

三例房屋纠纷与面对物权存在的三方面问题

俞里江

开栏的话

生活中处处都是法律现象,从小里说,上街买菜蕴涵着买卖合同关系;乘公交车出行涉及运输合同关系;往大里讲,就业受制于劳动法律关系,看

病率扯医疗保险制度……了解法律规定,运用法律保护自己,成为当今社会人们的自觉要求。

本刊编辑部特别推出“法

官释法”栏目,将邀请一线的法官介绍我们身边的案例,解剖案件的细节,分析其中的法理,增加大家的法律常识,提高大家维护自身合法权益的能力。

业主共有。

该小区很多业主都赞同老赵的看法,要向物业公司讨个说法。但物业公司却坚持说,地下车库是开发商的,与小区业主无关。

2008年3月20日,以老赵为代表的12位业主将物业公司、开发商起诉到法院,要求确认地下车库为业主共有,并且要求物业公司自2005年收取的停车费返还给所有业主。

2008年5月15日,法院公开开庭审理了该案。

法院查明,虽然老赵等业主与开发商签订的《商品房买卖合同》中没有明确条文提到地下车库的归属,但《商品房买卖合同》附件中的分摊面积表中并未将地下车库列入业主的分摊面积,所以,地下车库并不属于开发商出售给业主的面积。而且开发商在2005年10月已经拿到了地下车库的所有权证。所以,法院驳回了老赵等人的诉讼请求。

虽然老赵等业主没有“要回”地下车库的所有权,但老赵说:“这官司打得值,起码明白了小区内哪些是属于自己的财产,哪些是属于别人的财产。”

李小姐的共有房屋“暗战”

2007年10月8日,十一长假刚过,法院就接待了一对夫妻。丈夫姓张,妻子姓李。双方到法院就是想离婚。两人结婚刚三年,没有孩子,都同意离婚,惟一有争执的就是双方所住的北京望京西园两居室的房子。

法官了解到,该房屋是双方在婚后共同购买的,房款已经付清。购房合同是以张先生名义签的,房屋也登记在张先生名下。但是,目前双方均无其他住处,又都拿不出一半房屋折价款给对方。经过法院调解,双方达成协议:自愿离婚;房屋由双方共有,双方暂不分割,日后再行处理;房屋由李小姐居住,张先生在外租一套房屋居住,李小姐每个月给张先生房租补贴1200元。

法院依据双方协议出具调解书予以了确认。法官还告诉李小姐可以拿着调解书到房屋管理局办理房屋共有的登记。

后来,张先生搬离了望京西园的房子。恰在这时,李小姐接到公司的通知,要其到外地出差三个月。

2008年2月初,李小姐从外地回来却吃惊地发现望京西园的房屋内住着夏先生一家。李小姐马上报了警,可夏先生在警察面前却拿出了该房屋的买卖合同和房屋所有权证,称张先生在2007年12月已经将房屋以85万元的价格卖给了自己,并办理了过户手续。李小姐则拿出调解书说明自己对房屋有共有权利,张先生无权私自出售房屋。警察看到这些材料后,建议李小姐通过法律程序解决。

2008年2月10日,李小姐将张先生与夏先生起诉到法院,要求确认张先生与夏先生签订的房屋买卖合同无效。

2008年4月10日,法院经过审理认为,虽然调解书确定房屋属于张先生与李小姐共有,但李小姐在取得调解书后,没有到房屋管理局办理共有权登记。由于房屋仅登记在张先生一人名下,夏先生无法得知房屋尚有李小姐的共有权利,而夏先生按照85万元的合理价格支付了房款,并且办理完毕了房屋登记手续。所以,根据物权法规定的关于不动产善意取得的制度,夏先生能够取得房屋的所有权。李小姐只能要求张先生将85万元的一半交给自己。

法官在判决后,对李小姐解释,房屋登记非常重要,作为共有权人,应当及时到房屋管理局办理共有权登记,才能避免自己的权利遭到侵害。李小姐追悔莫及,感叹自己错过了三次共有权登记的机会:在买房时,应该以双方名义购买,就可以将房屋登记在双方名下;在以张先生一人名义购买并下发房屋所有权证后,应该及时到房屋管理局申请共有权登记;在调解书下达后,应该拿着调解书到房屋管理局办理共有权登记。只要自己抓住一次机会,就可以避免名义上

