

租客在出租屋内吸烟引发火灾身亡,房东视此房屋变成了“凶宅”,双方就赔偿问题发生争执,房东将租客诉至法院。围绕是否“凶宅”,双方各执己见,引起习俗与科学的争论。

“凶宅官司”,习俗与迷信的法庭之争

本刊记者 / 张翼羽

火灾引损失致租赁双方上公堂

2014年7月6日,北京的黄玉英夫妇与张慧签订租赁合同,将位于北京市石景山区的一套两居室租赁给张慧用于照顾80多岁的老父亲使用,期限为一年。

2015年7月6日租赁合同到期后,张慧以老父亲身体欠佳为由向房主黄玉英夫妇提出短期不定期租赁的要求,双方口头协商达成一致,房屋由张慧继续承租。自2015年10月起,房租缴纳方式由原来的每季度预付租金改为每月预付租金,租金预付期至2016年5月。既然是双方协商而定,本来也相安无事,直到一场意外发生。

2016年2月6日傍晚,张慧因事外出,其父亲一人在出租房屋内。18时许,出租房屋发生火灾,派出所联系到了黄玉英夫妇和张慧,黄玉英夫妇又电话通知了张慧。随后,他们回到出租房屋内。据黄玉英陈述,此时的出租房屋已经被封锁,自己在外面的草坪上看到了张慧父亲的尸体。后来,黄玉英夫妇发现出租房屋的南卧室双人床烧得只剩下黑焦的弹簧,卧室的两面墙过火受损严重,卫生间等有过烟痕迹。

处理完火灾事故后,经公安机关认定,出租房屋起火原因系张慧的父亲卧床吸烟所致。在得知这个情况后,黄玉英夫妇向张慧提出了房屋市值贬损赔偿。当时的张慧对此没有发表意见。

黄玉英夫妇称,张慧曾经跟他们聊过自己父亲半身瘫痪的情况。此前,夫妻俩发现张慧的父亲喜欢抽烟,他将香烟和打火机都搁在床旁的柜子上,接线插板也挂在床头上。黄玉英夫妇表示,他们曾多次提醒张慧注意安全防范。因此,黄玉英夫妇认为张慧父亲的死亡主要是因张慧没有尽到看管责任。但张慧认为,由于父亲性格比较倔强,很多事情不按自己的说法去做,而自己平时已经尽了义务。



庭审现场

黄玉英夫妇认为,他们均为年近七旬的老人,出租房屋为他们名下唯一房产。他们原计划随着年龄的增长,将在此出租房屋内定居。谁料,该房屋发生了人员非正常死亡事件,这一事实让黄玉英夫妇在心理上难以接受。依据中国传统,当屋内发生人员非正常死亡时,该处会被称为“凶宅”,影响房屋交易、自住。

在黄玉英夫妇与张慧就房屋价值贬损赔偿未达成一致的情况下,黄玉英夫妇将张慧诉至石景山区人民法院,要求张慧赔偿房屋市值损失20万元。

协议之外再见协议致矛盾加深

法庭上,被告张慧的代理人称,事故发生后,双方同意自行协商解决,即2016年3月7日和3月12日双方签订了两份协议,都能证明原、被告对出租房屋赔偿两次协商均达成一致协议,并证明双方租赁合同关系已经解除。

对此,黄玉英夫妇表示,2016年3月7日,双方签署了第一份协议,协定张慧赔偿黄玉英夫妇装修、家具和电器及未出租期间一个月的房租3200元,共73200元。张慧承诺将于7日内支付该笔费用。协商一致后,由张慧执笔撰写协议。

2016年3月12日,双方约定在一家银行内一次性付清赔偿款。据黄玉英夫妇陈述,张慧在付款前拿出第二份协议。在这份协议中,张慧列出了赔偿明细,包括直接损失3200元、装修家具1万元、精神抚慰金2万元、机动使用金4万元,并在括号里标注了赔偿包括精神损失等在内的全部损失。

