

三门法院首试案后跟踪释法协调机制

释法明理,20多年的心结一朝得解

“这件事情耗费了我很大的心力,今天,大家能聚在一起,在这里商讨我的事情,我真的很高兴。”近日,老丁在三门县人民法院如是说。

20多年前,老丁自筹资金在三门县修建了一个简易客运码头用于经营渡船营运,当时,此举获得了有关部门的航线经营许可。然而,在许可经营期间,三门县对渡口进行了安全整治,老丁的船只因不符合航运安全标准被县交通运输局责令停航。渡口整治后,老丁觉得自己的辛苦付出没有收到回报,越想越憋屈,20多年间,多次向有关行政部门讨说法。

事实上,早在2014年,三门县交通局就向老丁

给出了信访答复意见,但老丁并不满意。2015年,他一纸诉状将县交通运输局告至三门县人民法院,要求确认被告停止其渡口客运经营的行为违法。

案件受理后,三门县人民法院以老丁未提供相应证据,且该案超过起诉期限为由,依法驳回了他的起诉。很快,老丁再次踏上信访之路,成了不折不扣的老信访户。

案子虽然结了,但是老丁的事情并没有得到解决。为了厘清事实、化解矛盾,三门县人民法院特意召集案件的双方当事人,并邀请了县纪委、信访局等单位及部分县人大代表、村镇干部,共同召开

了一次案后跟踪释法及协调会议。

会上,案件双方当事人对事情的原由来去脉进行了解释,各参会部门代表也畅所欲言,表达自己的意见建议;承办法官对案件进行判后答疑,释法明理。最终,老丁放下了20多年的芥蒂。

近年来,为帮助当事人正确理解判决,化解矛盾,三门县人民法院试行了案后跟踪释法协调机制。“今后我们将进一步引入第三方判后答疑,邀请律师、法律工作者共同参与判后释法协调会,让司法更加公开,让裁判更加经得起检验。”三门县人民法院副院长罗立斌说道。 朱曙光 毛林飞 邵慧彬

逾期交房、逾期交证、拖欠工程款

临海天和置业频频违约连输官司

诚信是中华民族的传统美德,也是社会主义核心价值观基本内容之一。日前,记者从临海市人民法院获悉,房地产开发商临海天和置业有限公司不讲诚信,逾期交房交证,不但被21户购房者告上法庭索赔违约金,而且还因拖欠工程款被施工单位起诉,其公信力因此大打折扣。

临海市天和置业有限公司(以下简称天和置业)是一家房地产开发企业,在当地开发了一个叫“天和名门”的楼盘。

2011年2月19日,临海人朱忠标与天和置业签订了商品房买卖合同,约定朱忠标向被告购买“天和名门”一套商品房,房屋总价款256万元,并对逾期交房及交证的违约责任进行了约定。合同签订后,朱忠标按约向天和置业支付了全部购房款,但天和置业未按照合同约定在规定的时间内(即2011年12月31日前)向朱忠标交房及交证。直到2013

年9月10日,天和置业才将房屋交付朱忠标。

2015年2月,天和置业取得该小区房屋的产权初始登记。

2015年5月6日,朱忠标、天和置业就天和置业逾期交房及交证等事宜达成协议,约定天和置业向朱忠标支付逾期交房违约金32752元(该款项已经付清);天和置业一次性支付朱忠标逾期交证违约金17.9万元,款项在2015年7月30日前付清;该协议履行完毕后,朱忠标不得再因上述商品房买卖合同有关事宜向天和置业主张其他权利。但是,协议签订后,天和置业仅支付了7.9万元违约金,其余10万元违约金一直未付。

去年8月,朱忠标委托律师向临海法院起诉,请求判令被告天和置业支付原告约定的逾期交证违约金,并支付逾期利息。

法院经审理后认为,本案原、被告双方已就被

告违约交证一事达成协议,由被告一次性支付原告违约金17.9万元,应视为双方就被告未按约取得房屋产权初始登记的违约行为约定了新的违约责任承担方式,故对于被告逾期交证的责任承担应按新约定的方式履行。因此,对于原告要求被告支付剩余违约金10万元的诉讼请求予以支持。据此,依法判决被告天和置业于本判决发生法律效力之日起15日内支付原告朱忠标逾期交证违约金10万元,并支付相应的利息损失。

