

有理的诉讼为什么得不到法院的支持

房屋买卖合同订立时的小疏忽引来大麻烦



在房屋买卖过程中,无论是“一手房”还是“二手房”,都要签订一份《房屋买卖合同》。而签订的这个《房屋买卖合同》内容是否严谨和周全,对其后买卖双方是否能顺利、圆满完成交易至关重要,双方应倍加注意,买方更是如此。但是,作为房屋的买方,或者是由于对所购买房屋的信息了解不够,或者是由于法律知识上的欠缺,或者是因为合同签订技巧的缺失以及知之甚少等缘故,在签订合同时一般总是处于弱势一方,会在《房屋买卖合同》签订时出现些许遗漏,因而,一旦出现纠纷,吃亏的往往是买方。这里,笔者梳理几个比较典型的案例提出的几个共性问题,希望能给房屋买方在订立《房屋买卖合同》时作为借鉴和参考。

上当,开发商宣传承诺内容没有写进合同

某开发商在其散发的广告宣传单中称:正在开发的小区有贯穿整个小区的宽5米的小溪,有3000平方米的草地,与小区一街之隔的是正在规划中的实验小学等。张某夫妻被宣传单中的广告所打动,很快就与开发商签订了由开发商提供的《商品房买卖合同》,但合同中并没有约定广告中所宣传的内容。张某夫妻按合同约定在一年时间里交齐了全部房款。收房时,发现广告宣传单中所称的内容都化为乌有。一气之下,张某夫妻将开发商告到法院,以开发商违约为由要求与开发商解除房屋买卖合同或赔偿损失。法院经审理后,以证据不足为由驳回了张某夫妻的诉讼请求。

点评:在诉讼中,张某夫妻虽然提供了由开发商署名的关于房屋所在小区内外环境内容的宣传单,但开发商并不认可这也是由他们制作和散发的,而张某夫妻也不能证明究竟是从开发商单位的哪一个人手中取得的。因而,法院结合双方订立的《商品房买卖合同》中关于“双方的权利义务一切按本合同的约定为准,本合同中没有约定的,双方另行协商处理”的规定,认为不能认

定张某夫妻提供的且是单方认为的该内容为《商品房买卖合同》中的内容,张某夫妻认为开发商违约没有事实和法律依据。

为了保护购房人的合法权利,规范开发商的房屋广告行为,最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条虽然有规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任”。但是,要将广告宣传中的内容认定为合同内容,这是需要购房人承担举证责任的,即要证明这是开发商的宣传和允诺,该宣传和允诺是具体确定的,该允诺对购房人购买房屋以及愿意以这个价格购买房屋是有重大影响的,而这个证明的提供则绝非易事。本案中,张某夫妻提供的宣传单仅仅署名是被告的,但却不能证明是从被告方什么人手中取得的,再结合合同中关于“双方的权利义务一切按本合同的约定为准”的约定,法院不予支持原告是有理由的。

其实,如果原告要求将广告中的内容写进《商品房买卖合同》,开发商没有做到,认定其违约就轻而易举了;如果他们不愿意写进合同,这样的广告显然就带有欺骗的内容,不签合同就是了。

吃亏,买房特殊目的没有写进合同

田某为了两年后孙子能在一个比较好的小学上学,经过多方寻觅,终于在距离某小学附近300米的距离找到一套74平方米的二手房,于是,田某很快与房主周某就订立了《房屋买卖合同》,约定了房屋的价格、交款和交房时间以及房屋过户及户口迁出的时间等。一切按约定进行的都比较顺利,田某住进了房屋,也办理完了房屋过户手续。但由于周某一家在该房屋内的户口迁出时间迟延了两个多月,当田某再将其孙子的户口迁入时就错过了入学报名的期限,按规定不能再在该小学上学了。

田某诉讼到法院,以被告周某户口迁出迟延,使自己买房屋的目的没有实现为由要求解除房屋买卖合同。法院经审理后,判决驳回了原告田某的诉讼请求。

点评:订立一个合同,当事人一般都有订立该合同的特定目的。了解本案原告田某买房的人,当然都不会怀疑其买房的目的是为了其孙子就读房屋附近的小学。如果不能就读该小学,田某就不会购买或者说不以这样的价格购买该房屋。但是,由于该目的并没有写进《房屋买卖合同》,作为房屋出卖人的周某就难以知晓,因为房屋的通常用途是居住,这是一般人都可以知晓和应当知晓的,房屋买受人有特定目的却不说对方怎么会知道呢,其也没有义务过问和知道这些。此时,房屋买受人以不能实现合同目的为由解除房屋买卖合同是不公平的。虽然《合同法》第九十四条关于“当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的”属于法定解除合同的情形之一,但其前提是迟延履行债务一方知道或者应当知道自己的迟延履行会导致对方合同目的不能实现。如果不知道也不应当知道违约会导致合同目的不能实现的,则不符合解除合同的情形。本案即属于这种情况。

