

为省钱而“蚁居” 权益无从保障

“蚁居”是指数人租在狭小的房间,像蚂蚁一样过着群居生活,每天挤公交车去很远的地方上班。虽然这能够以少量的租金换得一个居住空间,解决燃眉之急,但其权益却是无从保障。

房东出尔反尔却还胜了官司

决拒绝后,李某提起了诉讼。出乎苟玉芳等意料的是,明明是李某出尔反尔,且他们已交付房租并做好了入住准备,但法院却仍支持了李某的请求。

【点评】法院的判决并无不当。一方面,本案“蚁居”合同违法。《商品房屋租赁管理办法》第八条规定:“出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台

租住了2个月却付了一年的房租

由李茹卉交给了朱某。谁知,仅过去两个月,朱某便以“蚁居”属于违约为由,将大家扫地出门。“合同中并没有写明不能‘蚁居’呀?”许多人似乎感到委屈。

【点评】的确,朱某可以解除合同、拒绝退回剩余房租。虽然合同中并没有写明不能“蚁居”,但也没有写明可以“蚁居”,在此情况下,只能依据签约时的具体情况,来确定双方的本意。而李茹卉只是一人出面承租,甚至在签订租赁合同之

邻居抗议,“蚁居族”被强制解散

宁。邻居在经过抗议未果后,只好诉请法院要求解散“蚁居族”。而法院经审理,支持了邻居们的诉讼请求。

【点评】法院的判决是正确的。一方面,虽然邻居并不是租赁合同的当事人,但合同的履行却与他们有着直接的利害关系。房东邱某与“蚁居族”为了一己之私,损人利己,明显属于恶意串通。而《合同法》第五十二条第(二)项已规定:“恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益”的

和地下储藏室不得出租供人员居住”。苟玉芳等16人改变以房间为最小单位,将厨房、阳台纳入居住范围,且人均面积只有3.75平方米,明显与之相违。

另一方面,本案“蚁居”合同无效。《合同法》第五十二条第(五)项规定,“违反法律、行政法规的强制性规定”的合同,从开始起就没有法律约束力。正因为本案的“蚁居”合同为法律所禁止,决定了李某虽属出尔反尔但却能够得到支持。

前、之中,故意向朱某隐瞒用于“蚁居”的目的,不仅意味着李茹卉存在过错,也使得朱某有理由相信李茹卉只是用于自己一人居住或者不会超过适当的人数。即“蚁居”应当视为对约定的违反。而《合同法》第一百零七条规定:“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”。也就是说,朱某有权依据约定行使权利。

合同无效;另一方面,《民法通则》第八十三条规定,不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理相邻关系,“给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失”。正因为“蚁居族”的行为给邻居生活带来了极大麻烦乃至不得安宁,决定了他们可以通过行使对应的民事权利来维权。(本文人名均系化名)

颜梅生

为何律师见证下代书的遗嘱 也被认定无效

薛某父亲罹患肝癌,医院病房前薛某让其为其父亲订立了遗嘱,薛某要继承遗产却遭到了薛某继母的极力反对。薛某无奈将其继母告上法庭,那么法院能否支持薛某的诉请呢?

原来,薛某父亲薛宝(化名)与薛某生母婚后育有四个子女,薛某为长子,上有三位姐姐。2008年薛某父母因感情破裂离婚。同年底,薛宝与严某登记结婚。2014年,薛某取得了某小区房产一套及海马牌轿车一辆。2015年,薛宝查出罹患肝癌,在严某陪同下,薛宝辗转数家医院进行救治,并支付了薛宝的全部住院费和外购药费用近12万元。之后,薛某将薛宝带回老家某医院。2016年初,在医院薛宝病床前,在薛某生母及两位律师的见证下,由薛某姑姑为薛某父亲代立遗嘱,遗嘱中载明薛宝欲将其婚后与薛某继母共同购置的住房及汽车中属于本人份额的财产全部由儿子薛某继承。然而,薛某的继母严某却对这份遗嘱提出异议,认为该份代立遗嘱内容虚假,形式有重大瑕疵,不同意遗产的继承方案。于是,薛某遂将其继母严某告上了法庭,请求法院判决被告严某按被继承人的遗嘱依法分割遗产。