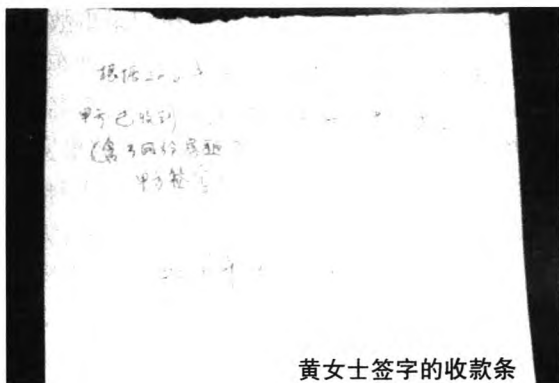
黄玉英夫妇表示,张慧在写第二份协议时,并没有就具体条款与他们进行协商,而且他们对第二份协议存在疑惑,因为在该协议中并未涉及就房屋市值损失提出赔偿的内容。

双方在银行沟通了半个多小时,最终,黄玉英在第二份协议上签了字。对此,黄玉英夫妇在法庭上称,如果不签署第二份协议,张慧表示拒不付款。为了先拿到钱装修房屋,无奈之下,黄玉英才在协议上签了字。张慧代理人则表示,第二份协议的内容是与黄玉英夫妇商议的结果,将具体的内容写清楚,也是为了保障自己的合法权益。

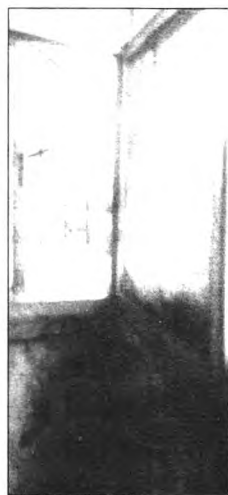
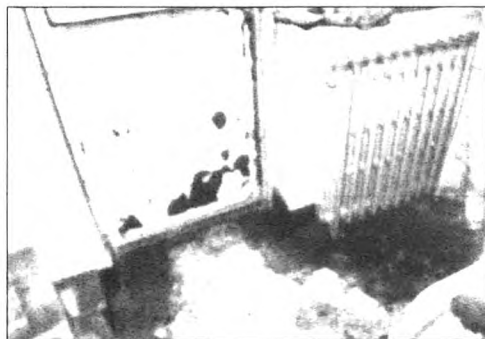
那么,财产损失赔偿是否履行完毕?对此,黄玉英夫妇表示承认张慧已赔偿其直接损失7.32万元。但两份协议均未涉及房屋市值贬损赔偿的内容。张慧代理人则认为,依据黄玉英夫妇一方的陈述,其当场看了协议内容,虽然当时就协议赔偿款项有过争执,但黄玉英夫妇最终签署了协议,并不存在被胁迫签约的事实。

对“凶宅”的认定致不同意见

黄玉英夫妇一直提到一个词——“凶宅”。法庭上,黄玉英夫妇也表示,“火灾发生后,一想到房屋内出过事就没法睡觉”。当被问及“凶宅”如何认定时,黄玉英夫妇说:“中国人的民俗民风对这有一个说法,在房间里非正常死亡的就可以说是‘凶宅’。病死、老死都是正常死亡。我们对房屋内有病死、老死的情况并不介意。”



黄女士签字的收款条



涉案出租房屋内受损情况照片

对于黄玉英夫妇的说法,张慧代理人称,张慧父亲的死亡是个意外,“凶宅”一说更是迷信说法。目前,对于“凶宅”的界定众说纷纭,但并没有法律依据。网上对“凶宅”会闹鬼的认定大部分都是主观定义;在房屋内非正常死亡,此房屋是否就等同于“凶宅”,没有定论。公安机关认定,发生自杀、凶杀案件的房屋才是“凶宅”。

黄玉英夫妇表示,他们曾去售房网站咨询过自己房屋当前的售价,房屋中介机构告知他们,“凶宅”挂牌比普通房屋价值低10%~30%。张慧代理人表示,出租房屋焚火后,其主体结构未遭受较大破坏,出租房屋本身存在贬损的事实,但不会影响出租房屋的居住安全。所谓的房屋贬损是源于市场交易中买家的一种心理状态,且黄玉英夫妇未来不打算出售出租房屋。出租房屋在未进行市场交易的前提下,市值贬损一说缺乏必要性和可能性。

随后,黄玉英夫妇就此提出异议,表示他们很难在屋内正常居住,将来也可能会出售房屋,目前还没想好应该怎么办。

经过两个多小时的庭审,双方当庭表示同意协商解决。黄玉英夫妇表示,如果协商,接受张慧房屋市值赔偿的数额最低为15万元,不包括之前赔偿的7万元。张慧代理人表示会将黄玉英夫妇的调解意见转达给张慧。目前,本案在进一步审理中。(当事人均为化名) ㉔