

助你维权

公司合并劳动合同不改变

我工作已经10多年了,不久前,我所在的公司被别的公司合并了,但我还是做着原来的工作,工资待遇也和以前的公司一样。从表面上看,公司被合并前后并没有什么变化。对此,我感觉很安心。

但是,现在我所在的新公司不承认我的工龄,还说公司变了所以劳动关系也变了,因此不能把我以前的工龄一起计算。可是,如果我以前的工龄不算了,对我将来的退休待遇肯定有影响。

请问,我应该怎么办?

读者:曹明



进新公司 续老合同

曹明: 企业合并,劳动者与用人单位之间的劳动关系由合并后的单位承受。如果你所在公司不承认你的工龄,可以到当地劳动部门申请劳动仲裁。《劳动合同法》第34条规定:用人单位发生合并或者分立等情况,原劳动合同继续有效,劳动合同由承继其权利和义务的用人单位继续履行。

同时,如果劳动者认为合并后的单位改变了自己的工作内容,可与用人单位协商变更劳动合同;协商不成,企业可以根据客观情况发生重大变化为由解除劳动合同,由用人单位依法向劳动者支付经济赔偿金。(丁静)

国家机关也是用人单位

我在城里的一个派出所做杂工十几年了,派出所的人对我很好,工钱也从不克扣我的。可是今年所里换了领导,不让我干了。

我都已经快50岁了,没有能力再去找别的工作,很希望所里能给我点钱。我听说解除劳动合同有经济补偿金一说,就向派出所的领导提了出来。可所里的领导说派出所是政府机关,跟我之间也不存在劳动关系,没有经济补偿方面的规定。

请问,我现在应该怎么办?

读者:杨爱党

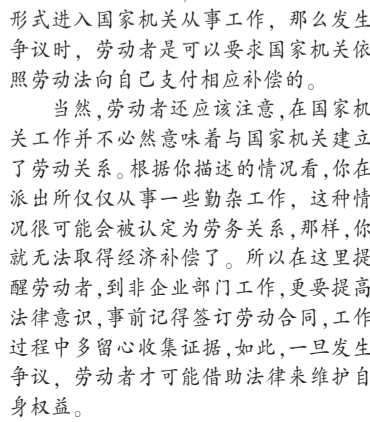
杨爱党: 在国家机关工作,劳动者应视具体情况判断自身拥有的合法权益。《劳动合同法》第2条规定:国家机关、事业单位、社会团体与其建立劳动关系的劳动者,订立、履行、变更、解除或者终止劳动合同,依照本法执行。

《劳动争议仲裁办案规则》第2条规定:本规则适用于下列争议的仲裁:(一)企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织与劳动者之间,以及机关、事业单位、社会团体与其建立劳动关系的劳动者之间,因确认劳动关系,订立、履行、变更、解除和终止劳动合同,工作时间、休息休假、社会保险、福利、培训以及劳动保护、劳动报酬、工伤医疗费、经济补偿或者赔偿等发生的争议;(二)实施公务员法的机关与聘任制公务员之间、参照公务员法管理的机关(单位)与聘任工作人员之间因履行聘任合同发生的争议;(三)事业单位与工作人员之间因除名、辞退、辞职、离职等解除人事关系以及履行聘用合同发生的争议;(四)社会团体与工作人员之间因除名、辞退、辞职、离职等解除人事关系以及履行聘用合同发生的争议;(五)军队文职人员聘用单位与文职人员之间因履行聘用合同发生的争议;(六)法律、法规规定由仲裁委员会处理的其他争议。

从上述规定看,如果劳动者以聘任形式进入国家机关从事工作,那么发生争议时,劳动者是可以要求国家机关依照劳动法向自己支付相应补偿的。

当然,劳动者还应该注意,在国家机关工作并不必然意味着与国家机关建立了劳动关系。根据你描述的情况看,你在派出所仅仅从事一些勤杂工作,这种情况很可能被认定为劳务关系,那样,你就无法取得经济补偿了。所以在这里提醒劳动者,到非企业部门工作,更要提高法律意识,事前记得签订劳动合同,工作过程中多留心收集证据,如此,一旦发生争议,劳动者才可能借助法律来维护自身权益。(金宏伟)