据了解,临海法院至今共受理以天和置业为被告的房屋买卖合同纠纷21起,现均已审结。此外,天和置业还因拖欠施工单位浙江环艺电力照明工程技术有限公司工程款27万余元及代购物资款1万余元被起诉,前不久由台州市中级人民法院作出终审判决,被判败诉。

本报记者 孙常云 通讯员 冯伟祥

一些购房协议为什么会成为无效合同

面对不断上涨的房价,最近各地出台了限购、限售等政策,为了规范房地产市场秩序,随着楼市的稳定,购房者也逐渐冷静下来。在近期的房产交易中,确实出现了各种纠纷,在此提醒三种购房合同可能无效的情形,为大家以后在购房时提个醒。

一房二卖的合同是否已办理登记是关键

房地产买卖纠纷中,开发商一房二卖行为引发的纠纷占了很大的比例,所谓一房二卖,是指卖房者就同一房屋与多位购房者签订合同,如何确定一房二卖中的合同是否有效,一般参照以下规则:

一是未登记的房屋买卖,并不影响合同的效力。房屋买卖合同不属须经国家机关批准、备案才有效的合同,房产登记只是对房屋确权的程序,只是合同履行中的一个阶段。没办理房产登记不影响合同的效力,即合同有效,但是房屋的物权尚未确定。

二是未登记的房屋买卖,前后两个合同都是有效的。一房二卖案件中的第一个买方,由于尚未取得房屋的所有权,仅享有债权,债权不能对抗第三人,不能主张第二个买房人侵犯了他的所有权。所有权仍属出卖人,他仍有权第二次出卖。因此,一房二卖的两份合同均为有效。除非第二个购买人属恶意第三人,明知此房已出卖,他的行为就损害了第一个买房人的利益。这种情况下合同无效。

在处理一房二卖时,一般会根据合同是否已经办理登记的情况,进行不同的处理:

1.两份合同均未办理登记。两份合同均未办理登记且标的房屋尚未交付的情况,属于两份合同均处

于未实际履行的状态,应当以签订在先的合同优先得到履行作为优先履行判定标准,即先签订的那份合同可以优先获得房屋的所有权。

2.两份合同均未办理登记,其中一份合同已标将的物房屋交付。其中一份合同得到实际履行,体现了卖房人的意愿,这种履行也是合法履行,这时,法院会遵从合同的实际履行原则,维护已完成的交易。

3.两份合同中一份已进行了过户登记,另一份未作过户登记,而不管房屋交付了哪一方。因房屋的过户登记是物权变更范畴,按物权对世原理,物权公示原理和物权优先于债权原理。按照这个原则就能确认已办理过户登记合同的效力即房屋物权属于已登记一方。

4.在第一个买房人已办过户后又卖第二人,因这时出卖人已没有所有权,所以他的第二次卖房是无效的。第二个购房者可以要求出卖人承担赔偿责任。

小产权房合同面临四大风险

所谓“小产权房”,是指在农民集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村委会颁发,所以叫做“乡产权房”,又叫“小产权房”。“小产权房”不是法律概念,是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。“小产权房”,实际上没有真正的产权。在不能确定的情况下购房者购房一定要格外谨慎小心。

购买“小产权房”可能面临的风险有:1.“使用权”“乡产权”“小产权”的房屋无产权保障,不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利,且不能办理房屋产权证过

户手续。2.像小产权房中的“乡房产”“村房产”等并没有国家的产权证,只有乡政府或村委会给的产权证,不能像大产权的房子一样抵押、流转。3.购买“乡产权房”那样的“小产权房”无法办理贷款,只能一次性或分期付款,这样无形中会加大购房人的资金压力,增加购房风险。4.如遇拆迁,将被视为违章建筑,得不到拆迁补偿。就算有补偿,也是先将补偿款给产权拥有者,之后按先前购房协议补偿到每一位“小产权房”业主,如果没有协议,或者产权拥有者不讲诚信,业主的利益将得不到保障。

私下协议违反法规政策不能过户

当事人双方私下签订的房屋买卖合同,只要房产登记合法,签订的协议内容合法,一般即具有法律效力。但如果双方采取私下预付保证金、手写房屋买卖合同等各种违反法律法规政策规定的方式进行房产交易,导致无法在房产部门登记备案,也就没有办法进行产权过户。一旦一方违反合同约定,出现纠纷,由于双方间的合同违反国家强制性规定,将被认定为无效合同。守约方将无法通过法律手段有效维护自身权益。除恢复到合同订立前的原始状态外,合同双方都只能自行承担其他因合同无效产生的损失。《合同法》第五十八条规定:“合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。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。”

