

民法典通解通读：民事赔偿中的责任划分（一）

二房东套取房款后跑路应该承担何种责任？共同继承的房屋倒塌砸伤人谁来赔偿？……民法典为您解答

二房东跑路该承担哪些责任？

案例

张某从房屋中介手中租取房子，再以低于市场价 20% 的价格出租给客户，并按年收取租户租金，再按月付给中介。张某以这种方式在望京租房圈精心布局三年多，套取资金后跑路，受害租客达数百人。

案例分析

本案中，二房东张某在签订合同前，已经预计赚差价的业务模式不可持续，不能按合同约定为租户提供租赁服务，故意按月付中介租金，按年收租户租金，争取时间差以便卷款跑路，由此可见张某是以非法占有为目的，涉嫌诈骗。

张某应支付中介租金并返还房屋，退回租户租金，并按照合同约定承担违约责任。

《中华人民共和国民法典》第一百四十六条

行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。

《中华人民共和国刑法》第二百六十六条

诈骗公私财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管

制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。本法另有规定的，依照规定。

共同继承的房屋倒塌砸伤人，责任如何划分？

案例

兄妹三人共同继承了一套房屋，由于三人常年在外地，房屋年久失修，院墙倒塌砸伤了邻居，该如何承担责任？

案例分析

兄妹三人对共有住宅没有尽到修缮的义务，应共同承担连带赔偿责任。

《中华人民共和国民法典》第三百零七条

因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务，共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

《中华人民共和国民法典》第一千二百五十二条

建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担连带责任，但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后，有其他责任人

的，有权向其他责任人追偿。

因所有人、管理人、使用人或者第三人的原因，建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任。

合伙人卷款跑路，会员费能被“打折”吗？

案例

美容院合伙人之间产生矛盾，其中一位合伙人将5万元的会员费卷走跑路，留下来经营美容院的合伙人主张消费者会员卡里的钱只有一半可以使用，这样做合理吗？

案例分析

合伙人之间的矛盾不能影响美容院与消费者之间合同的履行，美容院应当按照约定履行服务，否则应承担违约责任。如果合伙企业无法对消费者承担赔偿责任，合伙人应承担连带赔偿责任。

民事责任与刑事责任

民事责任是违反民事法律应承担的责任，其中包括侵权责任、违约责任、缔约过失责任，目的在于赔偿被侵害的权利人。

刑事责任，即违反刑法所规定的禁止性义务或积极义务，应受到的刑事处罚，目的在于制裁和预防犯罪，保护社会公共利益。

文章来源：北京市司法局

文章链接：<https://sfj.beijing.gov.cn/sfj/sfdt/jssp/436239003/index.html>