其实,解决这个问题很简单,买方如果在订立《房屋买卖合同》时要求写上一条“买方购买该房屋的目的是保证其孙子在今年9月在该房屋附近小学上学”,如果卖方违约导致该目的不能实现,就可以依法解除合同了。

疏忽,违约赔偿没有标明具体数额

老赵夫妻的儿子在城里结婚并有了孩子,老赵夫妻早就商议到儿子附近的小区买套房子帮忙照顾孙子。老赵最为担心的是买到“凶宅”,不但住进去别扭,将来留给孩子也卖不上好价格。经过几番周折,老赵夫妻看好了与儿子仅一街之隔的一个小区一套65平方米的楼房,在最后与房屋出卖人李某签订《房屋买卖合同》时,老赵执意要写上这样一个条款:“卖方保证出卖的房屋内没有出现非正常死亡的事实或者其他恶性事件,如果事后买方发现出现类似事件,卖方应当向买方赔偿由此引起的一切损失”。有了这样一个条款,老赵才放心地交了房款接受了房屋。还真是怕什么就来什么,一年以后,老赵就了解到该房屋在李某之前的郑某居住时,郑某的母亲曾经在该房屋内发生过煤气中毒死亡事件。

老赵找到房屋卖主李某要求李某赔偿损失5万元,在李某拒绝赔偿后,老赵将李某诉讼到法院,以李某违约为由要求李某赔偿损失5万元。法院经审理后,判决驳回了老赵的诉讼请求。

点评:当事人双方订立合同,如果当事人双方都可以按合同约定行使自己的权利和履行自己的义务,就达到了订立合同的目的,各得其所,皆大欢喜;如果有一方违约,但违约方赔偿了因违约给对方造成的实际损失,非违约方也同样可以达到合同订立的目的。因而,在合同中约定违约责任条款就是保证对方履行合同进而使自己一方实现合同目的的一种有效保证措施。但是,在不少合同中,由于没有订立违约责任条款或者违约责任条款约定的不明确,虽然发生了一方违约的情况,非违约方也不能使自己的损失得到赔偿,本案即属于此种情况。

本案中,原告老赵为了防止买到“凶宅”,特意在合同中作了约定。简而言之,房屋出卖方出卖的房屋是“凶宅”即为违约,要向买方赔偿损失。但是,由于合同中并没有对损失的数额进行约定,而买方认为有损失,就要承担损失数额是多少的举证责任,老赵提出了5万元损失的赔偿数额,但却没有提供为什么损失就是5万元而不是其他。如果老赵能在《房屋买卖合同》中写明“如果事后发现该房屋为‘凶宅’,卖方赔偿买方人民币5万元”,法院也就能按约定的5万元损失判决赔偿了。

周玉文 王超才

一方自杀 另一方在什么情况下才需要担责



最近,北京媒体女记者丹丹,在朋友圈和微博发布男朋友婚前出轨的消息,表达轻生念头。2016年11月27日凌晨,丹丹在安徽合肥一处住宅楼从11层坠下身亡。经警方初步认定,丹丹系自杀。有人认为出轨的男朋友应该为女友的死承担法律责任。那么在类似事件中,谁来为自杀者承担后果呢?

热点回顾

11月27日凌晨1时20分,丹丹在朋友圈发下长文,表达因感情问题意欲轻生,并配有一张与潘某相拥的亲密合影。在朋友圈中,丹丹写道,潘某有新欢杨某,在短短几天变化太快,没有给她留下缓冲的余地,潘某已经一天两夜没接她电话,自己此刻正在新房外。凌晨2时多,小区保安在巡逻时发现有人坠楼在地。急救医生到达现场后,发现坠楼者已无生命体征。事件经网络曝出后,关于丹丹自杀,潘某以及其新欢杨某是否应该承担相关法律责任的争议也相继展开。

律师解析

结婚后的夫妻双方之间存在法定义务。《婚姻法》第四条规定,夫妻应当互相忠实,互相尊重;家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。如果由于男方违反忠实义务,存在过错,间接造成了女方的人身损失,虽然依据现有法律不能要求男方承担侵权赔偿责任,但应给与女方亲属适当补偿。如果男女双方仅为男女朋友关系,并未结婚,则从法律上讲,男女双方都有各自选择伴侣的自由。女方自杀虽是因男方移情别恋,但女方作为完全行为能力人,应对自己自杀的行为承担后果。

