



窗户玻璃掉落砸伤人 房东与租客谁该负责

□记者 金勇

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

上班出门没有关窗，狂风暴雨之下，窗户玻璃掉落砸伤楼下行人。租户认为窗户年久失修，又遇到极端天气，才导致的事故；而房东则认为租户出门没有关窗，是事故发生的主要原因，应该由租户承担赔偿责任。双方各执一

【事由】

陈女士和朋友在一个老旧小区合租了一间位于五楼的房间。陈女士和她的朋友都是上班族，有一次出门上班后，天气突然变了，风驰雨骤，陈女士这才想起出门前没有关窗，但上班地点离住处距离比较远，她无法及时赶回去

【律师说法】

德恒上海律师事务所沈文磊律师分析认为，要想确认责任权属，首先要看租客与房东签订的《房屋租赁合同》中对窗户维修事宜是否有特殊约定。根据《民法典》第七百一十二条的规定：“出租人应当履行租赁物的维修义务，但是当事人另有约定的除外。”若无特殊约定，房东作为出租人对房屋应当负有维修、管理的义务，也就是说，房东负有及时对老化的门窗进行维修的义务。再根据《民法典》第七百一十三条：“承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前

词，伤者该向谁索赔赔偿责任呢？

律师分析认为，窗户玻璃掉落砸伤行人，属于高空坠物的侵权损害责任。租户在知晓门窗老化的情况下，应及时要求房东进行维修或者自行维修后请求房东承担维修费用，且在大风天气应当及时关闭窗户。根据相关法律，如果租户不能提供证据证明，曾要求房东对老化

关窗。

下午回到家，陈女士发现窗户被吹坏了，玻璃破碎后掉到楼下，并得知掉落的玻璃将一个路过的行人砸伤。伤者经过入院治疗后虽无大碍，但要求陈女士赔偿包括医疗费、误工费等在内的相关经济损失。

陈女士表示，房间的窗户年久失修，一直

款规定的维修义务。”租客在知晓门窗老化的情况下，应及时要求房东进行维修或者自行维修后请求房东承担维修费用，且在大风天气应当及时关闭窗户。

沈文磊律师表示，此次事故造成的损害结果，房东作为房屋的所有人，租客作为房屋的使用人均负有对房屋的管理、维护义务。根据陈女士的叙述，责任主体的认定需要考量租客对损害结果是否具有主观过错。《民法典》第一千二百五十三条所规定：“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。”《民法典》第一千一百六十五条的规定：“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担

的门窗进行维修、加固、防范等事先预防措施，则存在一定的主观过错，应作为房屋所有人的房东（若其同样无法证明自己没有过错）共同承担侵权责任。若租户与房东签订的《房屋租赁合同》中对窗户维修事宜有特殊约定，则在向受害人承担共同侵权责任后，最终责任承担需依照其中的特殊约定处理。

没有更换过，突然遇到极端天气，才导致意外的发生，房东应该负主要的责任。房东则认为，虽然窗户比较旧，但根本还是因为两个租户出门不关窗才引发的意外，因此应由两个租户承担赔偿责任。

此事故属于高空坠物导致的侵权损害责任赔偿，那这个责任到底该由谁来承担呢？

侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。”由此可见，对于高空坠物的侵权损害责任，法律采取过错推定原则。换言之，如果租客能够提供证据证明，针对老化的门窗（要求）进行过维修、加固、防范等事先预防措施，即主观知晓存在安全隐患并主动采取了措施，则不存在主观过错，在此情形下侵权责任应由房东即出租人承担。反之，如果租客无法证明自己主观没有过错，则推定租客作为房屋使用人对于高空坠物的侵权损害责任存在主观过错，从而应与作为房屋所有人的房东（若其同样无法证明自己没有过错）共同承担侵权责任。最后，若租客与房东签订的《房屋租赁合同》中对窗户维修事宜有特殊约定，则在向受害人承担共同侵权责任后，最终责任承担需依照其中的特殊约定处理。

长期被辱骂殴打 大学生如何维权

我妹妹是一个在校大学生，因为一些琐事得罪了宿舍的其他同学，并长期遭到舍友的辱骂甚至殴打，更过分的是他们还对我妹妹实施一些下流的行为，时间长达1年。我妹妹也因此患上了严重的精神抑郁症。由于这些行为并没有视频等证据，我妹妹性情也比较软弱，直到患病后家人追问之下才得知实情。请问这种情况该怎么处理？我们该如何为妹妹伸张权利？

林女士

【解答】

林女士，您好！根据您描述的情形，您妹妹在校期间遭受校园欺凌，身心受到严重损害，首先您可以向您妹妹所在高校以及当地教育局相关部门提出投诉或举报。其次，您可以向当地公安机关报案，根据《治安管理处罚法》第四十三条之规定，“殴打他人的，或者故意伤害他人身体的，处五日以上十日以下拘留，并处二百元以上五百元以下罚款；情节较轻的，处五日以下拘留或者五百元以下罚款。有下列情形之一的，处十日以上十五日以下拘留，并处五百元以上一千元以下罚款：（一）结伙殴打、伤害他人的；（二）殴打、伤害残疾人、孕妇、不满十四周岁的人或者六十周岁以上的人的；（三）多次殴打、伤害他人或者一次殴打、伤害多人的”；根据该法第二条之规定，“依据《中华人民共和国刑法》的规定构成犯罪的，依法追究刑事责任。”在采取上述措施之前，建议您关注并进行证据的保全（例如前往医院开具伤情诊断书、在霸凌发生时的录音录像、收集目击证人的证词等），以便于日后

