

# 新疆生产建设兵团第三师中级人民法院

## 民 事 判 决 书

(2016)兵03民终23号

上诉人（原审原告）赵现军，男，1954年1月26日出生，汉族，图木舒克市亨通大药房业主，住新疆图木舒克市。

委托代理人刘学莲，新疆诚丹律师事务所律师。

上诉人（原审被告）贾天江，男，1969年3月23日出生，汉族，无固定职业，住新疆图木舒克市。

委托代理人黄云敏，男，1959年7月1日出生，汉族，图木舒克市法律服务所法律工作者，住图木舒克市。

上诉人赵现军、贾天江因房屋租赁合同纠纷一案，新疆维吾尔自治区图木舒克市人民法院于2016年3月16日作出（2015）图民初字第630号民事判决，上诉人赵现军、贾天江不服该民事判决，向本院提起上诉。本院于2016年4月15日受理后，依法组成合议庭，公开开庭审理了本案。上诉人赵现军的委托代理人刘学莲、上诉人贾天江及其委托代理人黄云敏到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院查明，2012年5月16日，原告赵现军与被告贾天江签订了《出租房屋合同》，合同约定：被告将一套四十平方米的房屋出租给原告，租期一年，自2012年6月16日至2013年6月16日止，年租金5000元，一次性支付等。被告出租给原告的商品房位于原新疆生产建设兵团农三师五十二团（以下简称五十二团）老菜市场，该商品房内有被告擅自利用二楼走廊加盖的一间房屋。原告使用该租赁的商品房开药店，药店字号为图木舒克市亨通大药房。原告在租赁被告该商品房期间使用被告擅自加盖的房屋作为居住生活用房。2013年5月，原、被告已得知该商品房被纳入拆迁范围。自2012年5月16日至2015年11月26日期间，原告累计向被告支付房租费13000元。

2015年8月12日，原告赵现军因外伤入住图木舒克市人民医院，于2015年8月22日出院，住院10天，花费住院医疗费10418.61元、

用血互助金 2070 元、门诊费 1520 元。原告经医院诊断为：肠系膜、大网膜破裂，失血性休克，弥漫性腹膜炎，心包积液，脑梗塞后遗症，高血压病，蛛网膜囊肿。2015 年 11 月 5 日，原告委托新疆喀什地区第一人民医院司法鉴定所对其伤残程度、护理期、营养费、误工期进行法医学鉴定，该司法鉴定所于 2015 年 11 月 10 日出具（2015）临鉴字第 599 号司法鉴定意见书的鉴定意见为：损失后遗症已构成十级伤残。原告支付鉴定费 2500 元，检查、拍照、复印费 100 元，交通费 260 元。

2015 年 8 月 12 日 17 时 20 分，原告赵现军的儿子李松以原告在出租屋内被屋顶脱落的水泥块砸伤为由，向图木舒克市公安局旗杆桥派出所报警。

原审法院认定上述事实的证据有：原告赵现军提供的证据，1.《出租房屋合同》原件 1 份；2. 收条原件 9 份；3. 接处警登记表 1 份、现场照片 11 张、原审法院制作的现场勘验笔录 1 份、拍摄的照片 7 张；4. 住院病历、住院医疗费结算单、行政事业单位资金往来结算票据、门诊费票据、住院证各 1 份；5. 个体工商户营业执照。对原告提供的喀什地区第一人民医院临床医学司法鉴定意见书的鉴定意见，原审法院对该司法鉴定意见中关于赵现军构成十级伤残部分予以采信；对原告提供的图市人民医院门诊费票据，原审法院以该票据无相关证据与之印证为由，不予采信。原审法院对被告贾天江提供的接处警登记表复印件，不予采信。

原审法院认为，原告赵现军经原审释明，原告明确选择了合同之诉，故原审确定本案案由为房屋租赁合同纠纷。原告与被告贾天江确定的房屋租赁合同合法有效，但被告将其擅自加盖的一间房屋出租给原告的部分无效。原、被告对该房屋租赁合同无效部分均有过错，原、被告对出租房内水泥块脱落砸伤原告的损失各承担 50% 的民事责任。原告的合理损失为：1. 医疗费 10418.61 元；2. 用血互助金 2070 元；3. 门诊费 1520 元；4. 住院伙食补助费 1200 元；5. 营养费 2700 元；6. 护理费 4082.4 元；7. 残疾赔偿金 27558 元，上述损失共计 77211.21 元。原告虽提出要求被告赔偿其误工费损失的请求，但原告未能提供证据证明其

实际经营损失，对原告的此项诉讼请求，不予支持。原审法院依照《中华人民共和国合同法》第五十六条、第五十八条、第二百一十二条、第二百一十七条，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第三条，《最高人民法院关于审理人身损害赔偿适用法律若干问题的解释》第十七条、第十九条、第二十一条、第二十二条、第二十三条、第二十四条、第二十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条的规定，判决：一、被告贾天江在原审生效后十日内赔偿原告赵现军 38605.605 元；二、驳回原告赵现军的其他诉讼请求。一审案件受理费 2197 元，由原告赵现军负担 1312 元，被告贾天江负担 885 元。

上诉人赵现军不服原审判决上诉称，上诉人选择的是合同之诉，原审法院认定赵现军未对房屋进行合理检查，并判决上诉人承担 50% 的责任，无事实及法律依据。赵现军无违约行为，也未不当使用租赁房屋，赵现军对事故的发生无任何过错，不应承担本案民事责任。原审酌定赵现军的误工、护理、营养日期违法。原审未支持赵现军的误工损失请求，无法律依据。赵现军要求撤销原判，改判支持赵现军要求上诉人贾天江赔偿其各项经济损失 95880.81 元。

