



最近几天,江西省上饶市 "提灯定损"风波愈演愈烈 3月28日,江西一女子发视频 称,她租住在上饶玉山县一处

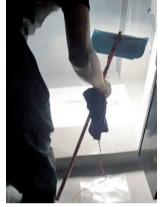
村民自建房,退租时房东拿着灯一点一点 检查,列出清单要求赔偿1万余元。网友 专门将房东此举命名为"提灯定损",迅速 引发舆论关注,央视网、央广网等媒体也纷 纷下场聚焦此事。

3月29日,当地官方就此事发布情况 通报,仍未能平息风波,反而有更多当事方 出面持续爆料: 当事租户说自己已怀孕, 前 几天被房东用砖头砸才愤而曝光;当地一 装修建材老板称自己也曾遭遇该房东"提 灯定损"式赖账和索赔;有网友称该自建房 是违法建筑,可向住建部门举报……面对 铺天盖地的各种说法及追问,当地政府部 门有必要也有责任迅速查清事实,廓清迷 雾,回应社会关切。



### '提灯定损"索赔上万 是否涉嫌敲诈勒索?

当事人陈女士提 供的视频显示,一名 男子拿着探照灯对房 内设施及物品逐一检 查并贴上黄色标记, 检查完毕后,房东列 出一份详细清单,包 括床、实木门、窗帘、 蹲坑、厨房门、外墙砖 等的赔偿费用,共计 10884.95 元。陈女 士表示,这样的赔偿 要求十分过分,她不 能接受,"房东就是想 讹钱。"



房东郭某某用灯检查厕所 视频截图

当地街道办3月 29日通报中称,2023

年9月,陈某(当事人陈女士)到东门村委会反映,因小孩 上下楼吵闹问题,与房东郭某某引发矛盾,表示要退租,但 郭某某以家具遭受损坏为由,不予退租金和押金。

有网友在陈女士视频下留言:"以前看新闻说,房东 挑灰尘扣押金已经觉得很过分了,没想到还有房东想让 租客出钱为其装修的。这种行为难道不构成敲诈勒索 吗?"还有网友认为,"钱给了也要起诉拿回来,不带这么 欺负人的。陈女士必须告上法庭,讨个说法。'

红星新闻发布评论称,当地有关部门应调查清楚,以 "探照灯"来吹毛求疵,且要求高价赔偿,是否涉嫌敲诈勒 索?对此,当地村委会回应媒体称:"不存在讹诈租客。 租客也有问题,赔偿了部分金额。'

北京市京都律师事务所李泽瑞律师认为,此事应不 涉及敲诈勒索。敲诈勒索有两个构成要件:一是行为人 取得他人财物无法律依据,二是使用了威胁、恐吓或要挟 等手段。"具体到这事,房东与租客有租赁合同关系在先, 如果租客确有违约行为,而房东只是漫天要价,就不构成 敲诈勒索。""如果房东要价太高,租户可拒绝支付。双方 协商解决不了,只能告上法庭解决。"

当然,也有执业律师认为,此事中,如果房东及相关 方面采取其他非常规手段索要赔偿的话,就有可能涉嫌 敲诈勒索。



#### 租户孕期被扔砖头 愤而发视频曝光?

当事人回应媒体称,"提灯定损"这件事确实发生在 去年,但是"最近人身安全受到威胁",发布视频只是希望 保障自己与家人的人身安全。

当事人陈女士通过自己的抖音账号发布截图文字 称,自己当前的主要诉求:"希望我和家人的人身安全可 以得到保障。"另外还解释了发布视频的原因:"事情是去 年发生的,因为前两天他用砖头砸我,因为我怀孕了,我 怕我的人身安全受到威胁,所以发布了视频。"

对此,当地村委会回应媒体称,此次事件是因为双方 再次因口角纠纷,矛盾继续升级,租客遂在短视频平台陆 续发布有关视频,引起关注。

当地街道办的通报及村委会回应,均将当事人发视 频的原因,归结于双方"因口角纠纷,矛盾继续升级",未 提及陈女士所称的"孕期被砖头砸"、感觉全家人身安全 受到威胁这些事。

那么, 当事人陈女士所称的"孕期被砖头砸"是否属 实? 陈女士是否就此报警? 如果报了警,当地警方是否 立案或者采取相关安全保护措施?

据央广网报道,租户(陈女士)认为自身安全受到威 胁,发布视频只希望保障自己与家人的人身安全。对此, 北京市京都律师事务所李泽瑞律师认为,租户应当向公 安部门报案。按规定,公安部门会根据情节严重程度进 行立案处理,情节较轻的可以进行拘留或罚款,情节严重 者应当以寻衅滋事罪追究行为人的刑事责任。



五问江西"提灯定损"事件



"提灯定损"事件中的自建楼,小陈房间在6楼。 网络图

## - ₿热评 =

# "提灯定损"为何引热议 大家反感的是"灯下黑"

随着经济社会发展,住房租赁市场也在不断 发展壮大。相关调查显示,在各领域投诉占比 中,租房超过金融理财、电商网购等,占据第一。 其中退租时验收房屋损耗程度,就是纠纷频发的

据央视网报道,有租户因为工作原因想换租 住房,房东却以屋内床底有落灰为由从押金中扣 了200元房屋损失费;还有租户因为床板中间的 钉子掉了,被房东索赔2100元维修床的费用。在 互联网上,不少网友表示自己有过被坑经历。种 种奇葩要求,租户虽然"很受伤",但最终却往往 因为维权成本过高而选择"吃哑巴亏'

