

签了购房合同后,没有过户,一年后房价上涨,卖方反悔,向法院起诉要求解除购房合同——

闹心的买房纠纷

□ 河北法制报记者 刘帅

买房,是生活中的一件大事,尤其是买二手房,手续多,周期长,有时房子还没过户,房价却已涨了不少。合同签了,定金交了,房主却反悔了,怎么办?最近,高碑店市的董某就遇到这么一件烦心事。

董某与张某签订房屋买卖合同,约定将张某的一套房屋出售给董某。房屋价格为26万元,房屋价款支付方式为商业贷款。签订合同当日,董某支付定金1万元,后董某经张某同意入住该房屋。双方约定合同签订之日起40日内双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。但因各种原因,房屋过户手续迟迟没有办理,房款也未支付。

让董某没想到的是,一年之后,张某找到他,表示房屋不卖了。原来是因为房价上涨,张某感觉房子卖便宜了所以反悔了。但董某认为既然合同之前都已经签过了,双方就要守合同,一切按合同办事。双方协商不成,张某将董某诉至高碑店市人民法院,要求解除购房合同。在庭审中,张某认为董某始终并未支付任何购房款,构成了违约,而且,房价上涨,再以之前的价款出售就显失公平了,因此应认定合同无效。董某则辩称入住该房屋是经过张某同意的,并且双方协商日后办好手续再交清该房屋的全款。

法院经审理认为,原告与被告签订的房屋买卖合同系双方真实意思表示,未违反法律、法规强制性规定,应认定合法有效。原告张某称被告董某未支付房款构成根本违约,应解除双方签订的房屋买卖合同。但双方约定的付款方式为办理商业

保险公司与用工单位签订保险合同时作出“特别约定”——

这样的“免责条款”真的能免责吗

□ 王志超

王某与某人力资源服务有限公司(以下简称A公司)签订劳动合同书(适用劳务派遣用工),合同期限自2018年9月13日至2020年9月12日。随后王某被A公司派遣到某有限公司(以下简称B公司)从事焊工岗位工作。而在此之前,2018年1月5日,B公司与某保险有限公司签订了《建设工程施工人员团体意外伤害保险合同》,被保险人为B公司钢结构工程的施工人员,工程地址在C地,保险期限为2018年1月6日零时起至2018年12月31日二十四时或本合同列明的终止性保险事故发生时止,保险责任为意外身故、残疾及意外医疗费,同时保险合同特别约定:鉴于B公司对安全生产管理有着严格的管控制度,在其他手续齐全的前提下,除群死群伤(3人及3人以上死亡)外,每个工程保险期限内给予2人免安监部门证明。

2018年9月28日,王某在工作过程中因板材脱钩,导致左脚被砸伤。王某治疗终结后,经保险公司委托,至法医鉴定中心进行伤残鉴定,鉴定意见为九级伤残。后来,王某起诉至法院,要求保险公司对其各项损失进行理赔。但保险公司表示,已经按照保险合同中的特别约定在免安监部门证明的情况下赔付了2名被保险人的保险金,遂要求王某提供相关安监部门证明。在庭审中,王某明确表示不能提供安监部门证明。

一审法院认为,依法成立的保险合同受法律保护。B公司作为投保人与保险公司签订的保险合同系双方真实意思表示,合法有效。故作出一审判决,驳回原告王某的诉讼请求。王某不服,向唐山市中级人民法院提起上诉。二审法院经审理认为,对保险合同免除保险人责任的条款,保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示,并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明;未作提示或者明确说明的,该条款不产生效力。

就本案而言,保险公司并未提供充分的证据证实其在与B公司订立保险合同时向B公司提示、说明免责条款,投保人不构成根本性违约,故该“特别约定”为无效条款。

这样的借据,不足以被法院采信

□ 郅彬

2021年10月,原告张某手持一张借据到望都县人民法院起诉,称被告李某以购房为由,向其借款35000元,后经其多次追讨,李某拒不归还,故诉至法院,请求法院判令李某归还借款35000元,并承担本案的诉讼费。