本版漫画 李法明



谁也别想占便宜

小产权房爱你容易“有”你难

法官解析几个真实案例中反映出的小产权房法律问题

孙之智

房价一上涨,小产权房往往就会受到追捧。目前不少地方的楼市有了回暖的迹象,小产权房也随之又开始受人青睐起来。

6月2日,深圳市公布了《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》,被不少人解读为将对小产权房“转正”。一石激起千层浪,《决定》的出台,立刻助推了小产权房话题的热度。虽然深圳市人大有关负责人迅速出来澄清:“转正”

一说属于误读,但小产权房的问题却在百姓的生活中继续存在。

事实上,在我国现有的法律中,“小产权房”只是一个民间的说法,而非一个真正的法律概念。目前,我国法律尚没有对小产权房的统一规定,经常被大家作为依据援引的,往往都是相关部门的一些政策。

然而,尽管如此,与小产权房有关的纠纷却频频出现在诉讼领域。通过法院裁判的三个案例,我们可以看出,在

目前没有法律统一规定的情况下,对于小产权房的问题,司法实践中是区别对待的,一律说小产权房有效或无效似乎都有失偏颇;而在能否成为小产权房主的过程中,是否具有小产权房所在农村集体经济组织成员的身份是个至关重要的问题。

希望我们约请法官精心采写的以下案例,能够为大家提供一些关于小产权房的法律知识。

——编者

父母将小产权房赠儿子被确认有效

老两口拆迁得房两套 悄悄赠一套给儿子

老贾夫妇早年生育一儿一女,2002年秋天,老贾因冠心病住院做了手术。此时,老贾所在的村庄正在拆迁。

老贾用拆迁款购买了套两居室村民自住楼房。村委会给老贾颁发了两本《房屋所有权证》。该《房屋所有权证》的注意事项第三条规定:“房屋所有权转让变更(如买卖、转让、继承等),房屋状况变动应及时向发证单位申请登记,经批准后方可有效。”

2003年秋天,老贾的儿子小贾结婚,老贾就让小贾夫妇住进了自己购买的一套房子。后来,老贾夫妇商量后决定将房本的名字变更为小贾。事后小贾也没提反对意见。

由于老贾住院时医疗费多是借来的,老贾长期不还,债主们就找上门来了。老贾夫妇商量后,决定将他们自己居住的那套楼房卖掉,以解燃眉之急。卖房后的老贾夫妇只好租房居住。

由于小贾坚决反对卖房还债,他与其父母之间产生了矛盾。2007年,老贾夫妇以小贾得到赠与房产后将二老赶出家门,不履行赡养义务为由要求法院撤销房屋赠与合同。

庭审中,法官问老贾夫妇为什么要将房本的名字变更为小贾,老贾说:“当时,我的外债不少,怕债主们把我告上法院,法院再把我的房子给拍卖了,所以就决定把房本的名字改成儿子的名字。改名时,他不知情。后来,他知道这件事就把房本要走了。”

法官释法——

悄悄赠与小产权房

我国合同法规定了赠与人的任意撤销权和法定撤销权两种手段以保障赠与人的合法权益。赠与人的任意撤销权,是指赠与合同成立后,赠与人可以根据自己的意思不再为赠与行为。这是赠与合同与其他有偿合同的显著区别。但是,本案中的老贾夫妇作为原房屋所有权人不仅已经将房产所有权人的姓名变更为小贾,而且,小贾也早已实际占有、使用该楼房,因此,在该楼房的产权已经转移的情况下,老贾夫妇欲行使赠与人的任意撤销权,已经无法无据。

我国合同法第一百九十二条规定了赠与人的法定撤销权:“受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:(一)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属;(二)对赠与人有扶养义务而不履行;(三)不履行赠与合同约定的义务。从本案案情来看,小贾显然没有严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属,而老贾夫妇作为赠与人也没有从这一点上提出他们的起诉意见。老贾夫妇着重强调了第二种情形,即小贾作为受赠人不履行赡养义务。小贾作为已婚成年人,对其父母负有赡养的法定义务,同时,他也有赡养的客观能力。庭

小贾则说:“卖房前,我已经东拼西凑了七八万元,想替他们还债。我反对卖房,可他们不听,非要卖。双方为此大吵一架,现在没房了,又来找我,我当然不同意。”

