

免责条款“太任性”，无效！

核心提示

HEXINTISHI

房屋租赁合同可以详细规定租金、支付方式、租赁期限、房屋适用范围、维修责任等内容，一旦发生纠纷，合同可以作为强有力的证据。但是，一旦合同中出现“任性”的免责条款，将被视为无效。



办案人：李云峰

职务：桓仁满族自治县人民法院立案庭副庭长、一级法官

近日，我承办了一起财产损害赔偿责任纠纷案件。

代某将自有房屋出租给于某，其楼下是李某用于经营的门市房。一日，李某发现自家门市房顶棚出现大量漏水，经上楼查看，发现是楼

上于某家的暖气漏水，便与于某协商相关赔偿事宜。

于某说：“房子不是我的，我是租客！”

李某又打电话与房屋所有人代某协商，代某称：“房子我已经租出去了，有什么问题找租客，别找我！”

楼上的出租人和承租人都肯承担责任，无奈之下，李某将代某、于某共同告上法庭。

受案后，我细致地向二被告询问相关事宜并认真查看房屋租赁合同后发现，本案的“症结”是代某与于某二人签订的房屋租赁合同中有“房屋在承租人租赁期间内，发生任何问题，出租人一律不承担责任，均由承租人承担责任”等免责条款。也就是说，出租人代某试图通过书面合同将一切风险、责任“甩锅”给承租人。

那么，房屋租赁合同是否可以任意约定免责事由？这是本案焦点所在。

起初，李某与代某、于某各执一词，无法达成赔偿合意，双方态度坚决甚至要申请司法评估，我见双方剑拔弩张，便开展了“背靠背”调解。

我先对出租人代某说，根据民法典第四百九十七条，如果提供格式条款一方不合理地免除或减轻其责任、加重对方责任、限制或排除对方主要权利，该条款无效。因此，合

同当中的意思自治，并非“绝对”。

此案中，暖气漏水的主要原因是暖气老化所致，并非承租人使用不当造成的侵权行为，因此，代某与于某签订的合同当中的免责条款无效，代某不能以该免责条款主张免责抗辩，代某对李某房屋的损失承担赔偿责任。

我又对承租人于某说，承租人有及时发现并与出租人协商及时修缮的义务，避免李某的损失继续扩大。另外，司法评估也需要一定的费用，由申请人垫付，除胜诉方自愿承担，最终费用由败诉方承担。

最后，我对李某说，索赔要在合理范围内，不能盲目索赔、扩大索赔。

不是当事人不讲道理，只是当事人不通法理。法理讲通了，当事人内心的“堵点”也就通了。经我与二被告耐心释法说理，李某与二被告很快达成和解，二被告当庭给付了赔偿款。

我也想借此案提醒大家，在签订房屋租赁合同时，合同签订的各方均应着重审查免责条款，确保不存在不合理的免除对方义务或加重己方责任的情形，即便签订了不利于己方的合同，在履行合同的过程中处于被动、弱势地位，也不要“举手投降”，可通过丰富法律知识、咨询专业人员、诉讼等多元方式寻求公平和正义。

本报驻本溪记者 刘妍 整理

刑事和解 修复两家亲情

核心提示

HEXINTISHI

检察机关在办理亲属间发生的盗窃案时，从“法、理、情”三个方面充分释法说理，最终促成双方当事人审查起诉阶段达成刑事和解，双方当事人互相谅解、握手言和，重新修复亲情关系。



办案人：任禹睦

职务：东港市人民检察院第二检察部检察官助理

近期，我办理了一起特殊的盗窃案，被告人王某是被害人张某的表妹，正因为有这种关系，张某伤透了心，对王某充满了愤恨。为了案件有一个较好的法律效果和社会效果，我努力做双方的调解工作，使被告人深受教育，同时修复了两家的亲情。

2023年4月，王某想给孩子办一周岁生日宴却囊中羞涩，想到表哥张某家中的黄金饰品较多，且自己知道张某家门锁密码，便打起了盗窃张某金首饰卖钱的主意。几日后的一天晚上，王某趁张某家中无人时进入屋内，盗走两条金项链，以每克440元的价格，将95克黄金饰品卖至珠宝行，获赃款4.2万余元。次日，王某见张某没有察觉，便再次潜入张某家，盗走三个金手镯、一个金锁和一个金戒指，此次盗窃57克黄金饰品，得赃款2.5万余元。经司法评估，被盗黄金饰品价值7.6万余元。张某报案后，公安机关判断王某可能是嫌疑人。王某经公安机关传唤到案，并如实供述犯罪事实。