"提灯定损"之所以引发热议,就因为它戳中 了不少租房者的痛点,也在一定程度上说明现下 房屋租赁市场定分止争缺乏有效权威的依据和 手段。对此,当地相关部门必须引起重视,从维 护租赁双方权益的角度出发,要有一个明确的公 正的合理的解决方案,同时对各种谣言或不实信 息也要及时回应,避免各种传闻发酵。唯有直面 问题,给各方一个合理交代,才能推动事情得以 妥善解决,也为今后相似问题的处理提供借鉴。

值得一提的是,房东过分"吹毛求疵"的行为 固然欠妥,网友共情租客可以理解,但也应在情 与理的范畴下理智探讨问题,避免造谣或网暴他

如今,租房是不少市民的选择,而房子租得 是否舒心,关系到每一位租客是否"住有所居" "居有所安"。定损当然不能全凭房东"提灯",建 立规范的住房租赁市场,避免"灯下黑",有关部 门还要补齐短板,通过完善法律法规,不断健全 房屋租赁市场制度,提升监管水平,切实维护住 房市场的良好秩序。

"房子是租的,但生活不是。"充分保障各方 权益,建立更加完善和规范的住房租赁市场,既 能让承租人住着舒心,也能让出租人租着省心, 对租赁双方来说都是好事

新重庆-上游新闻评论员 龙春晖

"提灯定损"式索赔? 系山房外事件金貨企烈



当地建材老板爆料,也曾 遭"提灯定损"式索赔。

据媒体报道,事 情发酵后,有多位当 地装修行业人士发布 视频或在陈女士视频 评论区留言称,在帮 助该房东修房期间, 瓷砖、浇筑地基、防 水、室内装修、安装铝 合金门窗等项目上, 不仅没有收到材料和 人工费用,反而被其 以各种理由要求赔 偿。

当地建材老板江某才发布视频称,自己在当地 既做防水工程也卖装修建材。此前,"提灯定损"事 件中的房东郭某某,曾喊他给其楼房露台做防水, 30平方米左右,第一次做的是高弹(材料),做好第 二天就被郭某某撕了,因此亏了一两千元,只好再次 做防水。"做好了我就无语了。他打电话来说,这里 有个洞,那里折皱了,30平方米(防水),他用黑水笔 画了几百个(问题),我真是,很无语……"

江某才说,这个防水(业务)郭某某一直没结账, 后从其店里拉的材料也没给钱。郭某某说,不但不 给钱,反而要倒找他四五千块钱。视频最后,一名防 水工和材料工出镜,证实了江某才的说法。

还有在当地做瓷砖批发的老板称,该房东到现 在都还差2万多元的费用没给,平时找他要,总是各 种推脱。



#### 涉事自建房 是否属于违法建筑?

事情发酵后,有多位网友在自媒体平台及陈女 士视频留言区称,涉事房东在东门村城东安置区修 建的这栋楼超过3层(涉事自建房有6层楼),属于违 建(违法建筑),并已经向有关部门投诉举报。

郭某某的涉事自建房有无合法建房手续? 是否 属于违建? 4月2日,上饶市住建局工作人员向媒体 表示,针对自建房,住建局会针对危房进行安全隐患 排查,但是否涉及违建,需要其他部门来认定。玉山 县城市管理局工作人员回应称,已接到相关举报,目 前已成立工作专班开展核查调查,有结果后将进行 通报。另外,2023年10月,玉山县城市管理局针对 违建曾在媒体发文称,"违建应拆尽拆,严厉打击违

玉山县冰溪街道办事处工作人员表示,目前没 有最新消息,有消息会通过玉山之窗公众号发布, "会很快对网友反映的问题陆续回答。"

# "提灯定损" 房东哪来的底气?

据潇湘晨报,这件事之所以在网络上引发轩然 大波,恐怕在于其背后并不只是简单的房屋租赁纠 纷。房东为何如此有恃无恐?背后有无人撑腰?当 地恐怕得给公众一个信服的答案。

房东要索赔,从法律层面,需要自己举证,提供 租房前后的对比以及第三方权威机构的鉴定意见, 并非列出一纸清单就能要钱。这是基本的法律常 识。诡异的是,经村委会介入调解,双方达成协议, 合租方共赔偿4000元。具体调解过程未作说明,赔 偿依据从何而来,相关通报只字未提。此事件,折射 出有些基层组织在管理和思维模式上的荒谬。

湖北瑞通天元律师事务所张国振律师也认为, 房东"奇葩"验房方式确实让人难以接受,而当时地 方人员的调解方式,给人感觉就是"和稀泥",甚至 "护短",这才导致了网友们的不满。

张国振律师表示,目前来看,这起事件的影响已 经远远超出了一起普通租房纠纷范畴,它不仅触及 到租房市场的公正性和透明度问题,更是考验着地 方治理能力和公信力。"如果处理不当,确实有可能 影响到整个地区乃至更广范围的声誉和形象。"

有专家认为,我国住房租赁相关法律法规,对当 事人的权利义务规定过于原则化,应当进一步细化 明确。这固然有道理,但当前最要紧的,是监管部门 主持公道,对无良行为依法严惩,对扰乱市场的行为 依法打击。 新重庆-上游新闻