

申请人在申请强制执行过程中,发现被执行人将其名下唯一一套住房过户到亲戚名下,遂诉请法院确认该房屋买卖合同无效,法院认定——

房屋出售未明显低于市场价 不构成恶意转移财产

□ 于秀艳 李金玲

张某欠曹某债务100万元,2020年2月,曹某起诉张某归还欠款及利息,经法院主持调解,双方达成还款协议:张某自2020年3月份开始分五期归还曹某借款及利息。张某并未按调解协议履行还款义务,曹某遂向法院申请强制执行。在执行过程中,曹某发现张某将名下唯一一套住房过户到赵某名下。曹某认为张某和赵某有亲戚关系,卖房价格系“明显不合理的低价”,并对房款支付情况存在异议,二人有恶意串通转移财产嫌疑,故将张某、赵某作为被告诉至孟村回族自治县人民法院,要求确认张某与赵某之间的房屋买卖合同无效。

法院经审理认为,原告曹某行使撤销权成立的法定条件有两个:一是被告张某客观上有无偿低价转让财产,侵害了原告的债权;二是被告赵某与被告张某存

在主观上的恶意串通。对是否存在无偿低价转让的问题,法院认为,法律上对明显低于市场价格的认定标准是转让价格没有达到交易时交易地指导价或市场交易价百分之七十,一般可以认定为明显低于市场价。具体到本案,涉案房屋价格经评估作价59万元,赵某已实际支付房款达52万元,达不到法定明显低于市场价的认定标准。对张某和赵某是否存在主观上的恶意转移房屋侵害原告的债权的问题,从时间上看,被告张某在与曹某达成调解协议的前十天就已经把涉案房屋卖给赵某,并偿还完毕房贷,交了房产税;办理过户手续。这一事实说明赵某购房在曹某和张某调解之前,即便张某有转移财产的意思,但不能同时证明赵某是知情且恶意串通。曹某提出被告张某与赵某之间有经济往来,他们之间转款顶债不能排除是业务赊欠给付,但曹某并未提交相关证据

予以佐证;通过张某与赵某的欠条,赵某向张某支付10万元银行转账记录、房贷还清证明、缴纳税款和办理过户事宜等证据,可以相互佐证,形成证据链条。曹某诉求撤销房屋买卖合同的证据不足,不予支持。遂判决:驳回原告曹某的诉讼请求。

说法

本案的争议焦点为张某是否以明显不合理的低价转让房产。本案中,案涉房屋在进行产权转让时,税务部门并未按双方约定的价格计税,而是依规定对案涉房屋的价格进行了核定。就该核定的计税价格标准,考虑了房屋的坐落地点、建筑结构、建筑年限、历史交易价格或建筑价格、同类房屋先期交易价格等因素,反映了当时当地的房屋市场价格。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第十九条第一款、

第二款规定:“对于合同法第七十四条规定的‘明显不合理的低价’,人民法院应当以交易当地的物价部门指导价或者市场交易价,结合其他相关因素综合考虑予以确认。转让价格达不到交易时交易地指导价或者市场交易价百分之七十的,一般可以视为明显不合理的低价……”根据以上规定,本案涉案房屋价格是经孟村税务部门评估作价计税,赵某已实际支付房款52万元的情形,不符合法定明显低于市场价的认定标准。根据庭审陈述及其偿还房贷证明、银行转账记录、缴纳税款和办理过户事宜、房产已转移登记在赵某名下等证据相互佐证,形成证据链条,可以认定赵某向张某支付了购房房款。张某与赵某以多种方式支付购房款并将所购房屋登记于赵某名下,系双方的真实意思表示,并不违反法律、法规的强制性规定。鉴于以上情况,法院驳回了曹某的诉讼请求。

