

出租房插座老化起火，租客怎么赔？

莘庄司法所“明法析理”调解纠纷

□记者 章炜

两年前，闵行区莘庄镇报春一村的杭某将其 6 楼的房屋以整租的方式出租给外来人员陈某。2022 年 8 月份，该房屋内租客使用的插座线路老化短路引发卧室床头位置和床上的席梦思着火并导致火灾，过火面积大约 2 平方米，屋内生活家具、电器等被烧坏而无法居住。陈某多次找到杭某希望能够解决相关事宜，但均协商无果。因此，陈某找到小区所在的社区人民调解委员会（以下简称调委会）申请调解。

对于房屋修缮金额 双方无法达成一致

调委会接案后，调解员立即展开工作。首先，与物业工作人员一起前往陈某的住处进行检查，发现情况确如陈某所述，火灾导致房屋受损的程度对陈某的居住生活影响非常大，出租房屋内的灯、空调等电器用品已经完全不能使用，天花板、墙壁上均有多处因火灾救援造成的墙皮漏水，电源开关受潮发出异响而无法使用、厨房内的橱柜和柜面等因为火灾救援而无法使用、房间内的地板都无法再使用等情况。

勘察现场后，调解员约定时间组织双方进行面对面调解。调解当日，杭某表示，其已经事先向装修公司进行了咨询，此项工程大约报价 10 万元。陈某认为，杭某诉求过高，此次装修应当以修缮修复为主，恢复到简装可以再出租的程度，全屋重新装修并不合理。另外，陈某也提到，该房屋有意外灾害保险，保险公司赔付的这笔理赔费用可用于此次的装修，因此陈某表示承担保险公司理赔后不足部分。由于双方对责任的承担没有异议，但是对于房屋修缮的范围、程度以及金额无法达成一致，第一次调解以失败告终。



调解现场

明法析理 促进纠纷圆满化解

在第一次调解后，调解员找了几家装修公司，装修公司的报价大都在 7 万到 8 万元。在了解了市场行情后，调解员决定采取“背靠背”的调解方式，分别与各方当事人进行沟通。

调解员首先对陈某进行释法。调解员表示，对于这次的火灾事故，陈某肯定是第一责任人。在房屋出租有收益的同时也需要承担相应风险，而此次失火是由于租客使用的插座线路老化造成，作为租客应当

承担责任。

调解现场，社区民警也告知杭某，在陈某外出时，家中突发大火，不仅将自己的物品烧坏，还连累了邻居。消防部门经过调查后认定火灾由插座线路短路引起的，双方在签订合同时，没有约定在房屋承租期间房屋的检查维修由谁负责。根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，出租人应当定期对房屋进行检查维修，使房屋处于正常的可使用状态，因没有及时维修房屋而造成的任何人身伤害和财产损失，出租人应承担赔偿责任。

随后，陈某主动提出，其在第一次调解后也去咨询了装

修公司，报价大概在 7 万元左右，但是其考虑到房屋内还有损坏的家电，而事故也对杭某今后的出租造成了各种不便，因此其愿意将里面的受损家电更换，希望调解员帮助其和杭某进行沟通。另外一边，杭某也十分着急，希望这件事情能够尽快协商解决。第二次面对面调解，杭某表示，陈某也不容易，但要求陈某装修的材料一定要符合环保，不能使用劣质材料，影响后续的出租。陈某表示同意。双方终于达成一致意见。

【案例点评】

本案纠纷是因出租房失火导致房屋家具的侵权损害赔偿纠纷，调解员抓住矛盾关键点，耐心引导，从而缩小了双方之间对于房屋修缮范围的差距。

在租赁房屋时，租赁双方一般注重房租的价格、付款方式、租赁年限，而较少注重房屋设施的检查维修及是否合法。本案中的业主和租户都未重视日常设备的检修维护，最终引发了火灾，导致纠纷产生。作为房屋承租人，在使用时要经常注意房屋的情况，发现房屋部件存在安全隐患时，一定要及时和房屋业主沟通，以免发生安全事故导致人身和财产的损失，该起案例对小区居民防火意识的提高也起到了促进作用。

男子门卫休息室猝死 算不算工亡？

高桥镇依托“三所联动” 高效妥善化解纠纷

□通讯员 黄海
记者 章炜

10 月 9 日晚上 10 点多，周某被家人发现倒在浦东新区高桥镇某公司的门卫室地上。120 急救到场后确认周某已死亡。后经法医勘查反馈周某系猝死。死者周某是一家劳务派遣有限公司外派员工。周某家属要求公司必须赔偿 160 万元，而公司方表示只能补偿 10 万元，双方两次沟通均无果。于是，高桥司法所启动“三所联动”机制与调解员、律师联合调解。

到底算不算工亡

在调解员主持下，双方各自阐述了自己的观点。死者家属称周某死亡地点系门卫室内间休息室，属于工作地点，同时周某工作无固定时间，符合工亡要素，要求公司方按工亡标准支付赔偿款并加人道主义补助等 160 万元。

公司方对家属的说法不予认可，认为周某死亡的地点不是公司安排的休息室，是其个人的暂住地，且与其子（非公司员工）共同居住。另外，周某猝死是在晚上休息时间。因此公司方不认为是工亡，只愿意人道主义补偿 10 万元。

鉴于双方分歧巨大，民警、调解员和律师采取背对背的调解方式。调解员先与死者

家属进行沟通，劝解家属悲剧已经发生，合情合理合法的要求一定会努力争取。民警、调解员与律师一起将本案中的实际情况为家属进行了全面分析，律师指出，工亡是指劳动者在从事职业活动或者与职业活动有关的活动时所遭受的事故致死和职业病致死，工亡的构成要素包括三种情况。现双方都坚持己见，最终能否认定为工亡可能还要进行鉴定，鉴定结果也是一个未知数。听了分析后，家属逐渐冷静下来，经内部协商，要求的赔偿款降为 100 万元整。

此后，调解员又同公司方进行沟通，该案如调解不成进行诉讼，费时费力且结果未知，必然影响公司方的正常工作。10 万元的赔偿款对方是完全无法接受的，希望公司方

能够提高补偿额。经电话会议协商后，公司方同意将赔偿款提高到 30 万元。

明确双方权利义务

10 月 23 日，民警、调解员和律师启动了第二次调解，再次明确了双方的权利和义务，引导双方就赔偿金额、支付方式和分配问题进行协商。此时，家属方表示愿意再次降低金额，索赔 85 万元。公司方则将补偿数额提高到 45 万元，并称这已经是公司方能给到的最高金额，如果不行只能通过诉讼解决。家属表示不能接受。经过三个小时的调解，双方都不愿退让，调解再次陷入僵局，调解员分析情势后再次中止了调解。

10 月 25 日，民警、调解

员和律师启动了第三次调解。在前两次调解的基础上，经过民警、调解员与律师的两个多小时的共同努力，双方最终达成一致，调解员草拟了协议书，律师进行了专业把关。公司方自愿一次性支付家属方一笔补偿费用，且同意周某的工资不包含在上述款项中，另行支付。双方再无其他争议。

【案件点评】

本案中，民警、调解员和律师依托“三所联动”机制，协调双方开展多轮高效调处，其中，民警维护了调解秩序，调解员发挥“用情”“说理”强项，律师宣法释法。整合“三所”优势，共享“三所”信息，统筹考量法、理、情，促使双方达成一致，高效妥善化解了这起纠纷。