上诉人贾天江针对上诉人赵现军的上诉请求及理由答辩称，赵现军主张在租赁房屋内被砸伤无证人证言及物证证明，且赵现军案发后未及时通知贾天江不符合常理。赵现军于 2015 年 8 月 14 日向派出所报案的登记表显示，赵现军受伤的时间为 2015 年 8 月 14 日，赵现军受伤与其承租房屋无关，贾天江不承担本案责任。

上诉人贾天江不服原审判决上诉称，上诉人赵现军提供的证据自相矛盾，不能证明赵现军在租赁的房屋内被砸伤的事实。赵现军治疗其高血压、脑梗阻后遗症的相关费用与遭受外伤所花费的费用无关，应予剔除。上诉人贾天江要求撤销原判，改判上诉人贾天江不承担本案民事责任。

上诉人赵现军针对上诉人贾天江的上诉请求及理由答辩称，赵现军在原审阶段提供的证据，即案发后在第一时间的接处警登记表、现场照

片等证据充分证明了，赵现军受伤的时间为2015年8月12日15时许，受伤的地点在其承租贾天江的房屋内的事实。赵现军提供了在承租房屋内被砸伤的住院治疗病历、住院治疗费用的票据、司法鉴定意见书的鉴定意见等证据印证了赵现军受伤及遭受损失的情况。贾天江原审提供的接处警登记表是复印件，无原件与之印证，不具有真实性，且与本案事实不符，原审未采信此证据正确。上诉人赵现军恳请二审查明事实，驳回上诉人贾天江的上诉请求。

上诉人赵现军、贾天江二审均未提供新的证据。

二审查明事实与采信证据与原审一致。

本院认为，原审法院根据上诉人赵现军明确选择的合同之诉，确定本案为房屋租赁合同纠纷正确。上诉人贾天江出租给上诉人赵现军的房屋在租赁期间因水泥块脱落致赵现军受伤，赵现军因伤住院治疗遭受了相应损失。上诉人赵现军针对其主张的上述事实提供的接处警登记表、医院病历、诊断证明及出院证、现场照片等证据与赵现军的陈述相互印证，能够达到高度盖然性的证明标准，足以认定上述事实。上诉人贾天江对上述事实虽有异议，但贾天江提供的相关证据材料系复印件，赵现军对该证据材料不予认可，该证据材料不能与原件核实，且贾天江未能进一步提供证据材料证实其异议成立，对贾天江的此项意见，不予采纳。根据《中华人民共和国合同法》第二百一十六条、第五十八条的规定，出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。合同无效或者被撤销后，有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。贾天江没有提供证据证明系承租人赵现军未按约定方法或租赁物性质使用致损，且其在出租房内擅自加盖的一间房屋属违章建筑，该房屋存在安全隐患，故可以认定贾天江未尽到出租人对租赁物的安全保障义务，应对赵现军承担相应的赔偿损失的责任。但赵现军租用涉案租赁房屋的内部加盖房屋部分系没有办理合法建筑手续的违章建筑，在租赁物可能存在质量瑕疵的情况下仍然租赁使用该部分房屋，其对承租物瑕疵所造成的损害也应承担相应的过错责任。原审法院酌情认定因本案租赁房屋致

损造成赵现军损失，由出租人贾天江与承租人赵现军各承担 50%的责任并无不当。赵现军关于其不存在过错的上诉理由不成立，对赵现军的此项上诉请求，不予支持。贾天江虽提出赵现军住院治疗期间花费的高血压、脑梗阻后遗症的相关医疗费用属不合理用药，其不承担该部分不合理用药费用的意见，但贾天江针对其提出的抗辩事由，未提供相关证据证明赵现军存在不合理用药及具体数额，贾天江的此项上诉理由缺乏相关事实依据，不予支持。赵现军对原审法院确定的医药费、住院伙食补助费、残疾赔偿金、伤残鉴定费均没有异议，予以认定。对赵现军提出的误工期、护理期、营养期及相关费用问题。赵现军因外伤致肠系膜、大网膜破裂，失血性休克，弥漫性腹膜炎等住院治疗。原审法院根据赵现军的伤情、年龄、医院病历及出院证明，参照《人身损害受伤人员误工期、护理期、营养期评定准则（试行）》8.6.1 条的规定，酌定赵现军的误工期 60 日、护理期 30 日、营养期 90 日，以此计算相关费用，于法有据。关于赵现军的误工费计算标准，赵现军认为应当按照 2014 年度兵团在岗职工（就业人员）平均工资标准计算误工费，但赵现军一直经营亨通大药房的药品销售，赵现军未能提供相关证据证明其实际收入情况，原审法院以赵现军举证不能不支持其误工损失费的诉请，符合法律规定，予以维持。

综上所述，上诉人赵现军、贾天江的上诉理由不能成立，对赵现军、贾天江的上诉请求，不予支持。原审判决认定事实清楚，适用法律正确，予以维持。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 2117 元，由上诉人赵现军负担 1232 元（已交纳），上诉人贾天江负担 885 元（已交纳）。

本判决为终审判决。

审判长 王 新 巍

审判员 艾斯凯尔·库尔班

审判员 褚 彩 霞

二〇一六年六月十三日

书记员 刘 廷 阳