

法官说法

## 房子卖了39万,退款和违约金付了26万 法官:面积缩水,出卖人承担重责

通讯员 郑俊

案情回顾:

为了方便家里老人居住,2009年,三门的姚女士看中某医药公司的房子。由于房子地理位置好,既靠近菜场,又离医院不远,于是,姚女士一次性付款买了一套一楼的住宅,并与某医药公司签订了一份《房屋买卖合同》,双方在合同中写明了房屋的价款、面积及产权登记约定等内容。

合同签订后,姚女士付清房款39.74万元,并支付了委托办理产权登记的相关费用1.5万元,医药公司也按约向其交付了房屋。此后,姚女士对房子进行了装修,截至目前,家里老人也已入住多年。

根据合同约定,医药公司应在2012年12月1日前将房屋的权属证书登记在姚女士名下。但这些年来,医药公司对此一直没有兑现,也没有给姚女士确切的说法。无奈之下,今年5月,姚女士一纸诉状将该医药公司告至法院,请求判令被告办理房地产权属证书,并支付逾期办证违约金,违约金按照购房款为基数,按银行同期贷款利率计算。

对此,医药公司辩称,涉案房屋是公司经批准后开发的城镇住宅房屋,初次设计时姚女士购买的房屋面积是99.35平方米,后根据城建局的意见,要求在一楼,也就是姚女士购买的房屋处留一个过道。尽管城建局提出了房屋更改要求,但医药公司施工时并没有按照更改后的设计进行变更,出售时,由于公司工作人员的疏忽,参照旁边房屋的面积与姚女士签订了房屋买卖合同。也是因为这个情况,涉案房屋的产权证迟迟做不下来,现在实际做下来的房屋面积只有64.42平方米。

事后,经法官调解,双方达成了调解协议,由被告方医药公司退还房价款25.8万元、支付逾期办证违约金8000元,合计26.6万元。

法官说法:

根据最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件的相关司法解释,面积误差比超出3%时,买受人请求解除合同、退还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋面积误差比大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还给买受人,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

本案中,被告虽不是专门的房地产开发企业,但原、被告签订的房屋买卖合同内容参照了商品房买卖合同。合同中,明确约定了房屋面积、面积差异处理及违约责任等,该合同对双方均具有法律约束力,被告某医药公司应承担合同的违约责任。

法官提醒,本案被告未按变更后的设计图纸进行规范施工,违规占道面积超出原房屋建筑面积1/3,并草率签约,因此承担的违约成本高达总房价2/3。房屋出卖人在签订房屋买卖合同前要准确测量房屋面积,不要违规改变房屋结构或用途,更不能草率签约,否则,可能因小失大,承担重责。

案例解析

## 百万债务没还却私下转股权 法院:撤销股权转让行为

通讯员 林静

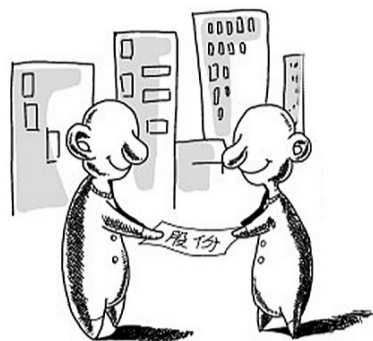
台州某塑胶公司于2009年注册成立,王某方出资45万元占该公司90%股权。2014年11月,王某方与丈夫黄某离婚。在婚姻期间,黄某向陈某借款后未归还。

2016年5月,法院判令黄某与王某方共同返还陈某借款本金152.05万元及利息、诉讼费。陈某申请执行后,因黄某与王某方均无财产可供执行,法院裁定终结该案的执行程序。

法院查明,在2014年10月10日,王某方与妹妹王某平签订了一份《股权转让协议》,王某方将涉案塑胶公司90%股权,以45万元的价格转让给王某平,随后两姐妹办理了股权变更手续。

今年4月,陈某向法院起诉,请求撤销王某方股权转让行为。

在案件审理过程中,王某方、王某平当庭同意撤销王某方将塑胶公司90%股权转让给王某平的行为,王某平愿协助王某方办理股权的过户手续。原告陈某的诉请得到了法院的支持。



案情解析:

因债务人无偿转让财产,对债权人造成损害的,债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

王某方与黄某在夫妻关系存续期间,向陈某借款,后不仅未按期归还全部借款本金,还将拥有的塑胶公司90%股权转让给亲戚王某平,不排除有故意转移财产的可能,故陈某有权请求撤销该股权转让行为。

