

租客损坏物品 合理扣钱没毛病

核心提示

HEXINTISHI

盘锦房主吴某出租房屋，在房客李某退房时发现屋内一些设施有不同程度的损坏，且水费、燃气费尚有欠款，吴某扣除了部分押金，然后将剩余押金退还给李某。然而，李某却越想越委屈，于是，他决定起诉全额要回自己的押金。那么，他的主张能得到法官的支持吗？



办案人：常林
职务：盘锦市兴隆台区人民法院综合审判庭副庭长

我在受理本案时了解到，李某作为承租方与吴某作为出租方，签订租房协议书一份，约定甲方将某小区一处房屋出租给乙方，租期为一年，租金为每年11500元、押金为2000元，乙方一次性付清。协议书中，约定乙方需妥善保管房屋及相关设施，因乙方不当使用造成设备损坏或损失，由乙方负责修缮和赔偿。随后，李某支付了房租及押金，并入住该房屋。

退房时，吴某发现屋内一些设施有不同程度的损坏，且水费、燃气费有欠款，双方协商共扣除830元，吴某将剩余押金1170元退还给李某。收到退款后李某后悔了，于是诉至法院，请求判令被告吴某返还1530元（其中包括房屋押金2000元和此前代付电梯费700元，扣除退还的1170元），并承担诉讼费。

据房主吴某介绍，出租屋内的物品几乎“无一幸免”，大到冰箱小到电灯都有不同程度的损坏，“门上的把手掉了，沙发也被划伤了，就连睡觉的床垫都快‘零碎’了……”在庭审时，房主

吴某也提供了相关的照片。然而，原告对此却并不认可，他认为，这些物品有些是自己租房的时候就损坏的，有些就是旧物，不该让自己承担赔偿责任。

我认为，原、被告签订的租房协议书系双方真实意思表示，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效，应受法律保护。根据双方约定，原告需妥善保管房屋及相关设施，因原告不当使用造成设备损坏或损失，由原告负责修缮和赔偿。

根据被告提交的证据，能够证明在原告租住房屋期间，屋内的设施有不同程度的损坏，认定800余元赔偿，也是因为他们当时在退押金的时候，曾是双方协商后返还的数额，应视为双方对返还的押金数额协商一致，且原告没有提交电梯费证据，因此原告要求被告返还押金及代付电梯费的诉讼请求，法院不予支持，遂判决驳回原告李某的诉讼请求。

判决后，双方对此结果认可，均没有上诉，目前判决已经生效。

李响

本报驻盘锦记者 孙硕辰 整理

绕开鉴定难关 解决问题“瓶颈”

核心提示

HEXINTISHI

虽是小小包装瓶，但却引发了大矛盾——一边是公司认为包装瓶有质量问题要求退货赔偿，一边是包装厂认为瓶子没有质量问题拒不退货。办案人员如何才能绕开漫长的鉴定环节快速化解矛盾？



办案人：刘英才
职务：辽阳市文圣区人民法院综合审判庭法官助理

近日，我调解了一起由小小包装瓶引发的矛盾纠纷。

纠纷的起因是某公司通过网络平台与某包装厂签订了购销合同，以18100元的价款购买了包装瓶若干。但在对外销售期间，该公司收到部分经销商和消费者反映，称包装瓶会自然炸裂，要求退货。随着反映越来越多，要求退货的经销商和消费者也越来越多，这给公司造成了很大损失。一气之下，公司就将包装厂诉至法院。

公司认为造成损失的原因是包装瓶存在质量问题，要求返还包装瓶价款18100元，并赔偿各类损失6万余元。但包装厂认为自己的包装瓶不存在质量问题，返还价款、赔偿损失更是无从谈起，两边就因“到底有没有质量问题”产生了矛盾。