关于赠养问题,小贾说:“我每月的工资只有1000元,妻子没有固定职业,还要照顾小孩,因此,我的收入除了养家糊口外所剩无几。而且,2004年至2006年,村委会发给我个人的每月200元生活费已经由我父母领取。这就可以视为我履行了赡养义务。”对于小贾的辩解意见,法庭查明属实。

不符合法定条件 撤销赠与被驳回

法院经审理后认为,依法成立的合同,具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。老贾夫妇将拆迁所得的两套楼房中的一套所有权人变更小贾,应视为老贾夫妇对小贾的赠与行为。该行为并不违反相关法律法规,且小贾表示接受,故赠与合同成立并生效。村委会发给小贾的每月200元生活费已经由老贾夫妇继续领取2年,故老贾夫妇所述小贾不履行赡养义务,没有事实根据。老贾夫妇在赠与房屋时也没有与小贾另行约定其他附带义务,故对二原告要求撤销房屋赠与合同的诉讼请求,法院不予支持。法院一审判决驳回原告老贾夫妇的诉讼请求。老贾夫妇不服判决,提出上诉。二审法院经审理判决驳回上诉,维持原判。

想撤销须符合法定情形

审中查明,村委会给付老贾夫妇每人每年4800元。另外,村委会给付小贾的每年2400元也已经由老贾夫妇领取,对此,小贾没有提出异议,也没有要求老贾夫妇返还。这完全应视为小贾履行了自己的赡养义务。而且,小贾每月工资仅有1000元,不应当让小贾负担过高的赡养费。他把自己应得的村内补助让给父母,合情合理。因此,老贾夫妇要求行使法定撤销权的第二项理由亦不成立。至于合同法规定的第三项约定的义务,双方当事人均称没有在赠与房产时约定附带义务。故第三项理由亦不存在法律事实依据。

因此,老贾夫妇既把房屋变更在小贾名下,并完成物权的公示、公信,小贾也实际占有、使用该房屋,老贾夫妇要求行使法定撤销权的理由均不成立,故其诉讼请求不能得到法院的支持。

值得注意的是,该案争议的标的物是一套小产权房,由于该案的当事人双方都是小产权房所在地的村民集体的成员,只要不违反该集体的相关规定,老贾和小贾都可以依法成为该村集体小产权房的的所有人。因此,老贾将房屋产权更改为小贾后,小贾就可以成为该房屋的实际所有人。

夫妇明明也知道城里人不能买农村人在其宅基地上建的房子,可依然卖给了自己。等房价上涨,就通过诉讼“要”回自己的房子,“便宜都被王鹏夫妇占了”。田女士一家的心里很不是滋味。而且,看着已经涨起来的房价,田女士一家更加无力买房,也想通过诉讼的方式为自己讨回点利益。

2008年4月,田女士以房屋买卖合同被确认无效的主要责任在王鹏夫妇一方,要求他们赔偿缔约过失损失36万余元。田女士要求的缔约过失损失指的是宅基地地区位价,故法院委托评估公司依法进行了评估。

法院经审理后认为,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。

王鹏夫妇与田女士所签的房屋买卖合同已依法被认定无效。考虑到王鹏夫妇作为出卖人在出卖时即明知其所出卖的房屋及

宅基地属于法律禁止流转范围,其在出卖房屋多年后又以违法出售房屋为由主张合同无效,故其应对合同无效承担主要责任。因此,田女士要求王鹏夫妇赔偿缔约过失损失的诉讼请求,理由正当。

对于田女士作为买受人信赖利益损失的赔偿,应全面考虑出卖人因土地升值或拆迁补偿所获利益,以及买受人因房屋现值和原买卖价格的差异而造成损失两方面因素予以确定。就本案而言,田女士要求王鹏夫妇赔偿其缔约过失损失,由于房屋等地上物的损失已依法解决,故仅考虑出卖人因土地升值或拆迁补偿所获利益的因素,参照田女士出售房屋的宅基地地区位价予以确定。

因此,法院对其合理部分予以支持——即王鹏夫妇依据评估结果给付田女士宅基地地区位价的百分之七十。法院依法判决王鹏夫妇赔偿田女士信赖利益损失25万余元。

判决后,王鹏夫妇提出上诉,二审法院判决驳回上诉,维持原判。

宅发放土地使用证和房产证。”2004年11月2日,国土资源部在《关于加强农村宅基地管理的意见》规定:“严禁城镇居民在农村购置宅基地,严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。”这样来看,目前国家的政策是明确反对城镇居民购买农民的宅基地房屋。