生活法理

## 好友酒后猝死,同饮者共担责 喝酒要有度,千万莫贪杯

通讯员 毛林飞 杨捷

1963年出生的姚某是三门人,在某建设公司做施工员。去年11月上旬某日,在朋友叶某的组织下,姚某去了天台白鹤龙穿峡游玩。游玩结束后,姚某和叶某等一行七人在天台吃了晚饭,饭后又去了歌厅放松身心。歌厅唱歌期间,姚某喝了两瓶啤酒,后在天台一家宾馆休息,不幸猝死。

发生意外后,姚家人将矛头指向了与姚某同行的六个同伴,他们认为,姚某的朋友明知姚某患有心脏病不能喝酒,不仅不加以制止,反而仍劝其喝酒,他们的行为与姚某的死亡存在因果关系,因此要求六个同伴承担责任。

今年1月,姚某的妻子黎某及儿子姚某某一纸诉状将叶某等六人告至法院,请求判令六被告共同赔偿死亡赔偿金、丧葬费、精神抚慰金等共计40万余元。

案件受理后,近日经法院调解,原、被告双方达成了庭外和解协议,由六被告支付给原告5万元,原告向法院申请撤诉。

案情解析:

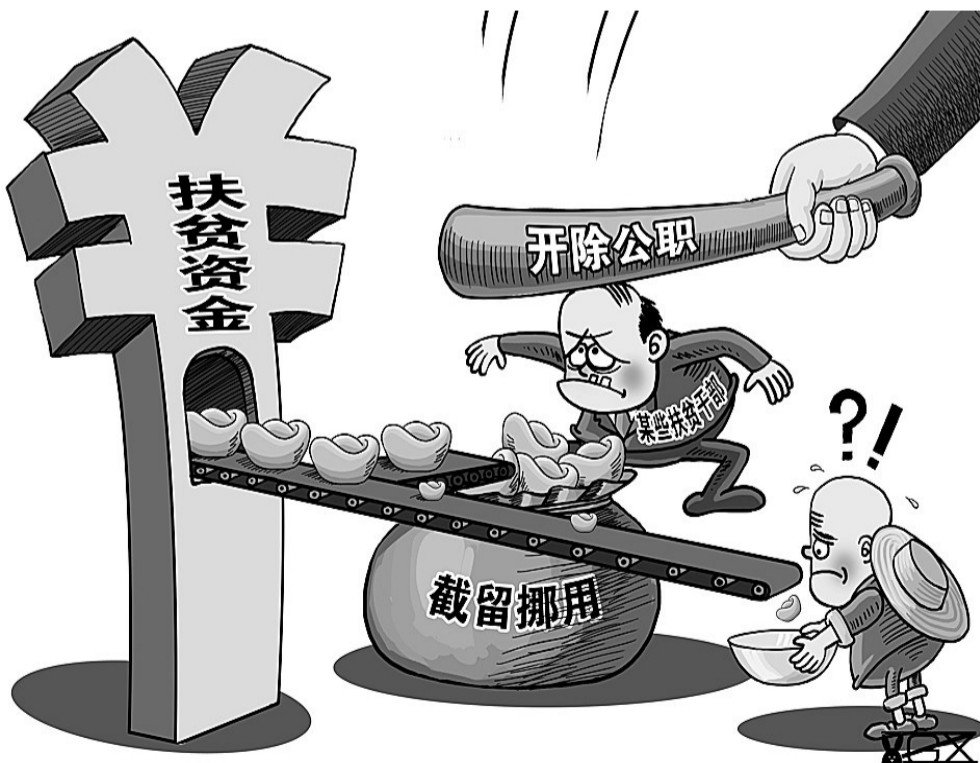
根据相关法律规定,若明知共同饮酒者存在患有心脏病等不宜饮酒的情形,仍予以劝酒,需对损害结果负相应赔偿责任。

另外,即便共同饮酒者不存在不宜饮酒的情形,在其饮酒后陷入危险状态时,同伴应给予照顾,直至该状态消除。否则同伴仍需对共同饮酒者的损失负相应的赔偿责任。

法官提醒,亲朋好友间聚会,喝酒助兴自然少不了,但“小饮怡情,大饮伤身”,像“感情深一口闷”这样的劝酒要不得。当和亲友饮酒时,一定要适可而止、量力而行,喝酒要有度,千万莫贪杯,更不可为了表达感情或者所谓的面子进行强行劝酒,不要让酒杯变成“酒悲”。



法治漫画



### 严处

新华社 翟桂溪 作

扶贫资金,被称作百姓的“救命钱”,有人竟打起了这些钱的主意。记者近日从湖北省纪委监察厅获悉,为确保党的扶贫政策精准落实,增强人民群众的获得感,湖北纪检监察机关加大扶贫领域监督执纪问责力度,严肃整治和查处了一批扶贫领域不正之风和腐败问题。其中,两名县扶贫办主任因挪用扶贫资金问题被开除公职。