风山退还已收取的租金3000元、6000元。姜远亮认为房屋已不存在提前收取的房屋租金必须退还给承租人，根据合同法第二百三十一条规定，韩风山应与汪清林业分公司协商解除合同，不能同他人签订房屋转租合同收取费用，不应向其要求赔偿。本院认为，该租金损失是因本次火灾事故而造成的损失，与本次火灾具有直接的因果关系，既可以向出租人主张违约赔偿，也可以要求侵权人赔偿，属于请求权竞合，现韩风山向侵权人要求赔偿，姜远亮应该赔偿韩风山租金损失。综上，姜远亮应当赔偿韩风山损失为房屋火灾损失费36265.00元、木耳菌棚室内损失费28078.5元、评估费3500元、租金损失费9000元，共计人民币76843.5元。第三人不承担责任。

据此，依照《中华人民共和国民法通则》第一百零六条第二款、《中华人民共和国侵权责任法》第六条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、《最高人民法院关于适用＜中华人民共和国民事诉讼法＞的解释》第九十条规定，判决如下：

被告姜远亮于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告韩风山各项财产损失费人民币76843.5元。

如被告未在本判决书确定的给付期限履行给付义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。

上诉人姜远亮因被上诉人韩风山、原审第三人吉林省长白山森工集团有限公司汪清林业分公司、原审第三人王东群财产损害赔偿纠纷一案，不服汪清林区法院（2019）吉7501民初2号民事判决，向延边林区中院提起上诉。姜远亮上诉请求：1、请求依法撤销汪清林区基层法院（2019）吉7501民初2号《民事判决书》。2、发回重审做出公正判决。

本案审理过程中，经延边林区中级法院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

1. 姜远亮于2019年12月26日一次性赔偿韩风山房屋火灾损失费、木耳菌棚室内损失费、评估费、租金损失共计人民币57000.00元。

【法官后语】

随着当今中国经济的不断发展，房地产市场也随之火热起来，房屋的质量、所处的地段等多方面因素都会使房屋价格激增，因此房地产一直都是热门，也是社会人“炒”的最热的一个领域，同时也给广大人民群众带来极大的负担，买房也就成为一大难题，随之租房就变成了人们的第一选择，在现代社会房屋租赁是非常普遍的，除了住宅楼被人们大量出租使用以外，商铺、门面、写字楼等大量的房屋也被广大人民群众所租赁以此获取收益，随着房屋的大量出租，也伴随着产生了一系列的纠纷，比如租赁物的毁损、灭失，需要侵权人承担损害赔偿责任。像本案的木耳菌房就是出租的门面，承租人利用收租或木耳菌栽培获取收益，但是承租人的行为造成了房屋的毁损和灭失。

依照《中华人民共和国侵权责任法》第一百零六条；“行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。根据法律推定行为人有过错，行为人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。”以及《合同法》第二百二十二条：“承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任。” 在房屋租赁合同签订后，承租人应当对房屋以及房屋内的物品、器材等负有安全使用、管理的义务，而本案中的被告并没有履行义务，致使房屋大面积的烧毁，木耳菌房内的支架、电风扇等物品均被烧毁，这不仅侵害了出租人的权益，也对当事人自己造成了极大的困扰，进而升华到了“当事人纠纷不解决，由法院出面解决纠纷”的场面，本案被告侵害了出租人的合法权益，根据法律的规定，被侵权人应当得到侵权人的赔偿。

人们在日常生活中经常会接触到房屋租赁合同,在现代社会不断发展过程中,房屋租赁形式也更加多种多样,国家也在逐步完善房屋租赁制度。但是目前法院所审理的房屋租赁纠纷事件数量依旧居高不下,需要司法部门结合房屋租赁合同常见的纠纷,把握好案件处理要点,并采取有效对策防止类似纠纷的产生，这对房屋租赁市场的规范化具有很大的意义。

 编写人：吉林省汪清县林区基层法院 韩香姬

 身份证号码：222401197405034288