(作者单位:北京市通州区法院;本栏目稿件由北京市高级人民法院统一供稿)

卖小产权房给城里人 房价上涨想毁约被驳回

旧村改造得房两套 卖房后悔主张合同无效

2009年4月3日,一纸终审判决让王强(化名)想收回房子再赚钱的“好梦”碎了。

事情还要从2005年说起。这年12月,王强所在的村进行旧村改造,村委会跟王强签了房屋拆迁补偿协议和房屋拆迁补偿安置合同。随后,王强得到两套二居室楼房。

王强妻子曾经的同事孙林(化名),听说王强拆迁得了两套房子,就与王强协商购买其中的一套。王强一想,反正也住不了这么多房子,卖了还能赚点钱。

虽然王强是农村户口,孙林是城镇户口,但王强所在的村村委会、党支部两委班子对于村民出售拆迁所得的小产权房并没有做出禁止性规定,对王强卖房的事情也表示不予干涉。

2006年1月,王强与孙林签订《房屋转让合同》,约定:王强为原房屋产权人(小产权)。经双方协商,产权人王强愿将本套房屋的所有权卖给孙林。本房屋的出售价格为135000元。本房屋属于小产权房,买受人

应遵守当地村委会的有关制度和规定。随后,王强与孙林履行了该合同,房款两清。

哪知天有不测风云。房子卖了以后,当地的房价却一路飙升。

2008年4月,王强以国家禁止城市居民购买农民房屋,且孙林是城市居民,故房屋转让合同属于无效合同为由,起诉要求法院确认双方签订的房屋转让合同无效,让孙林腾房。

孙林对于被诉一事认为,签订合同时,双方明知该楼房是小产权房。而且,双方签订合同时是完全自愿的,房屋已经交付完毕;经过两年的时间,该房子已经有很大的升值。孙林辩称:“王强是受利益驱动才起诉我。法律不应支持这种见利忘义、背信毁约的行为。我保留进一步追究王强的滥用诉权的行为给我造成的经济损失的权利。”

庭审中,法官问孙林房屋的现状如何,孙林气愤地说:“我买房后进行了简单装修就把房子出租了。王强想把房子要回去,我不同意,他就骚扰租房的人,说他才是真正的房东,要把租房的人赶走。现在,租房的

人都不交房租了。”

自愿买卖小产权房被法院认可

法院经审理后认为,公民合法的民事权益受法律保护,王强与孙林在签订《房屋转让合同》时,已经明知该房屋为小产权房;对小产权房是否可以转让,当地村民委员会并没有具体的限制性规定。王强与孙林在双方自愿基础上签订的《房屋转让合同》,内容并未损害国家、集体及第三方的合法权益,且双方在合同签订后,已各自履行了支付房屋价款和交付房屋的义务,该合同所约定的内容已实际履行完毕。在此情况下,王强要求确认其与孙林签订的《房屋转让合同》无效,孙林退房的请求,理由不充分,对其诉讼请求,法院不予支持。法院依据《民法通则》第五条之规定,判决驳回原告王强的诉讼请求。

一审宣判后,王强不服判决,提出上诉。二审法院经审理后,判决驳回上诉,维持原判。

法官释法——

城里人买农民的小产权房在一定条件下有效

当事人之间的行为是否符合民法的基本原则:平等原则、自愿原则、公平原则、诚实信用原则、公序良俗原则;二、是否存在导致合同无效或者可撤销的法定情形,即能否适用合同法第52条至第54条的内容;三、基层组织比如村委会、党支部的意见。由于我国实行村民自治,因此,村民委员会的意见至关重要。

在本案中,王强与孙林在签订的《房屋转让合同》中明确写明“本房屋属于小产权房”,因此,对于这一事实,双方均明知,不存在欺诈或者重大误解的情形。另外,双方对于买卖房屋一事,也是自愿进行的,没有任何胁迫或者乘人之危的情形。而且,王强从村委会买房时花费11.6万元,而几天后

王强就以13.5万元价格将房屋转卖给孙林,王强获利近2万元。因此,双方之间的交易也是公平的。最后,该村村委会、党支部两委班子对于村民出售拆迁所得的小产权房并没有作出禁止性规定,表示不予干涉。也就是说,双方买卖房屋的行为没有损害国家、集体或者第三人的利益。

