

法官说法

职工食堂开进小区 居民不满诉至法院

法官:住宅改商用需经利害关系方同意

通讯员 林铭炜

本来,这是个满是绿化的小区,有着安静惬意的居住环境,可有一天居民楼里竟然开了一家银行职工食堂,突然增多的进出人员和飘散出来的油烟味,给台州仙居百合家园15幢的住户们带来了许多不便。

百合家园是仙居中高档小区。为维护小区环境,2011年10月23日,小区业主共同签订了《百合家园公共契约》,明确规定:住宅单元及阳台不得做写字楼、货仓、工厂或其他商业用途,小区内不能开棋牌室、歌舞厅、饮食店、洗头房等。

2012年11月,百合家园15幢的住户们发现,一直无人居住的901、902室突然开始装修。到了当年12月3日,大家发现凌晨三点多这两套房子就传出了剁菜的声音,早饭时间还有许多穿着制服的工作人员进出。原来,业主王某将自己闲置的两套房子租给了小区门口的银行当作职工食堂。

2016年11月14日,百合家园15幢的10名业

主以相邻关系纠纷将王某起诉到了仙居法院。收案后,承办法官考虑到原、被告双方邻里关系,为了让双方矛盾能够妥善解决,多次与银行、原告、被告分别进行沟通。

经过一个多星期的调解,三方最终达成协议:王某与银行的租约履行至2018年12月2日,到期后即刻搬离;由银行补偿本幢业主电梯使用费6000元。2017年3月27日,电梯使用费执行完毕。

法官说法:

根据《中华人民共和国物权法》第77条规定:业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

另外,需要注意“有利害关系业主同意”的“同意”形式。在日常生活中,人们通常所讲的同意,可能也包括口头形式,但此处的“同意”应当是一种明示的意思表示,不同于默示,即业主要将住宅变为商业用房等经营性用房之前,一般情况下,应征得利害关系业主的书面同意方可。

交易提醒

卖方:身在国外的女儿不愿卖房 买方:签合同同时打电话确认过了

法官:双方均认可电话确认,合同有效

通讯员 金娜

近年来,部分地方房价上涨较快,像嘉兴一些小区房价上涨甚至超20%,房屋交易市场十分火爆,但也因此产生一些纠纷。近日,嘉兴南湖法院就审理了一起父母替身在国外的子女卖房而引发的纠纷。

2016年8月27日,薛某在网上看到一则售房信息,房屋位于南湖新区,面积135平方米,售价115万元。鉴于当时房价已经出现上涨迹象,薛某认为这套房子大小、价格都比较合适,于是跟网上留存的电话进行了联系。接电话的是房主的母亲申某,交流中薛某得知,房主现身在南美,但是房产三证均在申某处,申某也愿意代子女出售该房屋。

随后,薛某在中介的陪同下来到申某家中商谈交易事宜。谈妥价格后,考虑到申某不是房主本人,薛某当场让申某跟其女儿通话,确认她女儿同意出售该房屋。申某打完电话后,薛某这才放心。于是,薛某作为买方、申某作为卖方代理人签订了正式的房屋买卖合同,约定待房主回国后,办理过户手续。当天薛某向房主银行卡内支付了10万元定金及1万元回国路费,房屋三证交给中介留存。

后来,嘉兴当地房价持续上涨。申某先是向薛某要求加价2万元,但薛某并未同意。后申某又以未经过房主授权、合同无效为由,不同意卖房。双方经过多次调解,仍未达成协议。

2016年12月1日,房主将11万元退回薛某银行账户。此时,双方的纠纷仍未解决,于是薛某一纸诉状将房主和申某诉至法院,要求双倍返还定金10万元,赔偿房屋差价损失10万元。

法院经审理认为,申某出卖房屋、签订合同已获得房主授权,虽无书面证据,但双方均认可签订合同时向房主电话确认的事实,因此合同有效。最终,经法院多次调解,申某及房主赔偿了薛某9万元。

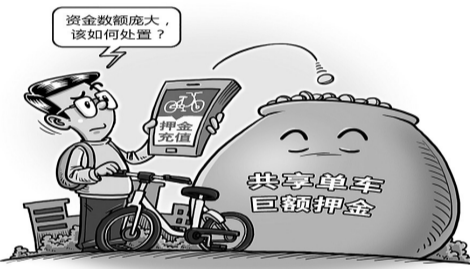
审理法官介绍,近年来,随着房价高企,类似案件多发。房屋交易主体在交易中,应该坚持诚实信用,更要注重证据搜集。他提醒说,买方一定要着重审核出卖人对房屋是否有完全的处分权,一般要考虑是否为家庭共同财产,是否存在抵押、查封等限制情形,如为家庭共同财产,需要其他成员共同书面同意出售,如未在现场,也可以通过通话录音录像等方式来固定证据,以防万一。如卖方恶意违约,既可要求继续履行,也可以要求解除合同,赔偿差价损失,但不能要求双倍返还定金和支付差价,因为依据法律规定,定金罚则和违约金竞合时只能选择一种救济方式。卖方也应坚持诚实信用,切不可在房价上涨后随意毁约。否则,如果买方诉请赔偿差价损失,法院一般会支持确定违约日市场价与合同价的差额。

法治漫画

如何处置?