儿子离婚,父母想要回赠与小两口的房产——

他们的诉求 能否得到支持

□ 张育琦

李某与郭某结婚七年,后李某以出现家庭矛盾、夫妻感情破裂为由,向法院起诉要求与郭某离婚。同时,李某要求分割夫妻共同财产,包括郭某父母于两年前旧房平改时,对李某、郭某二人赠与的90余平方米的楼房置换面积。李某提起离婚诉讼后,郭某父母以李某、郭某二人离婚的行为侵犯了自身的合法权益,伤害了自己的感情,违背了自己将房子赠与他们夫妻俩,希望他俩好好过日子的初衷等,遂向法院提起诉讼,要求撤销赠与合同。

法院审理认为,郭某父母主张撤销赠与,不符合法定条件,判决驳回了郭某父母的诉讼请求。

说法

民法典第六百五十八条规定:赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同,不适用前款规定。第六百六十三条规定,受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益;对赠与人有扶养义务而不履行;不履行赠与合同约定的义务。赠与人的撤销权,自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。

本案中,郭某父母与郭某、李某间的赠与合同,已经公证处公证,不符合上述可撤销赠与的规定,因此郭某的父母不能任意撤销。李某提起离婚诉讼,是李某的法律权益,不能因此就认定对郭某父母造成侵害。该处房产是郭某父母在旧房平改时,对李某、郭某二人的赠与,郭某、李某也未违反赠与合同中所附的郭某父母享有居住权利的条件。综上,该房产的赠与合同已经公证,而且也不符合可撤销赠与合同的法定要件,因此,法院没有支持郭某父母主张撤销赠与的诉讼请求。



采暖期空置房暖气漏水 业主起诉索赔被拒

法院:维权索赔不要忽视举证责任

□ 河北法制报记者 张世杰 刘帅
通讯员 郭世杰

采暖季到来,部分无人居住房屋的业主办理采暖空置,既可节约开支,也可减少热损。但是,房屋空置后暖气管道出现漏水造成损失,责任该由谁承担?近日,石家庄市长安区人民法院审理了一起因房屋办理空置后漏水造成的损失赔偿纠纷案件。

原告李某是石家庄市长安区某小区的业主。2020年11月采暖季到来后,因不在该小区居住,李某根据该小区供热公司的通知要求办理了采暖空置手续。2020年12月7日夜间,李某接到楼下邻居电话,说其房屋漏水,导致自家被水浸泡。李某连夜赶往该房屋,发现是主卧暖气漏水,便第一时间联系被告供热公司处理,关闭室外供暖阀门,但此时已经给原告及楼下的两位邻居造成损失,家中家具、地面等浸泡严重,无法居住。李某认为由于被告供热公司未对原告办理空置的房屋暖气阀门关闭或切断,给自己及其邻居造成损失,而小区的暖气改造由某建投公司施工。针对损失,李某与供热公司、建投公司无法达成一致,遂将供热公司、建投公司起诉至法院,请求法院判令二被告赔偿因房屋漏水造成的各项损失38807元。

供热公司认为,原告办理房屋空置后,被告已按规定关闭了原告家中暖气的进水管和回水管,且暖气片漏水地点在原告家中,不属于被告供热公司日常维护范围,是由于原告对家中暖气未尽到自身维护责任造成的,被告供热公司对此没有过错,不应承担责任。同时,对于原告诉请的赔偿数额不认可,该数额未经有资质的鉴定机构进行鉴定。建投公司则认为,公司对原告供热实施串改并改造完成后,经过验收改造工程合格,双方签订施工回执单,完成施工。被告建投公司与原告日常使用暖气管道没有合同关系,并且暖气损坏部位施工时并未改动,暖气漏水不是施工原因造成,对原告损失不应承担责任。

法院审理认为,原告已办理空置,被告供热公司应及时关闭原告家的阀门,现因被告未及时关闭阀门导致暖气管道漏水,致原告及楼下邻居产生损失,故应对漏水造成的损失承担赔偿责任。被告建投公司施工后已经检验合格,且对房屋内的暖气片没有改动,无须承担责任。但被告供热公司认为原告提供的房屋损害照片系单方制作,未经鉴定,不予认可。最终法院判决驳回原告的诉讼请求。