其实想弄清“到底有没有质量问题”很简单，只需做一个鉴定，但是鉴定时间较长，并需要巨额费用，此外还要经历长时间案件审理。为了维护当事人的权益，降低诉讼成本、时间成本，我决定将工作的重心放在前期调解上。

调解中，我与当事人认真分析现有证据，耐心细致地解释法律规定。但初次调解，包装厂却只同意在合同价款范围内给予赔偿，对于超出合同价款的部分不同意给付，双方再次陷入了僵局。

面对矛盾再次激化的双方，我主动寻求法官的帮助，寻找解决纠纷的最佳方式。在承办法官的指导帮助下，我通过查找分析类似案件判决结果，并向双方当事人分析利弊、阐明情况，积极在双方当事人之间寻求最优解。

经过我多次努力，双方终于达成了调解协议。包装厂一次性返还包装瓶价款、赔偿各项损失等共计25900元，并当场给付，双方签订调解协议并当场履行。

就此，因小小包装瓶引起的纠纷终于被化解了，公司高兴地说：“没想到这么短的时间就能解决这个问题，不仅替我们挽回了损失，还节约了诉讼时间。”包装厂相关负责人表示，回去一定要提升包装瓶质量，杜绝此类问题再次发生。

看见双方当事人满意，我觉得自己再苦再累也值得。

本报驻辽阳记者 冯羽竹 整理

揪出“内鬼”后再帮企业“扎紧篱笆”

核心提示

HEXINTISHI

阜新市一民营企业销售人员利用职务便利，共同多次侵吞货物，非法占为己有，涉案金额达450余万元。承办检察官结合办案开展释法说理，引导涉案人员真诚悔罪、自愿赔偿被害企业损失，最终为企业挽回损失200余万元。



办案人：霍秋芳
职务：阜新市太平区人民检察院第一检察部副主任

5月20日，我们收到了辖区企业送来印有“司法护航助营商 履职尽责纾企困”的锦旗，作为检察官，我对我们不仅能协助公司追回巨额损失，还指导公司完善管理制度，能让企业安心发展感到十分欣慰。

原来，这家企业销售人员利用职务便利，以二人或多人合伙的方式，采取在正常出货情况下夹带货物、业务人员开具假订单等方式，共同多次侵吞货物，非法占为己有。该案涉案16人，涉案金额达450余万元。在接到案件线索后，我们立即介入案件，引导侦查机关开展侦查活动，搜集关键证据。

办案中，我们注重释法说理，督促引导退赃退赔。同时结合办案开展释法说理，引导涉案人员真诚悔罪、自愿赔偿被害企业损失，并把退赃退赔作为认罪认罚实质把握的重要因素。在审查批捕阶段，对认罪认罚并积极退赃的不予批捕的有6人。

在综合考虑量刑情节后，对涉案人员提出从轻量刑建议并适用缓刑。最终，我们为企业追赃挽损200余万元，最大限度地帮助企业挽回了经济损失。

我们还通过企业走访，实地调研，发现该企业现有的资金管理制度、货款回收等制度存在一定疏漏。针对上述问题，我们向该企业制发检察建议：建议完善相关制度，及时堵塞诱发犯罪的漏洞；加强监管，充分利用现代信息化手段和大数据等监管措施，提升监管能力。收到检察建议后，该企业高度重视，立即制定整改措施，现已整改完毕。

在依法惩治民营企业内部人员犯罪的同时，我们还与企业联合开展党建活动，通过党日活动、普法授课等方式强化员工自律意识和合规守法理念，推动企业形成崇法守信的企业文化。

此次案件的成功办理，不仅彰显了检察机关的履职能力，也为企业发展提供了有力的司法保障。

一面锦旗，一份认可，更是一份责任。下一步，我们将持续聚焦“检察护企”专项行动部署要求，结合本地区特点和实际，综合运用审查起诉、检察建议、法治服务等职能，纾解企业急难愁盼，以高质量履职为经济高质量发展保驾护航。

本报驻阜新记者 孙程超 整理