

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

10月1日,《物权法》正式施行1年。该法作为保护财产最为重要的法律,在制定过程中极大点燃了社会大众的参与热情,财产观念也因此逐渐深入人心。

然而,虽然法律出台了,面对崭新的“物权”观念,普通大众在保护财产、使用财产的道路上仍然面临着诸多困惑。在过去的一年内,有关物权的诉讼纷纷涌现。从这些诉讼中,体现出普通群众在面对物权时存在的三个方面问题:一是对于建筑物区分所有权制度并不熟悉,对于自己作为业主的权利义务没有明确界限;二是对房屋登记制度的重要性了解不够,自己作为房屋产权人的权利屡被侵害;三是对于房屋买卖缺乏理性认识,合同履行纠纷不断。

老赵的地下车库“争夺战”

今年5月,北京朝阳区法院公开审理了一起小区业主与物业公司“争夺”地下车库的案件。

事情的起因,还要从《物权法》实施开始说起。

《物权法》专门规定了建筑物区分所有权。在这一章中,集中界定了小区内的业主、业主委员会、物业公司之间的权利义务关系。作为风尚小区业主的老赵,自然对此十分关心。但是,老赵在详细了解这一章的规定后,却产生了一个疑问,这小区的地下车库究竟应该是谁的?

物权法第74条规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

老赵仔细阅读了自己与开发商签订的《商品房买卖合同》,却没有找到关于地下车库的内容。在风尚小区,地下车库一直由物业公司管理。从2005年开始,物业公司还按照每个车位每年2400元的标准收取停车费。

老赵就琢磨,这地下车库如果是业主共有的财产,那么物业公司就没有权利收取停车费;即使收取停车费,也应该归所有小区



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

在正在举行的十一届全国人大五次会议上,《食品安全法(草案)》三审稿和人大常委会组成人员的多方建议,都成了热门话题。

■多项修改增加风险规避力度

《食品安全法(草案)》三审稿,多项修改内容和民生民心相关,规避问题风险的力度明显加大。

强调地方政府及有关部门的职责,突出全程监管的制约效应——

“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。”

强化食品安全风险的监测评估,针对可能存在的安全隐患予以措施应对——

“国务院卫生行政部门通过食品安全风险监测或者接到举报发现食品可能存在安全隐患的,应当立即依法进行检验并进行食

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检验——

“食品安全监督管理部门对食品不得实施免检;“县级以上质量监督、工商行政管理、食品药品监督管理部门应当对食品进行定期或者不定期的抽样检验。”

统一食品安全标准,要以保证公众身体健康为宗旨——

“制定食品安全标准,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。

再有,草案三审稿中还增加了企业要将食品召回和处理情况向县级以上质量监督部门报告的规定;增加了要对食品小作坊和摊贩加强监管的规定;还有责任追究制度的明确规定;造成人身、财产或者其他损害的,依法承担赔偿责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

总之,林林总总的多项修改中,目的只有一个,就是从法律制度上预防和处置重大食品安全事故,因为迫在眉睫的问题在于,如何让“谈之色变”等等类似的事情再不能够发生了。

■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

权益的受损,乃至国有资产流失的现象,却是因为一些企业主管在决策上的失误,包括长期经营不善等等因素,造成了这些企业经营状况不好,长期亏损,最终国企就垮掉了。而更大难点还在于,这样的国有资产流失,通常让你无法区分是因为决策失误还是因为外部因素所造成的。

因此,他建议在草案三审稿第四章中有关“国家出资企业管理者的选择与考核”这部分里增加规定,把企业管理人员的经营业绩和事后任命挂起钩来,与科学决策的范畴联系起来,对企业高管人员进行任免、奖惩和调动上的法律制约。

朱永新委员则进一步建议,要让人大常委会组成人员了解一些国有企业是如何向国家交税、如何确定薪酬标准、如何向社会公布

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。

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的待遇。

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价,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

的登记人张先生私自出售房屋的情况发生。下降。”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,买房人陈志遇到的却是另外一种情形。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,或者是买主嫌买高了。而为了避免这种重要的财产损失,卖主或者买主都会积极寻找各种各样的理由去不履行合约,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,心情起伏不定,行为层出不穷,导致呈现出的案情光怪陆离。

法官提示:

请尊重自己的“物权”

在《物权法》颁布前,有学者认为物权的最大意义在于尊重个人对于财富的进取心。而在《物权法》实施后,我们仍然面临“物权”制度带来的各种困惑。在这种困惑中,我们需要提示的是:请尊重自己的“物权”。

尊重自己的“物权”,意味着对于自己享有的物权的权利内容有明确的认识,对于自己的物权与他人物权的界限要有清晰的了解。尊重自己的“物权”时也需要尊重他人的“物权”。比如,在小区内共同生活的业主应该了解自己可以完全行使所有权的范围,而不应该超越所有权的界限,擅自拆改窗台、阳台、房屋外墙、搭架台阶。

尊重自己的“物权”,意味着能够珍惜与保护自己的物权。我们应当清楚地了解,对于房屋来说,只有登记才是保护自己对所有权的最为有效的途径。真正的房屋所有权人,如果未被登记,就应当努力消除登记状况与实际状况不一致的情形,才能真正得到保护。否则,名义上的登记人就有可能侵害你的合法权益。

尊重自己的“物权”,意味着能够合理合法地利用物权。因此,在前面提到的房价涨跌大潮中,对于房屋的价值损失应当合理对待,而不应以不诚信履约的方式意图获取额外的收益,这种不诚信的方式体现的恰恰是对“物权”代表的财富的非理性追逐。

(作者单位:北京市朝阳区法院;本栏稿件由北京市高级法院统一提供)

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意见》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,群众也认为是夫妻关系的,如同居时双方均符合结婚的法定条件,可认定为事实婚姻关系。但是自1994年2月1日民政部《婚姻登记管理条例》发布施行起,以后未办结婚登记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丈夫遗产。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。经鉴定不构成医疗责任事故或医疗技术事故的,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,但前提条件是我不探视孩子的权利。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。行使探望权利的方式、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,探视权是法律明确赋予未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)