的登记人张先生私自出售房屋的情况发生。

卖房人和买房人的“拉锯战”

“买房才10天,房价就降了14.7万元。”面对开发商的降价促销,北京一个楼盘三期业主王华夫妇与开发商协商未果后,近日,将对方告上法院,要求变更合同,调整购房单价和贷款金额,享受与后购房业主同样待遇。

今年5月10日,王华与开发商签订合同,购买了一套房屋。王华说,当时楼盘均价1.8万元/平方米,因为有楼层和朝向的差别,他们以套内建筑面积单价22986.17元/平方米,按揭购买了一套近90平方米的两居室。签订合同前,他们已得知该楼盘会在下一周进行促销活动。“我们问能不能晚几天签合同,但售楼代表保证我们的户型不会

降。”5月19日,他们了解到该楼盘3居以下的户型普降近2000元/平方米,而与自己所购房屋户型、楼层相近且原单价相同的房子,降价达14.7万元。王华夫妇随后与销售人员和销售主管多次沟通,要求退房或给予相应赔偿,一直未果。于是,王华夫妇将开发商告上法院。

该案作为北京首例因房屋降价引发的纠纷,在目前房屋正处于降价风潮的背景下,引发了社会公众的普遍关注。

而仅仅是在十个月之前,买房人陈志遇到的是另外一种情形。当时房屋价格仍处在高点之上,因为房屋增值,房主宋刚在与陈志签订合同后,却拒绝履行交付房屋的义务,并将房屋另行以高价卖给了第三人钱某,办理了过户手续,导致购房人陈志无法取得房屋。

为此,陈志向法院起诉宋刚要求按照当时房屋的价值赔偿其20万元差价。

正如一首歌所唱的那样,这房价犹如潮水,有时起有时落。而这种潮起潮落导致的直接后果是:或者是卖主嫌卖低了,或者是买主嫌高了。而为了避免这种重要的财产损失,卖主或者买主会积极寻找各种各样的理由去不履行合同,要不就说合同是无效合同;要不就说对方违约,合同应该解除;要不就说夫妻另外一方对买卖不同意,自己无权私自做主。总而言之,卖房人、买房人坐在房价的过山车上,心情起伏不定,行为层出不穷,导致呈现出的案情光怪陆离。

(河南临颍县法院 刘志祥 贾颖伟)

助你维权

未办复婚手续是否有继承权?

我与丈夫于1998年离婚,后来在亲戚的说合下,又以夫妻名义同居生活,但未办理复婚登记手续。不久前,我丈夫因车祸不幸死亡,我公婆称,我与丈夫未办理复婚手续,我不能以配偶身份继承丈夫遗产。请问他们这样说得对吗?

读者:王小平

王小平:

你与前夫未办理复婚登记即以夫妻名义同居生活,相互是否具有继承权,要看你们是否构成事实婚姻。根据最高人民法院《关于人民法院审理未办结婚登记而以夫妻名义同居生活案件的若干规定》规定,1986年3月15日《婚姻登记办法》施行后,未办结婚登记手续即以夫妻名义同居生活,一律按非法同居关系对待。因此,从你的情况看,你与前夫属非法同居关系,你不能以配偶名义继承前夫遗产。但根据《继承法》第14条规定,你可作为继承人以外的对被继承人扶养较多的人,分得你前夫适当的遗产。

(河南临颍县法院 刘志祥 贾颖伟)

没有劳动合同能要回欠薪吗?

今年2月我应聘于一玩具厂,当时老板口头说,每月基本工资800元,月底发放,但一直未兑现。6月我提出辞职,当我找老板要工资时,老板说,我们之间没签合同,双方不存在劳动关系,拒付工资。请问,我老板的说法对吗?