新华社

近日,共享单车的押金问题受到社会关注。2017博鳌亚洲论坛期间,一些单车企业负责人在接受记者采访时表示,正等待有关部门作出决定,希望能尽快有明确规定,把这笔钱放在公众认为安全的地方。



法院公告

2017年3月29日

(2017)浙0502民初434号

陆美丽:本院受理原告宋丽君与被告陆美丽买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、告知审判庭组成人员通知书、开庭传票和司法公开告知手册。自本公告发布之日起,经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。本案定于举证期限届满后第3日上午9时00分(遇法定假日顺延)在本院环城法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。 湖州市吴兴区人民法院 (2017)浙0502民初1062号

慎杰:本院受理周彩琴诉你离婚纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本。自发出公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和30日内。逾期将依法审理。 湖州市吴兴区人民法院 (2016)浙0502民初6958号

孙浩:上诉人中国平安财产保险股份有限公司湖州中心支公司就(2016)浙0502民初6958判决书提起上诉。现依法向你公告送达上诉状副本。自公告之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告期满后15日内。逾期将依法审理。 湖州市吴兴区人民法院 (2016)浙0502民初5945号

徐龙宝:本院受理毛吉霞诉你离婚纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达一审民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 湖州市吴兴区人民法院 (2016)浙0502民初5704号

浙江兴轮汽车轴承有限公司:本院受理浙江久立钢结构工程有限公司诉你建设工程施工合同纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达一审民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 湖州市吴兴区人民法院 (2017)浙0523民初1279号

沈辉:本院受理原告陈杰诉被告沈辉民间借贷纠纷一案,因无法用其他方式向你送达,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,现向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票等。原告诉讼请求判令:1.被告沈辉立即支付原告借款10000元及利息(自2017年2月12日起按月利率2%计算至款清之日止);2.本案诉讼费由被告承担。自本公告发布之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为送达之日起15日内,举证日期为答辩期满后15日内。逾期不答辩不举证,不影响本案开庭审理。本案依法适用普通程序审理,定于2017年7月6日上午9时30分在安吉县人民法院第六审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。 安吉县人民法院 (2017)浙0523民初1281号

鲍健斌:本院受理原告陈杰诉被告鲍健斌民间借贷纠纷一案,因无法用其他方式向你送达,依照

《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,现向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票等。原告诉讼请求判令:1.被告鲍健斌立即支付原告借款30000元及利息(自2017年2月21日起按月利率2%计算至款清之日止);2.本案诉讼费由被告承担。自本公告发布之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为送达之日起15日内,举证日期为答辩期满后15日内。逾期不答辩不举证,不影响本案开庭审理。本案依法适用普通程序审理,定于2017年7月6日上午9时在安吉县人民法院第六审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。 安吉县人民法院 (2017)浙0523民初1145号

吴辉:本院受理原告张能论与你民间借贷纠纷一案已审理终结。因用其他方式无法向你送达相关法律文书,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,向你公告送达(2016)浙0503民初1145号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于湖州市南浔区人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。 湖州市南浔区人民法院 钟桂良:吴彩勤就(2016)浙0503民初(1772)号民事判决书提起上诉。现依法向你公告送达上诉状副本。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限为公告期满后15日内。逾期本案将依法审理。 湖州市南浔区人民法院

间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因无法用其他方式送达。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,向你公告送达(2017)浙0523民初180号民事判决书,判决内容如下:被告黄文洲、周思思于本判决生效后10日内归还原告刘洋借款本金2万元。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第253条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费220元(已减半),财产保全费150元,合计诉讼费370元,由被告黄文洲、周思思共同负担,限于本判决生效后10日内交纳。本判决自发出本公告之日起,经过60日即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。 安吉县人民法院 (2016)浙0503民初1145号

吴辉:本院受理原告张能论与你民间借贷纠纷一案已审理终结。因用其他方式无法向你送达相关法律文书,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,向你公告送达(2016)浙0503民初1145号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于湖州市南浔区人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。 湖州市南浔区人民法院 钟桂良:吴彩勤就(2016)浙0503民初(1772)号民事判决书提起上诉。现依法向你公告送达上诉状副本。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限为公告期满后15日内。逾期本案将依法审理。 湖州市南浔区人民法院

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司与浙江省浙商资产管理股份有限公司债权转让通知暨债务催收联合公告

根据中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司与浙江省浙商资产管理股份有限公司签署的《债权转让合同》,中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司已将其对借款人浙江台州市王野动力有限公司、王野控股有限公司及其担保人享有的权利(包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权、利息债权)依法转让给浙江省浙商资产管理股份有限公司。中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司与浙江省浙商资产管理股份有限公司联合公告通知借款人浙江台州市王野动力有限公司、王野控股有限公司及担保人以及其他相关各方。浙江省浙商资产管理股份有限公司作为上述债权的受让方,现公告要求借款人浙江台州市王野动力有限公司、王野控股有限公司及其担保人,从公告之日起立即向浙江省浙商资产管理股份有限公司履行主债权合同及担保合同约定的偿付义务或相应的担保责任。特此公告。 中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司 浙江省浙商资产管理股份有限公司 2017年3月29日

Table with columns: 债务人, 转让基准日, 本金, 欠息, 保证人, 抵押情况, 原债权借款协议. It lists two debtors: 浙江台州市王野动力有限公司 and 王野控股有限公司, with their respective financial details and guarantors.

联系电话: 尤晓波 13706763178 合同、担保合同的有关规定计算。 清算责任。 注:1.本公告清单列示截至2017年1月18日的贷款本金及欠息,借款人和担保人应支付给浙江省浙商资产管理股份有限公司的欠息等其他费用按借款合同、担保合同的有关规定计算。 2.若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承债主体及/或主管部门代位履行义务或履行清算责任。 3.清单中“担保人”包括保证人、抵押人、出质人。 4.具体担保金额以签订的担保合同等法律文件为准。