说法

民法典第一千一百六十五条规定,行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。本案中,房屋业主已按规定办理了采暖空置手续,虽然漏水的暖气片在原告屋内,不属于被告供热公司的日常维护范围,但是该供热公司作为供热的管理单位,理应将办理空置房屋的暖气管道关闭,由于被告没有及时尽到管理义务才导致暖气管道有水,进而造成原告屋内暖气片漏水,原告及其邻居家泡水而产生各项损失。因此,供热公司应承担赔偿责任。

当事人对自己提出的主张,有责任提供证据。本案中,原告主张因房屋漏水造成自己及邻居各项损失38807元,提供了房屋漏水后的图片,

但并没有提供各项损失明细,法院询问原告对其主张的财产损失是否申请公估,原告认为举证责任在二被告,应由二被告申请,自己不申请公估。由于原告无确切证据证实其损失数额,故对原告主张的损失,法院不予支持。最终,法院判决驳回了原告的诉讼请求。小小的举证环节,原告如果及时按要求提供有效证据,维权过程将是另一种结果。



业主储物间因墙壁上电缆管线经过的孔洞漏水导致货物受损, 电缆管线涉三家公司——

货物损失由谁承担

□ 陈立珍

刘某在居住的小区单元楼有一地下储物间。2020年夏季雨后的一天,刘某去储物间拿物品,发现墙壁上方电缆管线经过的孔洞漏水了,刘某找小区物业,小区物业通知电缆管线所属公司,但没有人来查看。连续几天降雨后,刘某发现储物间地面上全是水,自家存放的货物被水浸泡,刘某再次找小区物业。有物业公司工作人员在场,刘某发现三根标有A公司字样、一根标有B公司字样的电缆管线自储物间墙壁上方孔洞穿过,因没有封堵致使雨水经过孔洞流入储物间,导致存放的货物被雨水浸泡而受损。物业工作人员随即通知电缆管线所属单位a分公司和b分公司。a分公司、b分公司派人到场查看并将孔洞封堵。刘某多次找两家公司协商赔偿事宜一直未果,于是起诉被告a分公司、被告b分公司至衡水市冀州区人民法院,要求赔偿损失。

在诉讼期间,被告a分公司、被告b分公司均辩称其无独立财产,不能独立承担民事责任,刘某申请追加a分公司的上级公司A公司、被告b分公司的上

级公司B公司为被告。在庭审中,A公司要求法院再次勘验,称自己公司已实地查看,发现自己公司的三根电缆管线中有一根是C公司的。法院联系C公司,A公司、B公司、C公司均派员在场进行勘验,发现穿过刘某储物间墙壁上方孔洞的一根标有A公司字样的电缆管线一端连接着标有C公司字样的终端盒,法院依法追加C公司为被告参与诉讼。

开庭审理时,几被告均辩称己方不应担责。几被告各持己见,经多次调解无效。

法院经审理认为,三根标有A公司字样、一根标有B公司字样的电缆管线自原告地下储物间墙壁穿过,遗留孔洞未行封堵,致使雨水顺孔洞流入原告储物间造成原告货物损失,原告要求该四根电缆管线的所有权人赔偿损失,于法有据。经勘验,一根标有A公司字样的电缆管线一端连接着标有C公司字样的终端盒,C公司认可“与原告漏水相关标有A公司字样的电缆与C公司弱电井内残存的设备有使用过的痕迹”,故法院认定与被告C公司弱电井内残存设备相连的标有A公司字样的电