原、被告两人曾系恋爱关系,并于2016年至2018年间同居。在此期间,原告张某于2017年1月2日将其位于本村的房屋卖给别人,并称将卖房款35000元给了被告,用于被告买房,被告于2018年1月3日出具了借据。借据上写有,今借张某卖房款35000元整,借款一年还清等字样,还有李某摁的手印。但被告李某称,接手的购房款35000元,已经在二人同居期间用于付房子租金等日常花销,并称其并未写过借据,也未向原告借过钱。

望都法院审理认为,本案原、被告争议焦点为:被告接手的35000元是二人同居期间的花费,还是被告向原告借的款。原、被告均认可二人曾系恋爱关系,并于2016年至2018年间同居。被告对借据不予认可,并主张其接手的原告卖房款35000元已在同居期间用于日常花销,具有一定的合理性。

同时,原告对其自述由其书写内容、被告签名摁手印的借据进行了多处改动,且对于改动原因、小写借款数额改动与否、大写借款数额改动内容及未重新书写借据而是添加、改动的理由,前后陈述矛盾。仔细辨认借据可见,小写借款数额为“3500.0”最后的“0”为后补;第一遍书写的大写借款数额中最后一字勾画涂改前为“佰”而非原告庭审时叙述的“整”,且“叁万伍仟伍整”不符合书写习惯,如果去掉后添加的“万”“伍”,大写借款数额即为“叁仟伍佰”,可与小写借款数额相对应。原告主张是因写错了而改动,但小写数额与大写数额能够对应并同时写错,于理不合。在借据的真实性存在合理怀疑的情形下,原告未申请鉴定。

综上,望都法院对借据的真实性不予认可。原告提交的证据不足以证明被告有借款意愿且出具了借据,亦不能证明原告按出借款性质向被告履行了交付义务。故对原告诉求,望都法院依法不予支持。

驾驶人在非紧急情况下占用高速公路应急车道,不服行政处罚诉至法院,结果一审、二审均未支持该驾驶人的诉讼请求——

高速公路应急车道非紧急不能占用

□ 张倩

近日,沧州市中级人民法院审理了一起驾驶人在非紧急情况下在高速公路应急车道上停车受到行政处罚而提起诉讼的上诉案件,一审法院判决驳回原告诉讼请求,沧州中院驳回上诉,维持原判。

2020年7月29日23时许,被告某高速公路交通警察大队执勤警官在高速公路所辖路段巡逻时,发现原告王某某驾驶其所有的重型半挂牵引车停在应急车道与行车道上。被告认为原告王某某违反了《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》等规定,当日作出《公安交通管理简易程序处罚决定书》,决定处以其罚款200元。原告王某某不服,诉至一审法院。一审法院认为,原告非紧急情况下在高速公路应急车道上停车,被告作出的处罚决定符合法律规定,遂判决驳回原告王某某的诉讼请求。王某某不服,向沧州中院提起上诉。沧州中院作出二审判决,驳回

说法

《中华人民共和国道路交通安全法》第九十条规定:“机动车驾驶人违反道路交通安全法律、法规关于道路通行规定的,处警告或者二十元以上二百元以下罚款。本法另有规定的,依照规定处罚。”《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第八十二条规定:“机动车在高速公路上行驶,不得有下列行为:……(四)非紧急情况下在应急车道行驶或者停车……”《河北省实施<中华人民共和国道路交通安全法>办法》第七十八条规定:“机动车驾驶人有下列违反高速公路通行规定行为之一的,处以二百元罚款:……(九)违反规定停车的……”原告王某某非紧急情况下在高速公路应急车道停车,符合上述规定的情形,应当处以罚款200元。

同时,根据《公安机关办理行政案件程序规定》,违法事实确凿,对道路交通违法行为人处二百元以下罚款的,人民警察可以当场作出处罚决定。当场处罚,应当履行向违法行为人表明执法身份、收集证据、填写当场处罚决定书并当场交付被处罚人等程序。被告某高速公路交通警察大队履行了上述规定的程序,作出的处罚决定认定事实清楚、适用法律正确、程序合法。