周仁超

无偿代驾发生车祸赔偿该由谁负责

几个月前的一个晚上,肖某因醉酒无法驾车,打电话叫来好友刘某无偿帮忙代驾。期间,刘某将在路边散步的宋某撞成重伤。宋某因此花去27万余元医疗费用并落下七级伤残。交警部门认定,刘某对宋某的行走动态判断有失误事故的全部责任。鉴于交强险不足以赔付,而刘某根本没有赔偿能力,宋某曾多次要求肖某担责,但却被肖某一再拒绝,理由是《侵权责任法》第四十九条规定:“租赁、借用等情形机动车所有人或使用人不是同一人时,发生交通事故后属于该机动车一方责任的,由保险公司在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿。不足部分,由机动车使用人承担赔偿责任。”而当时的小车使用人为刘某,故宋某只能找刘某索要。对于这样的情况肖某真的无需担责吗?

律师指点:肖某必须承担赔偿责任。

一方面,从无偿代驾不构成小产权属分离上

看,车主肖某应为责任主体。适用《侵权责任法》第四十九条的前提,是出现了机动车权属分离。在机动车权属分离的情况下,使用人对机动车具有独立的支配权或支配力,不仅能够直接、现实地支配机动车的一切运行活动,而且能够按照自己的意愿独立地对机动车加以管理和控制。可在本案中,代驾人刘某与车主肖某同处一车,刘某虽是独立驾车,但其只是基于或不违背肖某的意愿而为之,并不享有对机动车的管理和控制权,仅仅是给肖某提供“帮助”,肖某仍然是小车的实际使用人和支配者、管理者。刘某充其量只是独立驾驶,而非独立支配。即肖某不能依据《侵权责任法》第四十九条的规定推卸责任。

另一方面,从运行利益的享有上看,肖某同样属于责任主体。刘某为肖某代驾,是自愿无偿地为肖某提供劳务,即其虽然使用了小车但并没有

获取任何利益,肖某才是代驾活动中的唯一受益者。换句话说,刘某之举对于肖某来说属于义务帮工。而《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》第十三条规定:“为他人无偿提供劳务的帮工人,在从事帮工活动中致人损害的,被帮工人应当承担赔偿责任。被帮工人明确拒绝帮工的,不承担赔偿责任。帮工人存在故意或者重大过失,赔偿权利人请求帮工人和被帮工人承担连带责任的,人民法院应予支持”。正因为肖某不仅没有拒绝刘某帮工,甚至还主动要求刘某帮忙,且基于交通事故的发生只是由于刘某对宋某的行走动态判断有误,意味着刘某虽然被交警部门认定应当承担事故的全部责任,但由于其对损害的造成既无故意也无重大过失,决定了肖某必须承担赔偿责任。

颜梅生



老人有房有养老金不能成为儿女不赡养的理由

孟大爷早年离异,独自将一双儿女抚养成人,现在都已结婚另立门户。孟大爷由于年轻时劳累过度,现在身体虚弱,还患有高血压、冠心病、糖尿病等老年病,因指望不上儿女照顾,就请了一位保姆照顾他生活起居。孟大爷虽然每月有3500元的养老金,但不够基本生活、平时吃药的花费和支付保姆费,入不敷出。两个月前,孟大爷生了一场大病,以前的一点积蓄都贴了进去,虽经住院治疗转危为安,但需要不少钱用于后续的康复治疗,而且他担心会再次复发,于是就要求儿女按月给赡养费,以备不测。可他的一对儿女说,父亲有房产和养老金,即使养老金不够用,还可以用房产担保贷款来支付一切开销,他们不应承担赡养费。孟大爷儿女们的说法能够成立吗?