缆线系被告C公司所有。被告A公司、B公司、C公司使用原告地下储物间墙壁穿插电缆管线,对造成的孔洞均有完全封堵的义务,因均未予封堵,导致原告储物间进水造成原告财产损失,被告A公司、B公司、C公司应各承担三分之一的责任。鉴于被告a分公司、被告b分公司无独立财产,故其责任应由被告A公司、B公司承担。经评估涉案的财产损失价值为43900元,评估费5000元,故法院判决:被告A公司、B公司、C公司各承担16300元。诉讼费A公司、B公司、C公司各负担三分之一。判决生效后,三被告按照判决已实际履行完毕。

说法

本案争议焦点:原告储物间漏水所造成的损失由谁担责。

A公司、B公司均辩称公司与案外人签订有相关施工合同,施工单位应担责,自己公司并非赔偿义务人。法院认为,根据合同的相对性,被告与他人签订的合同仅对其双方产生法律约束力,无对外效力。本案为财产损害赔偿纠纷,合同纠纷与本案非同—法律关系,A

公司、B公司可就其主张另行诉讼,两个公司辩解理由不成立。

被告C公司辩称不担责,但未提交相关证据,亦未能作出合理解释。现场勘验,一根标有A公司字样的电缆管线一端连接着标有C公司字样的终端盒,C公司认可“与原告漏水相关标有A公司字样的电缆与C公司弱电井内残存的设备有使用过的痕迹”,该根标有A公司字样的电缆管线实际为被告A公司使用并控制,具有较高的可能性,故法院认定与被告C公司弱电井内残存设备相连的标有A公司字样的电缆管线系被告C公司所有。

二者以上分别实施侵权行为造成同一损害,能够确定责任大小的,各自承担相应的责任;难以确定责任大小的,平均承担赔偿责任。被告A公司、B公司、C公司使用原告地下储物间墙壁穿插电缆管线,对造成的孔洞均有完全封堵的义务,因均未予封堵,导致原告储物间进水造成原告财产损失,被告A公司、B公司、C公司应各承担三分之一的责任。鉴于被告a分公司被告b分公司无独立财产,故其责任应由被告A公司、B公司承担。

被执行人与妻子协议离婚,放弃分割所有财产却承担所有债务,致使自己名下无可供执行财产——

如此逃避执行能否得逞

□ 胡国语

甲公司诉王某合伙协议纠纷一案,经威县人民法院调解,双方达成了调解协议,王某一直未履行调解书确定的义务。在调解书确定的义务履行期间,王某与妻子李某协议离婚,约定双方婚姻存续期间所有财产归女方所有,所有债务归男方所有。后甲公司向法院申请执行,经查,王某名下无可供执行财产,法院对该案终结本次执行程序后,又裁定冻结李某名下银行存款。李某认为其名下被冻结的银行存款不是王某的存款,而是其个人财产,法院应解除对其银行存款的冻结,遂提出执行异议,请求解除冻结。该请求被驳回后,李某又提起案外人执行异议之诉,法院经审理后驳回其诉讼请求。

说法

本案中,王某与甲公司合作期间多次向李某转账,该期间系王某与李某

婚姻存续期间,足以证实王某将其经营所得和所负甲公司债务用于夫妻共同生活,应视为夫妻共同债务,且王某在调解书确定的义务履行期间与李某协议离婚,并作出承担所有债务放弃所有财产的纯义务约定,应视为隐匿转移财产,李某作出分割所有财产不承担所有债务的纯受益约定,应视为逃避债务,该行为损害了债权人甲公司的合法权益,对债权人甲公司不应产生法律效力。因此,李某不享有足以排除强制执行的权益,故对其要求解除冻结名下银行存款的诉讼请求,法院不予支持。本案中,被执行人王某在离婚协议中放弃分割所有财产并承担了所有的债务,法院可依法执行其配偶的财产。

当事人应及时履行生效法律文书确定的义务,尤其是夫妻之间,通过协议离婚等手段逃避债务,不仅不会得到法院的支持,情节严重的,还有可能被追究刑事责任。