

租违建厂房，遭火灾殃及要担责

□京衡律师集团上海事务所 姚丽丽

一家家具公司和广告公司为邻，哪想到广告公司失火，火势蔓延导致家具公司厂房里的红木家具被烧毁，损失惨重。然而在后续诉讼中家具公司才发现，由于租赁厂房时未把控好法律风险，租赁了不符合国家规定和行业要求的厂房，法院判决家具公司自身亦要承担部分损失。



资料图片

案情：

2015年5月王某违反法律规定建造了几栋厂房，将其中的1号厂房出租给广告公司，相邻的2号厂房则出租给家具公司。

2016年8月，由于广告公司电路短路，造成1号厂房着火。火星通过未密闭隔离的屋顶飘落在家具公司承租的2号厂房，造成2号厂房内大量红木家具被烧毁。随后，家具公司将王某和广告公司告上了法庭，要求王某和广告公司赔偿其损失。

庭审过程中，三方都主张自己

无过错，不应承担赔偿责任。一审法院经过多次开庭后，判决家具公司承担10%的责任，广告公司承担63%的责任，王某承担27%的法律责任。

一审判决后，广告公司认为一审法院判决有误，向上级法院提起上诉，案件进入了二审程序。

二审法院经过审理，认为一审法院认定的各方过错责任比例，并无不当，合乎情理，维持原判。

分析：

在本案中，家具公司是火灾事故的无辜受害方，大量珍贵的红木

家具被烧毁，但是法院却判决其承担10%的法律责任，大家是否觉得家具公司委屈呢？法院判决的依据又是什么？

首先，该案的判决符合侵权责任的法的基本原理。

共同侵权行为是指数人基于共同过错侵害他人合法权益，依法应当承担连带赔偿责任的侵权行为。共同侵权行为须有两个或两个以上主体，包括两个或者两个以上自然人和法人或者非法人单位构成的情形。包括主观的共同侵权行为和客观的共同侵权行为。主观的共同侵权行为是指二人基于共同故意而实施侵权行为

造成他人损害的，应当承担连带责任；客观侵权行为是指二人以上虽无共同故意，但每一个人的行为都是损害发生的共同原因，且其损害结果无法分割。

王某与广告公司不构成共同侵权，应当按照各自的过错承担责任。

本案中，王某的行为是将没有安装消防设施的1号和2号厂房分别出租给广告公司和家具公司，王某实施该行为时主观上无侵权故意，客观方面亦不会直接引起火灾。

本案例中广告公司有两个行为，第一个行为是被确定为火灾隐患单

位后拒不整改；第二个行为是厂房电线短路，引起火灾。广告公司实施的第一个行为是不作为的危害行为，第二个行为则是引起火灾的直接且主要原因，广告公司在该起火灾事故中起到了主要作用。

通过上述分析可知，王某与广告公司主观上既没有引起火灾的共同故意，客观上也没有共同引起火灾的危害行为，依据《侵权责任法》第八条规定，虽然客观上造成他人损害，但是王某和广告公司主观上没有共同侵权的故意，客观上也没有实施共同侵权行为，王某和广告公司不应当承担连带责任。

其次，法院判决符合《侵权责任法》第十二条的规定。

本案例中，广告公司在生产过程中忽视消防安全，明知存在火灾安全隐患却未及时整改，导致电器线路故障起火，烧毁家具公司2号厂房内的大量红木家具。

王某作为出租人，对外出租对人身、财产有隐患的厂房，后期又违反诚实信用原则，不对承租人进行监督和管理。

家具公司明知王某的厂房系违法建筑且无消防设施，仍租赁2号厂房从事对消防安全要求较高的家具加工，后期也未主动安装相应的消防设施，对于2号厂房内红木家具的损毁也有过错。

根据《侵权责任法》第十二条，王某、广告公司、家具公司在此次火灾事故中都有过错，应根据其过错的大小确定法律责任比例。

因此，对于该次火灾事故中造成的损失，家具公司应与王某和广告公司一起按过错比例承担。

通过上述案例，我们发现为避免不必要的损失和法律纠纷，在租赁厂房时，公司一定要把控好法律风险。不仅要调查清楚厂房的相关信息，更应该根据自身行业产品的特征谨慎选择符合国家和行业特殊要求的厂房。

