

从涉诉案件浅析房屋托管租赁风险及防范

赵晓霞

在传统的房屋租赁市场中，业主经常面临长期待租的空置损失，且频繁更换租客会花费大量的时间及精力。房地产中介敏锐发现商机，“房屋托管租赁”的新方式应运而生。近几年，随着该种模式的不断推广普及，与此有关的诉讼数量也不断攀升。笔者结合司法实践分析其法律风险及防范措施。

有关房屋托管租赁案件特点分析

房屋托管租赁即房屋使用权的受托管理与租赁，指房屋所有权人以合同的形式将房屋使用权交付给房屋托管机构，由房屋托管机构代为出租，并将所获租金交付房屋所有权人的代理法律行为。

在上述模式下，业主只需与房屋托管机构签订长期委托租赁合同，便可从房屋托管机构收取稳定租金，此后具体招租事宜均由房屋托管机构处理，待租期的空置风险亦由托管机构承担。在实践中，由此引发的案件数量不在少数，主要体现在房屋租赁合同纠纷领域。

该类案件往往呈现如下特点：

1、案件事实类型化，审理期限较短。大部分案件是因房屋托管机构未按约定支付租金，业主诉请要求支付租金、解除租赁合同、赔偿违约金等费用。此类案件事实清晰、法律关系明确、争议焦点较少，法院的案件审理方式和思路较为固定，大部分为一次庭审结案，审理期限短。

2、纠纷难一次性解决，业主频繁诉讼成常态。托管协议往往约定每月或每季度为租金支付周期，业主仅可主张已拖欠的租金。若托管机构违约行为一直存续，便会出现同一业主针对不同期间的租金频繁起诉的现象。

3、托管机构经营面广，案件



资料图片

呈大规模群体性。近几年，许多房屋托管机构多区域开拓此类业务，所涉业主数量日益增加。一旦遇上某一房屋托管机构资金链断裂，无法向业主支付租金，便会在多地法院井喷式出现起诉同一家房屋托管机构的案件。

房屋托管租赁业务风险分析

因房屋托管租赁引发的案件数量之多及给业主造成的损失之大，笔者从涉诉案件着手分析其中潜藏的风险。

1、房屋托管机构双边代理的

风险

在房屋托管租赁法律关系中，存在业主、房屋托管机构、承租人三方当事人，业主与房屋托管机构存在房屋委托租赁法律关系，房屋托管机构与承租人存在房屋租赁合同关系。实践中，委托机构往往一方面赚取房屋托管租赁的差价，一方面收取承租人的中介费用，形成变相的双边代理。业主、承租人的利益建立在对房屋托管机构诚信的巨大考验之上，风险可想而知。

2、房屋托管机构资金链断裂的风险

在房屋托管业务中，租金往往

是“代收代付”的，先由承租人将租金支付给房屋托管机构，再由房屋托管机构将租金转交业主。房屋托管机构从承租人处收取租金及房屋托管机构向业主支付租金往往存在时间差，这种时间差会造成大量资金闲置，房屋托管机构很可能会利用这笔闲置资金进行投资，一旦投资失败，房屋托管机构的资金链断裂，业主及承租人或许就成了最终买单者。

3、胜诉后的执行难风险

致诉的最主要原因是房屋托管机构资金链断裂、无力支付业主租金，且往往同一托管机构名下的涉诉案件数量颇多，房屋托管机构败诉后主动履行的可能性低。进入强制执行时，因许多托管机构是单独就某一项目所设，一旦机构因项目经营失败而跑路，其名下很难找到可供执行的财产。业主将面临胜诉后执行难到位的风险。

风险防范建议

从目前房屋托管租赁市场浮现的问题着手，笔者提出如下防范及改善建议。

1、完善相关法律制度

因房屋托管租赁业务尚处于起步阶段，故相关的专门立法几近空白。笔者建议出台关于房屋托管机构准入机制、运营模式、托管费收取标准、政府监督管理等一系列规定，从法治层面对房屋托管租赁业主进行制约和规范。在审判实践

中，业主及承租人系分别与房屋托管机构建立合同关系，一旦作为桥梁连接的房屋托管机构经营出现问题，因业主及承租人之间无直接法律关系，双方的权利很难得到保障，这也是有待立法完善之处。

2、加大对房屋托管机构的监管力度

在完善相关立法的基础上，相关政府应加强对该行业的管理及监督，对托管机构的准入资质进行严谨审核和评估，让优质的机构进入到房屋托管市场，将劣质的机构尤其是“黑中介”排出在外，可以从源头上避免风险的存在。同时，对于已经进入房屋托管市场的机构，应当加强业务执行的监督管理，减少托管机构违规操作的空间。

3、业主及承租人具备风险意识

在大量纠纷面前，业主及承租人应当理性谨慎的选择房屋托管租赁模式。在选择前，应全面知悉风险，对房屋托管机构的背景、资质做全面考察，选取优质托管机构，在签订合同之前应细致阅读各项条款，充分知悉自身权利义务。切勿草率、盲目做出选择。

房屋托管租赁的产生，系房屋租赁市场发展 to 一定程度的必然产物。在其发展初期显现的问题并不能否定其存在的意义，若我们能寻思其发展轨迹，探索制约、优化的方式，必定能让托管业务朝着更为良性的方向发展，发挥出更大的优势。

(作者单位：上海市青浦区人民法院)