经法院审理认为,在代书遗嘱中,继承人不能作为遗嘱见证人,也同样不能作为代书人,与受遗赠人有利害关系的人不能作为见证人。本案中,薛某姑姑系薛宝的妹妹,属于其第二顺位的法定继承人,属于继承人范畴;薛某生母与原告薛某存在重大利害关系,故薛某姑姑作为见证人和代书人、薛某母亲作为见证人均违反了法律的禁止性规定。其次,两位见证人与继承之间不存在利害关系,具备见证人的身份,但未有一人代书,亦与法律规定不符。第三,在原告提供的视频证据中可得知,薛某姑姑在宣读遗嘱内容时,薛宝多次昏迷。

综上,法院认为,本案中的遗嘱不具备法定形式要件,不宜认定为有效。原告诉请要求分割涉案遗产的诉讼请求,法院不予支持。据此,依据《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》、《中华人民共和国民事诉讼法》相关规定,判决驳回原告薛某的全部诉讼请求。

法官提醒:本案争议焦点为代书遗嘱是否应当认定为有效遗嘱的问题。代书遗嘱通常会涉及到重大财产利益的处分,为确保遗嘱的客观公正,在形成要件上,法律有明确规定。《中华人民共和国继承法》第十七条第三款“代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,注明年、月、日,并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名”和《中华人民共和国继承法》第十八条“下列人员不能作为遗嘱见证人:(一)无行为能力人、限制行为能力人;(二)继承人、受遗赠人;(三)与继承人、受遗赠人有利害关系的人”。因本案的遗嘱不具备法定形式要件,不宜认定为有效,故法院驳回了薛某的诉讼请求。

唐敏 葛宝华

客人撞上酒店玻璃门受伤 酒店是否需承担赔偿责任

2016年5月13日下午,某大学教授王某因参加一个学术会议住进了一家四星级酒店。因当天晚上会见了多名参会的同仁,直到深夜才休息。第二天早上7时30分被叫醒后,王某忘记了带眼镜就赶到二楼的餐厅用早餐。由于餐厅是两扇大玻璃门,其中一扇是敞开的,另一扇是关闭的,而“小心玻璃”的警示语又恰恰在敞开的这扇玻璃门上,关闭的这扇玻璃门上则没有任何标记和警示语。王某快步径直向餐厅走去,走着走着,头部“咚”一声就撞在了那扇关闭的玻璃门上。玻璃门虽然完好无损,王某的头部鲜血顿时就流了下来。参加会议的同仁和酒店工作人员及时将王某送到了医院,医生诊断为头部裂伤,缝合了两针。那么对于这样的意外事件,酒店方面需要承担责任吗?

我国《侵权责任法》规定,宾馆等公共场所未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。最高人民法院《关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第六条的规定稍微具体一些:“从事住宿、餐饮、娱乐等经营活动或者其他社会活动的自然人、法人、其他组织,未尽合理范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害,赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的,人民法院应予支持”。透明而干净的玻璃门不要说是眼睛不太好的人,就是眼睛好的人稍微不加关注都有可能撞上。这就要求酒店宾馆采取有效的提示和警示。本案宾馆显然是注意到了这一点,问题是带有警示语这扇玻璃门是开启的,而关闭的那扇玻璃门则没有任何的提示和警示,这实际上就等于没有尽到提示和警示义务,即没有尽到对客人的安全保障义务,因此酒店没有尽到安全保障义务的行为与客人王某的损害是有一定因果关系的。