签了协议未离婚,协议内容有效么

□广东诚公律师事务所 颜宇丹

男女双方于婚后购买多处住宅及商铺。离婚时，两人在签订的离婚协议中约定：所有物业归女方所有，按揭贷款由男方承担，男方另行支付女方一笔款项，自双方离婚后6个月内付清。

双方签订离婚协议后，女方反悔，拖着不肯办理离婚。

男方遂起诉至法院，要求准予离婚，夫妻共同财产按双方签订的《离婚协议书》分割。

现实中，类似这样的情况时有发生。

那么，夫妻签订了离婚协议并分割了财产，但是却未能真正办理离婚，这样的协议内容是否能够获得法院的认可呢？

夫妻在离婚时所签订的《离婚协议书》的性质是一种混合合同的性质，其中关于自愿离婚和子女抚养的内容属于夫妻人身关系的性质，而财产及债务处理则属于夫妻财产关系的性质。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第八条规定：“离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议，对男女双方具有法律约束力。当事人因履行上述财产分割协议发生纠纷提起诉讼的，人民法院应当受理。”

这条司法解释的规定针对的是当事人已经按照离婚协议的约定办理了协议离婚后，对于财产分割部分的履行发生争议的情况。

诚实信用不但是一种美德，也是法律所规定的民事活动应当遵循的一项原则，只要是合同当事人的真

实意思表示，内容不违反法律法规的禁止性规定，合同就依法成立并生效。

但是离婚协议涉及身份关系，不能单纯依据合同法来认定离婚协议的效力，同时法律也规定有附条件或附期限的民事行为，合同订立各方为了更好地维护自身的合法权益，也可以在所订立的合同中约定合同成立或生效的期限或条件。只有在所附期限届满或所附条件成就时，合同才成立、生效。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》第十四条规定，当事人达成的以登记离婚或者到人民法院协议离婚为条件的财产分割协议，如果双方协议离婚未成，一方在离婚诉讼中反悔的，人民法院应当认定该财产分割协议没有生效，并根据实际情况依法对夫妻共同财产进行分割。

根据上述解释中的第十四规定，离婚协议生效以登记离婚或到法院协议离婚为前提条件，在登记离婚或到法院协议离婚前，夫妻任何一方均享有反悔权。

离婚协议属于附条件生效的民事行为，条件成就时，协议生效，而这个条件就是登记离婚或到法院协议离婚。

一方反悔拒绝办理离婚登记或协议离婚，离婚协议也就失去了生效的前提。法院不能将没有生效的离婚协议作为依据，应根据案件的具体情况，作出相应的调解或判决。

因此律师建议，双方一旦签订离婚房产分割协议，为防止夜长梦多一方出现反悔，还是趁热打铁，督促尽快办理离婚手续，并同时办理产权转移过户手续为宜。



资料图片

遗失声明

上海保天服装有限公司遗失公章壹枚，声明作废。

上海宝隆投资管理事务所遗失营业执照正本，税务登记正副本，声明作废。

上海博研商务信息服务有限公司遗失营业执照正副本，声明作废。

高联鑫遗失营业执照正副本，注册号：310110600385814，声明作废。

林克顺遗失营业执照正副本，编号270008201204240063，164，声明作废。

郝慧玉遗失营业执照副本，注册号：3102290000393478，声明作废。

上海静才金属结构工程有限公司遗失银行开户许可证，核准号：J2900047097902，声明作废。

上海晋源燃气用具有限公司遗失银行开户许可证，核准号：J2900134514401，声明作废。

上海市静安区愚园路刘愚城遗失食品经营许可证正本，许可证编号：JY23101060030542，声明作废。

上海市嘉定区外冈镇浙江食品经营部遗失食品经营许可证正本，许可证编号：SP310114150015307，声明作废。

上海市闵行区颛桥镇店遗失营业执照正副本，许可证编号：JY23101120022693，声明作废。

上海市闵行区颛桥镇店遗失营业执照正副本，注册号：310112601087333，声明作废。

上海市黄浦区庄华农副产品经营部遗失营业执照副本，证照编号：010012301701030004，声明作废。

上海市青浦区华新镇镇洪中心店遗失营业执照副本，注册号：310118600057088，声明作废。

上海悦悦娱乐有限公司遗失营业执照正本，证照编号：11000000201607220485，娱乐经营许可证正本，编号：沪游文字（第1）第13-0409号，声明作废。