轻微暴力诱发被害人特殊疾病致死案的定性

姚琼 朱丽娜

基本案情

2017年12月16日15时许，被告人张某刚（43岁）驾车至上海市宜山路地铁站附近接其父时，因靠边停车问题与驾驶电瓶车途经该处的被害人张某宝（61岁）发生争执。嗣后，被告人张某刚为泄愤，驾车行驶至上海市闵行区某小区门口处，下车拦下骑车经过的张某宝，并挥拳击打张某宝的头部、躯干部，手掐张某宝的颈部。期间，张某宝拨打110报警时忽然倒地，经送医院抢救无效于当日16时许死亡。经鉴定，被害人张某宝生前因冠状动脉粥样硬化性心脏病所致的急性心力衰竭而死亡，颈部外伤、剧烈活动、情绪激动等可以是造成其死亡的诱发因素。

案发后，被告人张某刚报警并在现场等候民警处置，且如实供述上述事实。

争议焦点

本案系经轻微暴力诱发他人特殊疾病致死案件，目前学界主要有四种处理意见：

第一种意见认为，轻微暴力与死亡结果之间不存在因果关系，被害人死亡的原因是其特殊疾病，轻微暴力只是诱发因素，因此，行为

人不构成犯罪。

第二种意见认为，行为人主观上既无故意也无过失，也就是说行为人主观上没有要严重伤害他人的故意，对于死亡结果的发生也没有预见可能性，因此，属于刑法规定的意外事件。

第三种意见认为，轻微暴力引发他人特殊疾病后致他人死亡构成故意伤害（致人死亡）罪。

第四种意见认为，行为人应当预见而没有预见死亡结果的发生，属于疏忽大意的过失致人死亡，构成过失致人死亡罪。

评析意见

笔者同意第四种意见，即轻微暴力诱发他人特殊疾病致死死亡应当定性为过失致人死亡罪。具体评析如下：

（一）轻微暴力行为与故意伤害罪要求的暴力程度不同

这里所说的轻微暴力行为仅仅指行为人实施的推扯、拳击、脚踢、拍打等暴力程度较轻的行为，也就是我们常说的生活语境中的殴打行为。生活语境中的殴打行为不等于刑法意义上的伤害行为，一般性的推搡、拍打等单纯对他人使用有形力的，或者在使用有形物物理力的同时可能造成轻微伤害的，如红肿、瘀血、微量出血等，都属于

生活意义上的殴打行为，不属于故意伤害罪中的伤害行为。故意伤害罪要求的基本行为是在客观上应当具有引发严重伤害（轻伤以上）的高度危险性，如果行为人的行为不具有高度危险性，则不能以故意伤害罪定罪处罚。

但在具体案件中，当轻微暴力行为导致他人死亡的结果发生时，行为是轻微暴力还是严重伤害就变得难以区分，多数学者主张不能以死亡结果倒推行为属于严重伤害程度，而应当综合考虑案件的起因、双方的关系、使用的工具、打击的部位和力度、现场环境和条件、被害人身体状况等因素进行判断。在本案中，被告人为泄愤采用拳击头部和躯干部、手掐颈部的方式对被害人实施殴打，但在验伤中被告人实施的殴打行为未造成伤势，甚至未留下伤痕，可见，被告人的殴打行为尚未达到严重伤害的程度。

（二）轻微暴力行为与死亡结果存在刑法上的因果关系

我国传统刑法中的因果关系理论主要有必然因果关系说和偶然因果关系说。前者要求行为人的行为必然地产生危害结果，行为与结果之间才存在因果关系。后者主张行为人的行为不能必然地产生危害结果，但偶然地介入了其他因素，并且该介入因素必然地导致结果的发

生，那么，行为与结果之间存在偶然因果关系，而介入因素与结果之间属于必然因果关系。前后两者均为刑法意义上的因果关系。

本案中，被告人的轻微暴力行为不能必然地产生被害人死亡的结果，被害人的特殊疾病作为介入因素诱发了死亡结果的发生，被害人死亡结果的发生是由于被告人的行为与特殊疾病共同作用所导致的，属于多因一果的因果关系。也就是说，如果没有被告人的行为，被害人的特殊疾病不会发作，被害人也就不会死亡，正是由于被告人的行为才诱发了被害人的特殊疾病，最终导致被害人死亡的结果，被告人的行为与死亡结果存在刑法上的因果关系。

（三）被告人主观上是疏忽大意的过失

故意伤害（致人死亡）罪与过失致人死亡罪在危害结果上都是造成了他人死亡的结果，对于他人死亡的结果都是过失的心态，两罪最主要的区别在于行为人在实施暴力行为时的主观罪过是故意还是过失。也就是说，行为人在行为时主观上是否认识到自己的行为会造成他人轻伤以上伤害结果的伤害故意还是仅仅出于让对方身体疼痛的殴打故意。要区分行为主观上是伤害故意还是殴打故意，如果仅是出于一般殴打故意实施的轻微暴力行

为，不能认定为故意伤害罪。也就是说行为人实施的轻微暴力行为只是一般生活意义上的殴打行为，只是出于让对方身体疼痛的主观想法，而非非要造成对方严重伤害的故意。

但是，行为人在殴打他人时，负有避免危害结果发生的注意义务，行为人没有履行该注意义务，导致他人死亡的，即应当预见而没有预见，属于疏忽大意的过失。本案中，被害人已经年逾60岁，被告人应当预见其作为老年人一旦情绪激动或者受到外力作用会导致身体发生病变甚至存在潜在死亡的可能性，但却仍然选择与其争吵甚至动手，最终导致被害人死亡的结果，其主观罪过应当是疏忽大意的过失。

综上，本案被告人的轻微暴力行为与被害人的死亡结果之间存在因果关系，被告人因疏忽大意未履行相应的注意义务，造成被害人死亡，应当认定为过失致人死亡罪。

处理结果

2018年5月17日，上海市闵行区人民检察院对被告人张某刚提起公诉。同年7月31日，上海市闵行区人民法院以过失致人死亡罪判处被告人张某刚有期徒刑三年，缓刑四年。该判决已生效。

(作者单位：上海市闵行区人民检察院)