值得一提的是,农民在其宅基地上建设的房屋与农民通过旧村改造、拆迁安置而得到的小产权房房不可同日而语,二者之间存在比较明显的差别。农民在其宅基地上建设的房屋与宅基地使用权紧密联系,宅基地使用权是土地管理法明确规定的由农村村民专享的一项用益物权。而农民通过旧村改造、拆迁安置而得到的小产权房房并不是建设在自己宅基地上的,因为旧村改造后宅基地使用权消灭,小产权房房是建设在该村集体土地上的。

房屋增值买卖双方要“利益均沾”

一波未平,一波又起。协议无效的案件审结后,王鹏夫妇又起诉田女士及其哥哥一家人要求他们退还房屋。

由于田女士等入住后对房屋进行了内部装修,并增建西厢房三间、东厢房三间,安装了供暖设施,在院内种植树木。因此,法院委托评估公司对房屋等地上物的现值进行评估,结果为12万多元。据此,法院判决田女士及其哥哥退还一家人将房屋院落腾退给王鹏夫妇,王鹏夫妇给付田女士财产补偿款12万多元。判决后,田女士不服,提出上诉,二审法院判决驳回上诉,维持原判。

打败了官司的田女士一家认为自己在买房这件事上吃了个大亏,卖房的时候王鹏

法官释法——

城镇居民购买农民在宅基地上建设的房屋无效

农村村民对宅基地上的房屋享有所有权并可自由处分。根据房地一体的规则,尽管宅基地使用权本身不可以转让,但它可以随着房屋一同转让。如果村民自愿将其房屋转让给本集体经济组织的其他村民,由于双方的身份同一,可以认定这种转让行为有效。但是,如果村民将其房屋转让给非本集体经济组织的成员或者城镇居民,由于双方身份不具有同一性,而且宅基地使用权是一种带有社会福利性质的权利,城镇居民不得享有,因此,一旦城镇居民购买农民的宅基地房屋,就会侵害本集体经济组织的合法权益。所以,对于城镇居民购买农民的宅基地房屋纠纷,法院判决买卖无效。

在适用法律适用问题上,由于并没有任何一部法律明确规定禁止城镇居民购买农民的宅基地房屋,因此,在判决书引用合同法第五十二条关于合同无效的条款来制作判决。

第一个问题涉及到农村宅基地使用权的性质问题。宅基地使用权主要有以下四个特点:1.身份性。只有拥有集体经济组织成员这一身份,才有权享有宅基地使用权。2.无偿性。宅基地使用权农民可无偿取得。3.有限性。农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。4.无使用期限限制,在理论上,宅基地使用权一旦取得,使用权人可一直使用下去。但是,如果宅基地使用权因为自然灾害等原因灭失的,村民可通过重新分配获得宅基地。

我国虽然禁止宅基地使用权的流转,但

城里人买农村房引来6次诉讼 法院判退房退款“两败俱伤”

为赚钱出宅基地上的房子

2009年3月9日,北京市第二中级人民法院的一纸终审判决终结了王、田两家围绕一所房子的纠纷。

用一句话来概括这件事,就是“城里人”买了农村房,房子涨价后原来的房主就想反悔,结果两家都“很受伤”。

1985年,北京市通州区村民王鹏(化名)夫妇将其祖屋翻建为正房5间、西厢房3间。1991年,王鹏取得了镇政府颁发的宅基地使用证。2001年,王鹏夫妇打算卖掉房屋,赚点钱。

就在这个时候,家住北京朝阳区的田女士儿子准备结婚,田女士的哥哥一家人又从新疆回京居住,房屋问题显得非常急迫,田女士想在郊区农村买一所房子以便安置两家人。

经多方打听,田女士与王鹏夫妇取得联系并协商买房事宜。2001年11月,王鹏夫妇与田女士签订房屋买卖合同,约定将上述房屋卖给田女士,价款56000元。在田女士付了钱后,田女士一家以及田女士的哥哥一家人都搬到了这所房子里居住。

然而,让王鹏没有想到的是,从2002年到2006年,北京的房价接连上涨。看着翻了好几倍的房价,王鹏坐不住了,越来越后悔当初卖房的举动。

2006年,王鹏夫妇以田女士是城镇居



谁也别想占便宜