经过协商,酒店与王某达成了赔偿协议,由酒店一次性赔偿王某2000元。

周玉文 王超才



男子包养“小三”的惨重代价 包出了高额抚养费还被拘留

都说欠债还钱是天经地义,可如果欠下的是“风流债”该怎么还?这几年,某工程机械租赁公司的老总唐俊为了躲避一笔“风流债”可谓是煞费苦心,搬家、玩失踪……不过,为他生一女的陈娟可没轻易放过他。陈娟独自前往美国生下唐俊的女儿后回国,一纸诉状将唐俊告上法院,不仅获得8.4万元“生子费”,还为女儿争取到了每月1.3万元的高额抚养费。

判决生效后,唐俊以为只要自己躲着,谁也拿他没办法。今年6月初,唐俊因为拒不付款被法院拘留15天。拘留期满后,他依然是一副“死猪不怕开水烫”的样子,可当他得知自己有可能被追究拒执罪走进大牢时,这才慌了神,一下支付了5万元抚养费。

中年老总包养大龄“小三”

唐俊今年47岁,从事着工程机械租赁的生意。在农村老家,唐俊和妻子已经育有5个孩子。因为结婚早,2个儿子都已经成人,开始跟着他一起干。由于经营工程机械,唐俊经常跟着机器走,常年奔波在各地工地。妻子则留在老家,夫妻俩长期聚少离多。2008年,他遇到了陈娟,于是两人走到了一起。后来,唐俊给陈娟租房,两人开始了同居生活。

“小三”独自赴美生女

同居不久后,年近40岁的陈娟怀孕了,两人最终决定赴美生子。陈娟要求唐俊立下字据,要他承担责任。唐俊当即写下声明,表示陈娟赴美生孩子的费用由他全部负担,孩子出生后,他愿意按照

美国的生活标准给陈娟和孩子提供保障。之后唐俊却一直不给陈娟钱去美国生产。更让她心寒的是,唐俊悄悄躲了起来。既然唐俊靠不住,那只能靠自己。陈娟毅然独自赴美,想办法生下了一个女儿。

缺席审判,每月需付1.3万抚养费

2012年底,陈娟带着出生3个月的女儿回到了国内。眼看着与唐俊结婚无望,2013年7月,陈娟一纸诉状将唐俊告上法院,要求唐俊支付她赴海外“生子费”8.4万元,并按照每月2000美金的标准支付孩子的抚养费。

为了安抚陈娟,2014年3月,唐俊与陈娟共同签订了一份声明,明确“陈娟赴美国的生产费用1.3万余元美金和女儿每月生活费2000美元由唐俊承担”。两个月后,双方又委托鉴定中心进行亲子鉴定,结论是:陈娟所生之女与唐俊存在亲生血缘关系。

孩子确实实是自己的,唐俊不是直面问题,而是选择了再次“失踪”。找不到唐俊,法院只能缺席审理。结合亲子鉴定及唐俊出具的书面承诺,法院判定,唐俊要支付给陈娟“生子费”8.4万元,每月要支付给女儿1.3万元抚养费。

代价惨重,被拘15天还涉嫌拒执罪

当唐俊得知,他被判每月要支付1.3万元抚养费给女儿时,彻底傻眼。他干脆玩起了“躲猫猫”,搬离了住处,并开始转移名下的资金。

去年初,陈娟申请强制执行,法院在查到唐俊的财产后,强制划扣了5万余元给陈娟,但剩下的

23万余元一直未能执行。

今年5月,陈娟终于查到了唐俊的住处,并摸清了唐俊早出晚归的出行规律。今年6月1日凌晨5时,陈娟带着执行干警,在唐俊的住处将他堵了个正着。

面对执行法官,唐俊一再表示自己生意不好,经济很困难,拿不出一分钱。对唐俊的赖账态度,法院当即给予他15天司法拘留的处罚。没想到,唐俊居然欣然接受。15天拘留期满后,唐俊还是不肯付一分钱。