读者:李志鹏

李志鹏:

该老板的说法是错误的。《劳动合同法》第七条规定:“用人单位自用工之日起即与劳动者建立劳动关系。”第十条规定:“建立劳动关系应当订立书面劳动合同。已建立劳动关系未同时订立书面劳动合同的,应当自用工之日起一个月内订立书面劳动合同……”第八十二条规定:“用人单位自用工之日起超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同的,应当向劳动者每月支付二倍的工资。”按上述规定,你与玩具厂在2月就建立了劳动关系,并非像你老板说的无书面劳动合同则无劳动关系,而且该老板必须支付欠你的工资。

(漯河市源汇区法院 郭瑜)

误诊医院应承担责任吗?

今年初,我妻子左脚受伤,到县医院拍片子,大夫告诉她:“未见异常”,并开了处方。半年后,她的脚伤仍未见好,反而在受伤部位长出“余肉”。到市医院治疗时,专家称,因没有及时接正骨头位置,现在只能手术治疗,要花一大笔钱。请问,耽误治疗的县医院应该负责任吗?

读者:韩洁

韩洁:

医院承担责任的前提是患者的损害系医疗行为所致,或存在医疗过错行为。根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》的规定,医院应就医疗行为与损害结果之间不存在因果关系及不存在医疗过错承担举证责任。患者可以就此与医院协商,或经卫生行政机关调解处理,如仍不能解决的可诉至法院。如果双方对造成损害的原因存有分歧的,可以向设区的市医学会提出申请医疗事故鉴定,双方从医疗事故专家库中抽取专家进行鉴定,以确定原因。经鉴定不构成医疗事故责任或医疗技术事故的,如果医疗机构不能证明医疗行为与损害结果之间不存在因果关系,同样要承担一定的民事赔偿责任。

(安阳殷都法院 王庆勇)

放弃探视权的约定有效吗?

前年3月份,我和妻子协议离婚,当时由于我的经济条件较差,在孩子抚养问题上,我们约定孩子归前妻抚养,我不承担任何抚养费用,但前提条件是我放弃探视孩子的权利。不久前,我的经济条件有所好转,我想承担一些抚养责任并定期探望孩子,但前妻以事先有约定为由认为我已经没有探视权而予以拒绝。

请问,我们的协议有法律效力吗?我是否还能探视孩子?

读者:刘凯

刘凯:

我国《婚姻法》第38条规定:“离婚后,不直接抚养子女的父或母,有探望子女的权利,另一方有协助的义务。行使探视权利的方式、时间由当事人协议;协议不成时,由人民法院判决。父或母探望子女,不利于子女身心健康的,由人民法院依法中止探望的权利;中止的事由消失后,应当恢复探望的权利。”可见,探视权是法律明确规定赋予与子女共同生活的父或母的一项法定权利,探视权只能依法定程序由法院中止,不存在因由离婚双方协议放弃的可能。你们之间的协议显然违反了法律规定,因而是无效的;

以“免付抚养费”为条件换取对方“放弃探视权”,实际上损害了子女的利益,不利于子女身心的健康成长。

(安阳殷都法院 赵芳英)

食品安全法草案多项修改封堵食品安全漏洞

本报记者 杨连元

品安全风险评估。”

为防止食品添加剂的不规范使用乃至滥用,增加了规定——

“食品生产者应当按照食品安全标准关于食品添加剂的品种、使用范围、用量的规定使用食品添加剂,不得在食品生产中使用食品添加剂以外的化学物质或者其他危害人体健康的物质。”

废除了免检制度,明确职能部门要加强食品安全监督。

“食品安全生产标准,应当以保证公众身体健康为宗旨,做到内容科学合理、安全可靠。”按照草案规定,也将由国务院卫生行政部门负责制定、公布统一的强制性的食品安全标准,应当说,这是时不我待的大事。

■每个监管环节上都不应存有漏洞

食品安全关乎人民群众的生命健康,马虎不得,这应该是再普通不过的道理了,而社会的发展进程中,眼下最让人们关切的恰恰就是食品安全问题。在10月24日下午的分组审议中,人大常委会组成人员也对草案三审稿展开了热议,谈得较多、较为集中的