在审查起诉阶段，我发现犯罪嫌疑人王某和被害人张某不仅是表兄妹关系，而且王某的姥姥家就住在张某家隔壁，王某还正值哺乳期，如果案件一诉了之，王某和张某的亲情关系再也无法挽回，而且王某一周岁的孩子也将无人照料。

鉴于此，我积极介入调解。一方面向被告人王某释法说理，让其认识到盗窃行为的违法性和严重性；另一方面与被害人张某沟通，从亲情角度出发，化解其心中的怨恨。经过多次调解，王某赔偿了张某的经济损失，张某也选择原谅表妹。考虑到王某如实供述，且取得被害人谅解，检察机关给予宽缓量刑建议，希望能改过自新。最终王某因犯盗窃罪被法院判处有期徒刑二年，缓刑三年，并处罚金7万元。

每一起看似微小的案件，背后往往关系着几代人的命运。我在办案过程中，依法用足用好宽严相济司法政策、刑事和解制度，把化解矛盾、修复社会关系作为履职办案的重要任务，将理、法、情融为一体，实现了社会效果、法律效果相统一。作为检察官，应当以“三个善于”引领做实“高质效办好每一个案件”，以法治力度提升民生温度，让人民群众切实感受到公平正义。

本报驻丹东记者 王大海 整理

姐俩共用密码要防听者有心

核心提示

HEXINTISHI

近日，沈阳市沈北新区发生一起“熟人”盗窃案。犯罪嫌疑人刘某利用其掌握的门锁密码，趁其前女友和姐姐一家出国旅游之际，潜入前女友姐姐家中盗窃，盗走价值4万余元的首饰和名贵白酒。为掩盖罪行，刘某还购买贗品白酒以次充好替换原物。警方通过监控和转账记录迅速锁定嫌疑人，并在10小时内将其抓获。



办案人：海琳辉

职务：沈阳市公安局沈北新区分局道义派出所民警

“警察同志，我家遭贼了！”2月24日，张先生报警称家中失窃。在了解情况后，我发现：张先生一家出国旅游半个月，回家后发现金首饰不翼而飞，两箱名贵白酒也被人“掉包”，但家里却整整齐齐，没有任何翻动的痕迹。

多年的办案经验告诉我，这绝不是普通的小偷小摸。我们立即调取了小区监控和张先生家电子锁监控录像，一个可疑的身影进入了我的视线：2月18日，一名男子熟练地输入门锁密码，大摇大摆地走进了张先生家。更令人惊讶的是，经张先生辨认，这个“贼”竟然是他小姨子的前男友刘某！

“这不可能吧？”张先生难以置信地摇摇头，“他虽然和我小姨子分手了，但也不至于干这种事啊。”但监控画面不会说谎，我们立即展开抓捕行动。接警10小时后，我们在某洗浴中心将刘某抓获。

“我就是一时糊涂。”在审讯室里，刘某低着头，声音越来越小，“那天，我开车路过她家附近，可能感觉是有点想她了，就在她家小区里溜达，然后就走到她姐家那块儿。我知道他们一家出国旅游了，家里没人，她还跟我说过她姐家的门锁密码和她家一样，我就

鬼使神差地冒出个想法，想上她姐家里看看……”

原来，刘某不仅偷走了两箱名贵白酒和首饰，还自作聪明地在网上购买了两箱“贗品”白酒，企图以假乱真。他分三次潜入张先生家，第一次偷走真酒，第二次、第三次分别放回一箱假酒。

“你知不知道，这种行为要负刑事责任？”我严肃地问道。刘某浑身一颤：“我就是鬼迷心窍了，当时手头没有钱，就想着去她姐家拿点东西，换点钱……”

目前，除了两瓶名贵白酒已被犯罪嫌疑人刘某销赃，其余被盗物品已被全部追回并返还被害人。刘某因涉嫌盗窃犯罪，已被公安机关依法予以刑事拘留。

案子破了，我却陷入了沉思：随着智能门锁的普及，密码泄露已经成为新的治安隐患。很多人为了方便记忆，设置过于简单的密码，或者像本案一样，在亲友间使用相同密码，这都给了不法分子可乘之机。

这起案件给我们敲响了警钟：在享受科技便利的同时，更要增强安全意识，保护好个人隐私。

本报记者 王聪 整理