高速公路应急车道是专门供工程抢险、消防救援、医疗救护或民警执行紧急公务等处理应急事务车辆使用的车道。机动车驾驶人非紧急情况下,在应急车道行驶或者停车会造成阻碍救援、执法车辆通行,加剧交通拥堵,甚至发生交通事故的严重后果。驾驶人在高速公路行驶过程中如果遇到交通拥堵等非紧急情况,应当注意遵守道路通行规则,听从交警指挥,为了自身安全和社会公共利益,切勿占用应急车道。

离婚约定不能对抗不知情债权人

□ 魏国林 刘培利

张某于2015年5月3日拖欠谢某货款90000元,谢某于2019年向孟村回族自治县人民法院申请对张某财产诉前保全,法院作出裁定查封张某名下房产一处。谢某起诉张某后,法院经审理作出判决:张某偿还谢某货款90000元。判决生效后,谢某于2020年申请法院强制执行。

张某与吴某原系夫妻关系,二人于2016年签订离婚协议,并在民政部门办理离婚手续。离婚协议中约定:共同房产所有权归女方吴某所有,双方在婚姻关系存续期间没有发生任何共同债务,任何一方如对外负有债务的,负债方自行承担。据此,2021年,吴某向法院提出书面异议,认为法院查封的房产归自己所有,法院对房产采取一切执行措施均错误。法院随后作出执行裁定书,驳回吴某的异议请求。吴某对该裁定书不服,以谢某为被告,张某为第三人,提起执行异议之诉,要求法院判决涉案房产为原告吴某个人所有,从而解除对该房产的查封。

法院审理后认为,吴某与第三人张某签订的离婚协议约定房产归吴某所有,但未办理变更登记,不发生物权变动效力,该房产仍属于吴某与

说法

本案争议的焦点为“特别约定”的效力问题。特别约定条款说得明确一点就是保险人的免责条款。对于保险人希望在一定条件下免除己方的民事责任,应当属于客观和可行的要求,对于合同来说,只要双方达成合意,司法机关应当予以认可。

对于免责条款应具体分析。通俗易懂的特别条款,一般应当认为有效,因为这样的条款不会产生歧义,并且属于合情合理的范畴,没有理由加以否定;有利于保护投保人利益的特别条款,一般不加以限制;对于不利于投保人的利益的,如果投保人同意,不表示异议,应予以认可;如果投保人不同意,但其本身已经发生根本违约的,则投保人只能放弃抗辩,承担对方免责后果;如果投保人不构成根本性违约,且投保人又不愿意或者主动采取措施弥补自己的过错,则保险人仍应当承担保险责任。

保险法第十七条第二款规定,对保险合同中免除保险人责任的条款,保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示,并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明;未作提示或者明确说明的,该条款不产生效力。

就本案而言,保险公司并未提供充分的证据证实其在与B公司订立保险合同时向B公司提示、说明免责条款,投保人不构成根本性违约,故该“特别约定”为无效条款。

说法

最高人民法院《建立和完善我国民间借贷法律规制的报告》中指出,法院对原告提供的借据除签名外,均为出借方填写的情形应严格审查。

对于仅有借据而再无其他证据印证的情况下,一般不宜认定存在借贷关系。债务人对借据内容的笔迹或签章的真实性提出异议的,双方当事人可以提供补充证据或者反驳证据,法院应当根据双方提供的有效证据,结合案件的其他证据及相关情况,对借据的真实性进行综合审查判断。

原告向法院提起诉讼,应提交证据证明其主张。若想获得支持,有无证据是一方面,此外,还应注意证据证明力大小及是否足以证明其事实主张。其他证明借款事实的证据,比如银行转账凭证、签订欠条时在场的第三人、签订欠条时现场的声音录像资料等,可以一并提交至法院。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。

定,依法成立的合同,受法律保护。民法典中关于合同编的立法目的是鼓励交易,维护交易安全,促进财富增长。在合同不存在欺诈胁迫等情形,在没有证据证明侵害他人和社会利益的情况下,认定合同无效,不按合同履行,势必助长一种随意毁约、违背诚实信用原则的不良风气,使普通的买受人丧失交易的信心,破坏交易安全。本案中原告所称房价过快上涨导致原被告利益失衡属于民法上的“显失公平”,此说法在本案中是不成立的。显失公平是指在合同签订时一方当事人利用自己的优势或利用对方没有经验,致使双方的权利义务明显违反公平、等价有偿原则。在本案中,双方在自愿、平等基础上达成的契约,在签订合同后的较长时间后主张房价上涨导致显失公平不能成立。