的投诉、报案或者诉讼。

旅游赏花却没花 游客应如何索赔

我和家人通过上海某国际旅行社有限公司，成功预订了三日跟团游产品。三日行程安排的重头戏为婺源篁岭赏花，且旅行社对赏花行程的描述十分唯美，而实际情况却是一片荒芜，油菜花不见踪影。我询问当地人得知，油菜花早已于十几日前开败。此外，我到达黄山北站后，地接社驾驶员将我们送错酒店，我向地接社反映问题，却遭到推诿，最后只能自行打车前往酒店，严重影响了下午行程。请问这种情况下，我该如何向旅行社索赔？

谭先生

【解答】

谭先生，您好！根据《旅游法》第七十条规定，“旅行社不履行包价旅游合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当依法承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任；造成旅游者人身损害、财产损失的，应当依法承担赔偿责任”。首先，应当关注旅行社对于赏花行程是如何宣传的，是否有过保证或承诺，赏花行程是否可被视为是合同需履行义务的一部分。若可被视为合同的一部分，那么由于赏花游属于季节性、周期短的观赏活动，若旅行社未能及时确认相应花期信息的准确性，且未向您提供赏花以外的备选行程方案，则可能属于未尽到合同附随义务，并构成违约，您可以要求其承担违约责任。

此外，关于地接社将您送错酒店一事，根据《旅游法》第七十一条规定，“由于地接社、履行辅助人的原因导致违约的，由组

团社承担责任。”在您描述的情形中，地接社负有将您运送至目的地酒店的义务，而其在将您送错酒店后却推诿责任，拒绝再将您送至正确的酒店，应视为旅行社违反了您与其签订的旅游合同的约定，旅行社理应承担违约责任。

检查漏水弄坏地板 维修责任谁来承担

楼下邻居说我家卫生间漏水，并找来物业来检查，检查中把我家卫生间的地板都弄坏了，但没有发现有漏水的情况。后来又经过多次检查，结果发现是我家隔壁的墙内水管破裂出现漏水。请问这种情况下，我家的卫生间地板该谁来负责维修恢复？

唐女士

【解答】

唐女士，您好！楼下邻居漏水，您作为楼上业主应当配合检查漏水原因。楼上楼下邻居是不动产的相邻权利人，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。通过漏水检查排除漏水原因是调查财产损害责任的必要措施。若检查的操作过程并未超过合理限度，因检查致地板受损，应当由造成房屋漏水的责任人承担赔偿责任；若检查的操作中，因检查人的故意或重大过失而造成地板损坏，则应由检查方承担赔偿责任。

据您所述，漏水情况系墙内水管破裂所致。若系共用水管，由物业承担地板维修责任。根据《民法典》第九百四十二条规定，物业服务人应当尽到对其承接的物业范围内的建筑物及其附属设施等进行维修、养护、管理的义务，对公共水管进行定期检查、维

护和疏通，因疏于管理职责发生漏水，造成业主损失，应当承担相应责任。此外，漏水情况若系您家或邻家自用水管破裂所致，您需自行维修或与隔壁邻居通过协商、调解或诉讼等途径要求其承担维修或赔偿等侵权责任。

公司被盗员工被抓 无罪释放申请赔偿

此前，单位发生了一起盗窃案，警方以我有嫌疑为名将我羁押了一个多月。如今，真正的罪犯已经被抓获，并受到了法律的制裁。请问这种情况我是否可以申请国家赔偿？

赵先生

【解答】

赵先生，您好！《国家赔偿法》第十七条规定：“行使侦查、检察、审判职权的机关以及看守所、监狱管理机关及其工作人员在行使职权时有下列侵犯人身权情形之一的，受害人有取得赔偿的权利：（一）违反《刑事诉讼法》的规定对公民采取拘留措施的，或者依照《刑事诉讼法》规定的条件和程序对公民采取拘留措施，但是拘留时间超过《刑事诉讼法》规定的时限，其后决定撤销案件、不起诉或者判决宣告无罪终止追究刑事责任的；（二）对公民采取逮捕措施后，决定撤销案件、不起诉或者判决宣告无罪终止追究刑事责任的。”若公安机关对您采取逮捕措施后决定撤销案件、不起诉的，则您可依据上述规定第二项申请国家赔偿。若公安机关对您采取了拘留而非逮捕措施，且属于违法拘留，或将您拘留的时间超过了《刑事诉讼法》第九十一条规定的时限，您有权依据《国家赔偿法》第十七条申请国家赔偿。