

# 房子卖后反悔，可否要求解除房屋买卖合同

法院:违约方不享有法定解除权,驳回诉讼请求

□ 李金玲

2021年4月,王某通过中介公司购买了陈某楼房一套,价款57万元。双方签订二手房买卖合同,王某交付中介费6000元,交付首期房款29万元。按合同约定,王某于签订合同时算起两年后付清该房屋在银行的剩余房贷25万元;尾款3万元于办理完毕不动产证过户手续时付清。没过多久,陈某就后悔了,他于7月9日电话告知王某房子不卖了,同时向王某邮寄送达解除合同通知一份;随后向王某退了房款。但王某不同意,几番争执不下,陈某向法院提起诉讼,要求解除房屋买卖合同。在庭审中,陈某提出根据法律规定,在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务的情形,当事人可以解除合同。

法院经审理认为,本案中,房屋买卖合同系双方真实意思表示,内容不违反法律、行政法规强制性规定,属有效合同,原告应按照合同约定履行义务。原告

陈某作为根本违约方请求适用法定解除权解除房屋买卖合同的请求不予支持。遂判决驳回陈某的诉讼请求。陈某接到判决后不服,上诉至沧州市中级人民法院。

沧州市中院经审理后认为,根据民法典第五百八十条规定:“当当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合合同约定的,对方可以请求履行,但有下列情形之一的除外:(一)法律上或者是事实上不能履行;(二)债务标的不适于强制履行或者履行费用过高;(三)债权人不合理期限内未请求履行。”该条款系法律赋予守约方的解除权。陈某作为违约方,主张在承担违约责任的情况下解除案涉合同,没有事实和法律依据,上诉请求不成立。遂判决驳回上诉,维持原判。

## 说法:

本案的争议焦点是,违约方能否享有合同法定解除权,以及特殊情形下法院支持违约方起诉解除

合同的条件。

解除权是形成权,是当事人之间的实体权利,当法定的条件具备时,解除权即产生,该解除权具有“单方通知即可解除既存合同关系”的特点。民法典第五百六十三条有下列情形之一的,当事人可以解除合同:因不可抗力致使不能实现合同目的;在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;法律规定的其他情形。从此法条可以看出合同的解除均是因“当事人一方”发生违约而导致的。从文义解释的角度看,应当认定除不可抗力原因外,“当事人可以解除合同”中的“当事人”应是守约方。诚实信用是进行民事法律行为应当遵循的基本原则,因此,将合同法定解除权仅赋予守约方才是符合法律规定和法理的。

从司法实践看,合同解除有着复杂的具体情况。虽然违约方一

般不具有合同法定解除权,但在实际案件审理中,经常出现所谓的“合同僵局”。那么在特定情形下采取特殊救济措施,应严格根据现行法律规定适用,不能无限泛化。民法典第五百八十条的规定为破解“合同僵局”条款,仅在符合以上三点情况下,可以考虑支持违约方解除的诉请。此时人民法院对于个案证据把握应十分严格,在事实清楚、证据确凿的情况下,排除主观恶意可能后,方可考虑适用,防止出现滥用自由裁量权,发生道德风险。结合本案,作为违约方的陈某并不享有法定解除权,只有在特定情况下可行使请求法院对于合同进行司法解除的诉权。合同是否解除,应由人民法院根据诚实信用原则,结合案件的具体情况慎重裁决,并且要秉承当事人利益平衡、对峙重合、同舟共济的基本原则,坚守“当事人不得因违法、违约的行为不当获益”的基本裁判理念和底线,以防止司法解除权的滥用,切实维护消费者合法权益。因此法院驳回了其诉讼请求。

医生手术中将棉球遗落在患者体内,给患者造成多年病痛——

## 医院承担赔偿责任后可向医生追责

□ 路子亮

张某因干酪性鼻窦炎于2014年在某医院进行手术治疗,医生杨某为其实施了双侧上颌窦根治术,术后张某一直感觉头痛,但并未进行复检。2019年,张某在医院检查发现上颌窦存在异物,经手术取出棉球样异物,该异物确系医生杨某遗落。张某经治疗恢复并于2021年将其医院作为被告,医生杨某作为第三人诉至滦平县人民法院,要求被告赔偿由此产生的医疗费、误工费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用,以及因误工减少的收入。造成残疾的,还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金;造成死亡的,还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。本案中,原告因医疗事故住院治疗一事属实,故对于上述费用被告应予赔偿。但同时,我国民事损害赔偿遵循“填平原则”,即以弥补权利人的损失为目的,将受害人损失全面填补,权利人损失多少,侵权人在经济上不受损失。本案中,被告提出医疗费过高,系因原告在治疗后进行了医保报销,个人自费仅为600元,根据“填平原则”只能以实际支出的医疗费认定为600元。同时,当事人对自己提出的主张负有举证责任,原告未提交证据证明误工天数,故法院只能根据住院天数进行误工费的认定。