上海市闵行区汪剑威建材经营部遗失营业执照正本，注册号：310112600695650，证照编号：120003201200370448，声明作废。

上海德源保健按摩有限公司遗失银行开户许可证，核准号：J29000084266202，声明作废。

上海耀仁新型建材合作公司遗失银行开户许可证，核准号：J2900036719902，声明作废。

上海市崇明县绿杨饭店遗失营业执照副本，注册号：310230600144590，声明作废。

上海同安安防工程科技有限公司遗失营业执照正副本，证照编号：1000006201501290382，833，声明作废。

上海市奉贤区易家房产咨询服务有限公司遗失营业执照正本，注册号：310120600634589，声明作废。

上海杭南物资有限公司遗失营业执照正副本，证照编号：0700003200004100100，1011，声明作废。

上海市虹口区康浦茶叶店遗失营业执照副本，证照编号：090010201307300001，声明作废。

上海瑞佑投资有限公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：91310114062531599，声明作废。

上海神神百货商店遗失税务登记证书，税号：31010983533853X，发票领购簿，声明作废。

上海华隆物流有限公司遗失营业执照副本，统一社会信用代码：913101133122945467，声明作废。

上海酒醉餐饮管理有限公司遗失税务登记证书，税号：310226051238822，声明作废。

金山区朱泾镇水南北茶叶商行遗失营业执照正副本，注册号：310228600041068，声明作废。

韩小芳遗失营业执照正本，注册号：310113000063384，声明作废。

上海道宽茶楼酒店遗失公章壹枚，编号：44-6816101110，声明作废。

上海市青浦区三建日用品商店遗失营业执照正本，注册号：310103600040463，声明作废。

王通芳遗失营业执照正本，注册号：310103600075403，声明作废。

上海锦克实业有限公司遗失上海增信专用发票50份，代码：3100174130，号码：45728101-45728150，金税盘，盘号：461601583490，声明作废。

上海市浦东新区康桥镇瑞金百货经营部遗失营业执照正副本，经营者：马瑞敏，注册号：310115001317831，声明作废。

上海市嘉定区黄渡镇徐氏电脑车行遗失营业执照正本，注册号：310114000438823，税务登记证书副本，税号：320823196309233217，声明作废。

上海伊都斯业有限公司遗失银行开户许可证，核准号：J2900252587001，公章，财务专用章，法人章，声明作废。

上海市金山区谢月珍商品经销店遗失税务登记证书正副本，税号：310228198803201664，声明作废。

上海瑞耀建筑装饰工程有限公司遗失营业执照正本，证照编号：120000000201611280064，声明作废。

上海市金山区山阳镇陈纪家庄遗失税务登记证书，税号：330621730604335，声明作废。

上海市长宁区一恒酒店遗失营业执照正本，注册号：33010600020474，食品经营许可证正副本，许可证编号：JY23101050004275，声明作废。

上海市长宁区美新食品经营部遗失营业执照正本，注册号：310105600361073，食品经营许可证正本，许可证编号：JY13101056002639，声明作废。

本人李海法，身份证号码142729197302115416，遗失2016年12月取得执业药师资格证书（初级），证书编号J2700465738，现声明作废。

上海万昌针线服装部遗失营业执照正、副本，证照编号：290000003201604080801（042），声明作废。

上海上富商贸发展有限公司遗失营业执照正副本，证照编号：290000000201601250125（26），声明作废。

上海瑞隆餐饮管理有限公司遗失中行余姚路支行的银行开户许可证，账号4572697833499声明作废。

上海南汇民翔橡胶工具厂（普通合伙）遗失中国银行上海市南汇镇支行的银行开户许可证，核准号J2900014448504声明作废。

上海云民文化传播有限公司遗失营业执照正副本，号15000000301801150176，150000000201601150175，电子营业执照，号15000000203001150177作废。

大众出行车务分公司遗失发票7章：33630202966501-600；33630202765601-600；33614944236301-400；3332022516901-900；33839406417401-500；3383940656201-600作废。

陆宽 遗失注销减资登报传媒 021-59741361

13764267378(微信同号)