律师分析:现在多数老人有养老金,不同程度减轻了儿女们在经济上供养的压力,一些老人还有房产,但这并不能成为儿女不履行赡养义务的理由。

我国《婚姻法》第二十一条规定:“子女对父母有赡养扶助的义务”。“子女不履行赡养义务时,无劳动能力的或生活困难的父母,有要求子女付给赡养费的权利”。对该条规定应当从以下把握:第一,这里的“赡养费”包括老人的基本生活费用、医疗费用、生活不能自理的护理费用、必要的精神消费支出等。而且《老年人权益保障法》明确规定,对经济困难的老年人应当提供医疗费用。第二,只要老人生活困难,子女就有义务给赡养费,而不论老人有没有养老金等收入。老人的房产和养老金等收入不能替代子女的赡养费。第三,即使没有出现生活困难的情形,但只要是无劳动能力的,子女也得给一定数额的赡养费。这是儿女履行赡养义务和尽孝的重要体现,并不是说父母经济水平良好时,子女就不需赡养父母了。当然,有没有养老金等收入,决定着赡养费给付标准有所不同。

另外,以房养老必须出于老人的自愿,不能强迫。《老年人权益保障法》第十六条第二款规定:“老年人自有的或者承租的住房,子女或者其他亲属不得侵占,不得擅自改变产权关系或者租赁关系”。以房养老的主要对象应当是失独家庭、孤寡老人、老年贫困者,而且必须是老人完全自愿,任何组织和个人都不得强迫老人以房养老。因此,孟大爷的儿女说父亲可以用房产担保贷款来满足各项开支,也是错误的。

总之,孟大爷虽然有养老金,但在生病住院之前已经入不敷出,加之还要做康复治疗,显然属于生活困难,所以儿女有义务按月给付赡养费。当然,赡养费的具体给付标准,要根据当地的平均生活水平、孟大爷的实际需要、子女的经济条件以及平日对父亲的照料程度等决定。

潘家永

仅有支付凭证不足以证明借贷关系

康某于2012年2月4日、2月6日、2月7日分三次共向孙某账户转账30万元;2012年2月9日又分两次转账17万元。现康某持五张转账凭证诉至法院,要求孙某偿还47万元借款,孙某承认已经收到该款,但否认存在借款关系,并提供了双方之间的买卖合同,用以证明该转账款为货款。法院认为,康某仅提供支付凭证,只能证明双方存在资金流转,无法证明双方存在借贷合意,因此驳回了原告的诉讼请求。

法官提醒:法院对民间借贷案件的审查原则是借贷合意和借贷事实两个构成要件,借贷合意主要表现为借条、欠条或口头协议,借贷事实表现为转账凭证、收据等。应由原告对上述两部分内容承担举证责任。当然,这种举证要掌握动态分配原则。当被告抗辩转账凭证仅是偿还其他债务时,被告应对其主张提供证据,如举证完成,原告仍应就借贷关系的成立要件继续承担举证责任。

高法

毕业季大甩卖 学生更倾向二手交易平台

恰逢高校毕业生季,除了晒毕业照外,最近大学生朋友圈刷屏较多的关键词还有“低价转让”,大到桌椅、电器,小到书本、文具等。

本地某高校应届毕业生诸同学告诉笔者,临近毕业,女生宿舍楼内各层楼梯口拐角处便成了“商家必争之地”,学姐们把出售物品放在拐角两侧,标上价格,再附上支付宝账号,一手交钱,一手拿货。

而在李同学所在的学校,这周末将举办跳蚤大会,有意愿的毕业生均可通过报名参加售卖活动。“以前学生私下摆摊出售,场面比较混乱,所以今年就由学生组织统一筹办。”李同学介绍说。

除了上述摆摊方式外,58同城、赶集网、转转也成了有效的销售渠道,免去了摆摊的麻烦。

分居协议约定财产归属是否有效

产制作出明确规定:“夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有”。因此该协议对财产的约定是有效的。

夫妻争吵后签了分居协议是否有效?

分居协议各条款经男女双方自愿签字盖章生效,若协议其中一项无效,也不影响其余有效条款的成立,因为分居协议在离婚时只能作为证明双方分居多久的证明而已。通常情况下,即使夫妻双方仍然同住于一个屋檐下,但只要彼此已分居,各不相干,这种情况如果满了两年,那么在法律上即可认定为夫妻分居。

签订了分居协议是否必须要分居呢?

签订了分居协议,只要内容真实合法,就是有效的,如果协议有约定必须分居,那么夫妻之间应当按照协议的内容履行分居的约定,如果不履行的,夫妻分居事实不存在,不能以签订分居协议为理由向人民法院提起诉讼离婚。

分居协议有何意义?

1.缓解家庭矛盾,避免草率离婚。分居可以使

吕斌