## 说法:

本案的争议焦点为赔偿责任的主体以及原告各项损失的认定。

针对赔偿责任主体问题。民法典第一千二百一十八条条规定,患者在诊疗活动中受到损害,医疗机构或者其医务人员有过错的,由医疗机构承担赔偿责任。该条确定了医疗机构对因其工作人員因医疗任务造成他人损害的替代责任,如此规定是为尽可能保障受害者的合法权益,在医疗事故中受害人遭受的损害相较于一般侵权行为在辨别上较难,在损失上较大,若由实际侵权人承担责任往往不能及时获得赔偿。

而民法典第六条规定,法人以其全部财产独立承担民事责任。故由医疗机构承担受害者的损失及时得到赔偿。同时民法典第一千一百九十一条第一款规定,用人单位的工作人员因执行工作任务造成他人损害的,由用人单位承担侵权责任。

关于精神损害抚慰金的问题。民法典第一千一百八十三条第一款规定,侵害自然人人身权益造成严重精神损害的,被侵权人有权请求精神损害赔偿。本案中,原告因医疗事故在近五年的时间里饱受头痛困扰,并因此进行了手术治疗,已构成精神损害,故对于原告精神损害抚慰金的主张应予支持。但在数额上因原告未构成残疾等重大后果,应结合实际情况予以合理认定,故法院酌定精神损害抚慰金为3万元。同时,对于护理费、交通费等其他各项费用,需要根据实际支出结合原告提交的证据加以认定。

## 员工未上工伤保险 工作时间不慎摔伤谁担责

□ 李建永

入职后没有工伤保险,工作时间不慎摔伤,是不是工伤,事故责任应由谁承担?近日,石家庄市桥西区法院审结了一起因员工摔伤而引发的劳动争议纠纷。

原来,杨某与某人力资源服务公司签订劳动合同后被派遣到外地某科技公司工作。哪想到天有不测风云,杨某刚到新单位五天便发生意外,她在车间工作去厕所时不慎摔倒,陆续住院60多天。杨某受伤后申请了劳动仲裁,经仲裁认定她与某人力资源服务公司存在劳动关系。

法院经审理认为,杨某在工作中的工伤待遇应由某人力资源服务公司承担,某科技公司负连带责任。法院依法判决某人力资源服务公司给付杨某医疗费、住院护理费、伙食补助费、停工留薪期工资、一次性伤残补助、一次性工伤医疗补助等共计28万余元,某科技公司承担连带责任。

## 说法:

劳动合同法第十条规定,用人单位与劳动者在用工前订立劳动合同的,劳动关系自用工之日起建立。某人力资源服务公司与杨某之间存在劳动关系,该公司属于用人单位,某科技公司为用人单位,两公司均未给杨某缴纳工伤保险。法律规定,劳动者在工作中发生工伤并致残的,用人单位未按规定缴纳工伤保险,由该用人单位支付劳

动者相应工伤待遇。同时还规定了用人单位给被派遣劳动者造成损害的,劳务派遣单位与用工单位承担连带赔偿责任。本案中,杨某刚工作五天即发生工伤,没有工伤保险基金赔偿,所有费用全部要由用人单位和用工单位连带赔偿。

杨某的遭遇给大家提了个醒,一是增强法律意识和风险意识,无论员工处于试用阶段还是正式工作阶段,只要是在劳动关系存续期间,就要及时为员工缴纳工伤保险,同时要及时清除各工作场所的各类安全隐患,这样既依法保障员工的工伤待遇,又最大可能减少意外损失;二是按照法律规定,与劳动者工作密不可分的生活生理需要等辅助性活动,如就餐、如厕、上下班途中等发生的事故伤害均为工伤,员工发生意外受伤后要按规定及时进行工伤认定,依法维护自己的合法权益。