说法

购房是生活中的大事,无论是买方还是卖方都要对交易过程中的风险有所防范。房屋买卖合同系买卖双方在自愿、平等基础上达成的契约,一旦达成,各方均应严格遵守。如达成协议后,买卖双方有反悔而造成违约的,均应承担相应的违约责任。

房价迅速上涨后,有个别房主会反悔出售房屋,主张合同无效。民法典第四百六十五条规

说法

理行政案件程序规定》,违法事实确凿,对道路交通违法行为人处二百元以下罚款的,人民警察可以当场作出处罚决定。当场处罚,应当履行向违法行为人表明执法身份、收集证据、填写当场处罚决定书并当场交付被处罚人等程序。被告某高速公路交通警察大队履行了上述规定的程序,作出的处罚决定认定事实清楚、适用法律正确、程序合法。

高速公路应急车道是专门供工程抢险、消防救援、医疗救护或民警执行紧急公务等处理应急事务车辆使用的车道。机动车驾驶人非紧急情况下,在应急车道行驶或者停车会造成阻碍救援、执法车辆通行,加剧交通拥堵,甚至发生交通事故的严重后果。驾驶人在高速公路行驶过程中如果遇到交通拥堵等非紧急情况,应当注意遵守道路通行规则,听从交警指挥,为了自身安全和社会公共利益,切勿占用应急车道。

说法

本案系执行异议之诉案件,一般是由于各方民事主体民事权益冲突引起的,原告如欲取得法院支持需提出其享有足以排除执行的民事权益。吴某提出涉案房屋归其所有,理由系与张某离婚时的约定。《中华人民共和国民法典》第二百零九条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但是法律另有规定的除外。吴某与张某之间的约定虽然不违反法律规定,亦发生法律效力,但因二人未依法进行房屋变更登记,并未发生物权变更效力,故该房产仍属于二人共同所有。《中华人民共和国民法典》第一千零六十五条第三款规定:夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有,夫或者妻一方对外所负的债务,相对人知

道该约定的,以夫或者妻一方的个人财产清偿。由此可以看出,夫妻关系存续期间一方所负债务,夫妻间约定婚内所得财产归各自所有的,不能对抗不知情的债权人。本案张某欠谢某货款发生在吴某、张某婚姻关系存续期间,涉案房屋亦是婚姻关系存续期间购买,吴某与张某离婚时的约定不能对抗谢某。因此,认定吴某不享有足以排除执行的民事权益,判决驳回吴某的诉讼请求。目前,该判决已发生法律效力。

说法

需要指出的是,本案吴某虽然不享有足以排除执行房屋的民事权益,但吴某其他合法民事权益应予保护。本案债务并未被法院认定为吴某与张某的夫妻共同债务,不能以吴

某的个人财产部分清偿张某债务,包括吴某与张某离婚时吴某所享有的房产权益部分,以及离婚后吴某因偿还房屋贷款对房屋所享有的财产权益部分。因此,执行部门对拍卖房屋所得价款,除应优先留足房屋抵押权人相应价款外,属于吴某财产权益相应部分价款应返还给吴某,其他原属于张某财产权益部分价款,支付给债权人相应债权价款后,剩余钱款根据吴某与张某离婚时关于财产约定效力支付给吴某或张某。如果吴某与张某不存在恶意串通,损害他人利益的情况,吴某与张某离婚约定也不存在其他无效或可撤销情形,那么吴某与张某关于财产的约定依然合法有效,对吴某与张某仍具有约束力,所以剩余钱款应返还给吴某。因执行房屋给付谢某债权款给吴某所造成的损失,吴某可以向张某追偿。

由此案可以看出,民事权益主体的多元性与民事权益的多样性,必然要发生个案民事权益的冲突。我国法律规定也尽可能兼顾各方主体的利益,法院审理执行异议之诉案件也应进行多种价值考量,正确贯彻民事权益保护原则,公平保护各方当事人的利益,更好地发挥弘扬法律精神理念、规范指引当事人行为、促进诚信社会发展的作用。