不过,就在唐俊被拘留的这15天内,执行法官成功查到了唐俊名下的两台挖掘机、他和儿子名下的两部车以及多处房产……看到法官出示的证据,唐俊这下蔫了。更让他意想不到的是,种种证据表明,唐俊的行为已经涉嫌拒执罪,可能面临刑责。

直到此时唐俊才坦言,每月给女儿支付1.3万元的抚养费确实太高了,他无力承担,向法官请求减少费用,或者把女儿交给他来抚养。执行法官将唐俊的要求转告给陈娟后,陈娟十分气愤,不肯作出任何让步,并表示不打算再要钱,只想让唐俊坐牢。

“他毕竟是孩子的爸爸,养育孩子的路还很漫长……”执行法官耐心劝说陈娟。经过冷静思考后,陈娟同意与唐俊和解。最终唐俊同意先支付5万元,今年9月底前支付完剩余执行款,并以唐俊和儿子名下的机械、汽车、房产做担保。6月21日,唐俊将5万元执行款交到了执行法官手中。对于自己惹下的这笔“风流债”,唐俊悔不当初,未来将近20年里,他都不准不得背上每年15万余元的债务,直到小女儿独立生活为止。(文中人物为化名) 吕斌

开发商逾期交房本可以索赔巨额违约金 业主掉以轻心签下承诺书赔偿化为泡影

购房者购房后,有时会遭遇房产商逾期交房、逾期办证的情况,而向房产商索赔违约金也是顺理成章的事,而三门一对夫妇在领房产商赠送的空调时,签了不该签的字,巨额违约金化为泡影。

2013年11月1日,王某夫妇购买了一套位于三门沿海工业城的某小区商品房,并与房产商签订了购房合同。合同约定,房产商于2013年10月30日前交房,2014年1月31日前办证。签订合同后,王某夫妇按约支付了房款。而房产商并未按约交房、办证,到了2014年9月才将房屋交付给王某夫妇,2015年3月、5月办理了房屋土地使用权、所有权初始登记证书。2015年11月,王某夫妇一纸诉状将房产商告至三门县人民法院,请求判令房产商支付逾期交房违约金7万多元,以及逾期交付房屋权属证书违约金2万多元。

间早于签订合同时间,延期交房属实,但双方已于2014年10月18日就逾期交房的相关事项达成了补充协议并签订了《承诺书》一份,双方约定由房产商赠予一台1.5匹挂壁式空调作为逾期交房的补偿,王某夫妇不再就此事做其他任何要求。

对此,王某辩称,在承诺书上签名、捺印是基于销售自己承诺将空调赠送给原告作为购房价款的优惠,自己不识字,对承诺书的具体内容也并不知情,房产商在出具该份承诺书时也没有向其解释承诺书中的空调是作为逾期交房的补偿。因此,房产商是以欺诈手段,欺骗购房者在房产商出具的承诺书上签名、捺印,该份承诺书应属无效。

法院经审理认为,承诺书中原告王某的签名系其本人所签,原告罗某的签名虽系公司销售人员所代签,但王某与罗某系夫妻关系且为该房屋的共同购买人,王某在罗某名字上捺印的行为应

视为对代签行为的认可及对承诺书内容的确认,该份承诺书中房产商将空调赠与原告作为逾期交房的补偿意思表示清楚、明确,因此对王某夫妇的反驳不予认可。据此,法院对王某夫妇主张由房产商支付逾期交房违约金7万多元的诉讼请求不予支持;关于逾期交证违约金的诉讼请求,法院综合各方因素酌情按已付总房款的1%计算,由房产商支付给王某夫妇逾期交证违约金4800多元。

法官提醒,本案中,王某夫妇为了房产商赠送的空调掉以轻心签了承诺书,承诺书上就逾期交房的补偿意思表示清楚、明确,导致逾期交房违约金无法索赔。因此,购房者在签订合同、补偿协议、承诺书时要尽审慎义务,以免给自己造成不必要的损失。

朱曙光 毛林飞 朱芳芳