## 网店出售“三无”咖啡 法院判决十倍赔偿

□ 牛馨影 孟令宇

近日,唐山市路北区人民法院审结一起信息网络买卖合同纠纷案,判决网店退还消费者购物款6070元,并支付十倍赔偿金3670元。

2018年12月至2019年3月,赵女士在一网店购买了A品牌咖啡共23袋。赵女士在饮用过程中,发现产品包装上没有生产厂家、详细厂址、联系方式,更没有食品SC认证,但赵女士没在意。没过多久,赵女士又在这家网店购买了A品牌的咖啡16袋,但发现实际发货为B品牌的黑咖啡。收货后,赵女士发现产品没有生产厂家名称,包装上标注的生产企业没有生产咖啡的资质。这时,赵女士才意识到自己可能购买到了“三无”产品,急忙找到网店投诉,却发现卖方的网店已注销,赵女士便将店主郭女士告上法庭,要求退还购物款6070元,并赔偿60700元。

法院经审理认为,赵女士通过网络购物平台购买郭女士公开销售的产品,并支付对价,双方之间买卖合同关系成立,郭女士作为卖方应当根据诚实信用原则全面履行合同义务,向赵女士提供安全、合格的产品。但赵女士提交的A

品牌咖啡无中文标明的产品名称、未标明生产者名称、地址、成分或者配料表,赵女士主张郭女士退款并承担惩罚性赔偿责任,依法应予支持。赵女士主张郭女士经营的B品牌的黑咖啡没有生产厂家名称,且包装上标注的生产企业没有生产咖啡的资质,要求郭女士承担退款及惩罚性赔偿责任。郭女士销售的B品牌咖啡具备食品生产许可证,属保健食品糖果制品饮料,未超出生产企业的经营范围,赵女士以没有生产咖啡的资质为由主张郭女士承担惩罚性赔偿责任,未提供充分证据证实,依法不予支持。但B品牌咖啡存在未按产品

质量法标注厂名及无中文名称的情形,故赵女士主张郭女士向其退还货款的诉讼请求,依法应予支持。综上,法院判决郭女士退还赵女士两次购买咖啡的购物款6070元,并支付A品牌咖啡价款3670元十倍的赔偿金36700元。

## 说法:

网络的普及给人们的生活带来了诸多便利,直播带货、外卖餐饮等消费新模式持续升温,男女老少足不出户即可享受服务。当前,一些商家利用消费者无法

自看到商品实物,不能亲自检验商品或者直观感受商品性能等网购与传统交易的差别,以次充好,夸大地宣传,进行欺诈或者隐瞒商品质量,损害消费者的权益。据统计,近年来因网络购物产生的纠纷越来越多,最高人民法院紧跟数字时代步伐,出台《关于审理网络消费纠纷案件适用法律若干问题的规定(一)》,守护网络消费安全,让网上购物买得放心、用得安心。

产品质量法第二十七条规定,产品或者其包装上的标识必须真实,且必须有产品质量检验合格证明;有中文标明的产品名称、生产厂名和厂址等。食品安全法第一百四十八条第二款规定,生产不符合食品安全标准的食品或者经营明知是不符合食品安全标准的食品,消费者除要求赔偿损失外,还可以向生产者或者经营者要求支付价款十倍或者损失三倍的赔偿金;增加赔偿的金额不足一千元的,为一千元。最高人民法院《关于审理食品安全民事纠纷案件适用法律若干问题的解释(一)》第十一条规定,生产经营未标明生产日期、保质期的预包装食品,消费者主张生产者或者

经营者依据食品安全法第一百四十八条第二款规定承担惩罚性赔偿责任的,人民法院应予支持,但法律、行政法规、食品安全国家标准对标签标注事项另有规定的除外。

本案中,郭女士售出的A品牌咖啡属于产品质量法第二十七条规定的“三无”产品,依法应当赔偿赵女士损失。赵女士要求支付价款十倍的赔偿金,法院依法也予以支持。对于郭女士销售的B品牌咖啡,存在未按产品质量法标注厂名及无中文名称的情形,法院依法支持赵女士提出的退费请求,但B品牌咖啡并不属于产品质量法第二十七条规定的“三无”产品,所以,赵女士提出的“支付价款十倍的赔偿金”的诉讼请求未能得到法院支持。

网络平台并非外之地,通过网络售卖商品的各类网店同样要遵守法经营,通过网络购买商品的买家也一定要擦亮双眼,仔细甄别所购商品,发现问题及时与卖家或购物平台进行沟通,同时保存相关证据,为依法维权奠定基础。当然,买家发现网店售卖问题产品时,也可向相关部门举报,共同营造良好的网络购物环境。