还是对于食品安全的监管话题。

任茂东委员认为,老百姓想得到的是建立一个职权明晰、合理行政、程序得当、高效便民、权责合理的监督体制,也就是说,在每一个监管环节上不应存在漏洞,该监督的地方必须监督到位,那么,要求政府在监督管理中也就必须保证“无缝”监督与管理。

林强委员则提到,现在的体制和环节是,

类似工商、质检、食品药品监督管理等部门还是采用垂直方式管理,那么,到了县政府这一级,要协调好由省里管的工商、质检等一些部门,难度很大,而按照草案三审稿规定,“县级以上地方人民政府统一组织、协调本行政区域的食品安全监督管理工作,建立健全食品安全监督管理协调机制,对食品安全实行全程监督管理”,一定意义上,这种规定等于让相关部门接受双重领导、双重指挥。可从目前情况来看,其政府很难统一组织,也就很难有效协调食品安全监管的工作。

他建议,草案三审稿还需解决的是如何

建立一个很好的、统一的管理体制,来应对

食品安全问题的防范。

倪岳峰委员则认为,草案三审稿对于食品监管体制没有进行大的调整,各部门的责任仍然不是很清晰,责任交叉依然比较突出,问题出现不能及时反应,这种局面不改变,体制机制不健全,食品的安全状况也很难有大的改观。

再就是责任的追究问题,审议中大都谈到,草案三审稿在责任追究上还缺乏威慑作用,说白了,处罚的不狠、不到位!事实已经明摆着,不能让违法者、渎职者付出极大的违法成本与违法成本,就不能有效遏制不安全食品。陈骏委员说,严刑重典面前,一般人也望而却步。食品安全出现事情,就是严重事件,影响肯定非常大。因此,他认为,应该让那些不法分子们倾家荡产、痛不欲生,让任何人不敢再冒这个风险。

李祖沛委员也建议,提高食品安全违法行为的罚款数额,加重违法者的违法成本,使其得不偿失,才能对违法者产生威慑作用。

他建议,草案三审稿还需解决的是如何

建立一个很好的、统一的管理体制,来应对

企业国有资产法草案走向规范完善

本报记者 杨连元

产的权益;同时也利于发挥国有经济的主导作用,以促进社会主义市场经济健康发展。

草案三审稿还明确提出,包括金融企业在内的各类企业国有资产,都适用本法规定。对此,有研究者指出,草案三审稿明确规定金融类资产,这在进一步加强国

有资产的监管上可谓新意和亮点。

■让法律的效力更为直接、明显

在草案审议中,蔡■委员讲了一段发人深省的话。他说,这部法律的核心是防止国有资产流失,也着眼于从企业的改制、交易、资产评估、转让等潜在的流失渠道进行防范。但还应注意,现实中所存在一些国有资产

经营状况的。为什么,因为大家想知道、也需要知道类似中石化、中石油、平安保险等这样的国企,每年交给国家百分之多少税,各大银行交给国家多少税,政府财政收入有多少是来自国有企业的,关于这些数据的披露规定,在一些相关法律、行政法规和企业章程中都还没有看到。事实上,这对于了解把握企业

的经营业绩和科学决策很重要。

■国企的民主管理监督还需完善

国有企业的经营者究竟该拿多少薪金,国有资产的转让到底谁说了算,其背后最终还是民主监督、民主管理的老话题;而如何付诸于法律的规范和内涵,也是草案审议中的热点话题。

黄丽满委员引用了前不久美国雷曼兄弟公司的破产案,她说,这个公司的高管员工工资特别高,最终企业破产了,而风险、责任都推给了老百姓。她由此想到,我们一些国企的经营者的薪酬规定也很值得关注,这也是现在社会普遍关注的一个问题。

黄丽满认为,草案三审稿第二十九条提到,薪酬标准由履行出资人职责的机构确认,而现在很多国有企业,甚至是全资国有企业,其高管人员包括二级公司主管的工资都是由他们自己决定的,还普遍高于他的顶头上司,且幅度还很大,这是否合理呢,能不能控制它的管理成本呢?而如果管理成本得不到控制,可能会导致企业存在潜在性危机。黄丽满建议,草案对这个问题应该进一步加以明确。