依据《侵权责任法》第二十七条之规定:“损害是因受害人故意造成的,行为人不承担责任”。虽然男方的行为应受到道德上的谴责,但其并不应对此承担法律责任。这一事件中,丹丹和男朋友没有领证就没有建立夫妻关系,两人之间也没有夫妻义务。在恋爱阶段,两个人都是自由的,可以选择恋爱关系或分手。对于一方移情的行为,虽然在道德上不齿,也伤害了对方的感情,但是在法律上没有负担的义务。不过,如果家属有相关证据证实因潘某出轨造成丹丹跳楼死亡的严重后果,家属可以提出相关民事诉讼,要求其承担相应责任。

一方自杀,另一方需担责的几种情形

如果一方自杀,另一方需要承担法律责任一般有以下四种情形:

第一,在明知对方有自杀倾向的情况下仍然用言语刺激对方。倘若一方在明知被害人处于高度危险状态之中,仍然言语刺激被害人,放任被害人自杀,其行为已经构成了故意杀人罪。

第二,教唆、帮助他人自杀。应当以故意杀人罪论处,但考虑到在教唆、帮助自杀中,自杀者的行为往往起决定作用,因此,应根据案情从宽处罚。如果行为人的行为不很积极,作用不大,主观愿望出于善意,这时可以不以犯罪论处。但是,教唆精神病人或未成年人自杀,由于自杀者限于精神状态或年龄因素对于自杀缺乏正确的认识和意志控制能力,对此,不仅要以本罪论处,而且还不能从轻或减轻处罚。

第三,逼迫或诱骗他人自杀。即行为人希望自杀人死亡,但为了掩人耳目,逃避罪责,自己不直接动手,而是通过自己的逼迫、诱骗行为促使自杀者自己动手杀死自己,即借助自杀者自己之手达到行为人欲杀死自杀者的目的。行为人的行为与结果之间存在刑法上的因果关系。关键应查明行为人是否确实有刻意追求自杀者死亡的故意,并且其行为在特定环境下是否足以导致他人实施自杀的行为,两者缺一,则就不宜认定为构成本罪。

第四,在一方实施自杀行为,另一方在现场或者获悉情况后却没有积极施救的。

周仁超

伤者提前去世 已得到的赔偿金是否需要返还

伤者提前去世,已经得到的赔偿金需要返还吗?日前,绍兴市柯桥区人民法院审理了这样一起民事纠纷案,并给出了否定的答案。

案件的原被告同属柯桥区柯岩街道某居委会。2012年12月8日,年近80岁的林大爷走出家门没多远,就被一辆小货车撞倒在地,肇事者是邻居阿坚。送医急救后,老爷子捡回了一条命,但从此犯上了“糊涂病”,不仅记忆力越来越差,有时候连正常交流都成问题。经过精神医学鉴定,林大爷被认定为有脑外伤所致的精神障碍,与交通事故系直接因果关系,并被评定为二级伤残。

2014年7月,林大爷的家人将阿坚

告上了法院。法院一审判决,判令除保险公司赔偿外,肇事者阿坚赔偿各项损失费用合计36万余元。其中护理费一项,前期护理费47666.22元(共计254天,计算至定残前一日),定残后的护理费认定5年,计140304.50元。

2015年11月,林家就后续医疗等费用起诉阿坚。在案件审理期间,林老爷子就去世了。女儿阿青作为原告参加诉讼。经法院审判,阿坚应赔偿各项费用合计8万余元。

“我付了5年的护理费,老爷子人都没了,这多余的护理费总该退给我。”今年5月,阿坚向法院提起上诉。庭审中,阿青作为被告出庭。阿青

认为,阿坚已经支付的护理费是一种风险补偿金,是一锤子买卖。“如果老爷子还活着,我们也有可能承担后续护理费不足的风险。”阿青认为,既然林家人要承担这种风险,反之,阿坚作为赔偿义务人也要承担支付超过实际护理费用的风险。

双方各执一词,互不相让。肇事方认为,根据相关法律规定,我国侵权责任法等确定的人身损害赔偿原则是“损失填补责任”原则,也就是说,根据受害人的实际损失进行赔偿。

阿坚表示,当时确定的5年护理期限只是一个暂定的年限,如果受害人超过5年仍需护理,受害人可以继续主张赔偿;同理,如果所需护理时间不足5

年,不足部分对应的已收取的护理费就应该返还,否则就是法外获利。

经审理,法官指出,2014年对林大爷后期护理时间的确定,已经综合考虑了受害人在事故发生后的健康状况、具体伤残等级、护理等级等多方面因素。“也已经考虑了受害人定残时已满75周岁的事实。”因此,当时判定的5年护理期虽是酌情认定,但当时确定的护理费其实是定额赔偿的金额。

“当时法院已经一次性判决受害人取得该笔护理费,因此现在要求返还,明显缺乏法律依据。”最终,法院对阿坚的诉求依法不予支持。

钟伟 冯娟

青蓝汇

国资平台 安全理财

今天最后 24小时

扫码理财 扫码注册

全场加息(新手除外) 新手注册红包大升级 注册即送188元理财红包

188元