

## 生活与法

不信妻子“清白过夜”  
丈夫打上门去了

通讯员 叶明奎

本报讯 丈夫上夜班去了,她又忘了带钥匙,进不了家门,就去男工友住处过了一夜……此事掀起了轩然大波。

红梅(化名)和丈夫吕毛(化名)在临海市某镇打工已经有几年了。吕毛干的是夜班,红梅上白班,夫妻俩的作息正好错开。红梅下班回家时,吕毛已经上班去了。

4月20日下午,红梅下班回家,一摸身上没有带钥匙,只得在家门口徘徊。出门忘了带钥匙,但手机还带在身上,红梅随即发了条微信朋友圈,说自己进不了家门,有谁愿意收留将就一晚上。很快,红梅的男工友老王留言说,如不嫌弃,请她去他住处将就一晚上。老王是个单身离异的男人,但红梅没有嫌弃。

这事情,吕毛一直不知晓,直到5月6日晚上,老王给红梅发了条微信。那天晚上,红梅和吕毛难得一起在家吃晚饭,老王发来的微信正好被吕毛看到了,内容是“我好寂寞,过来陪陪我呀”。红梅没有在意,吕毛当场就气炸了。他拿过妻子的手机,仔细翻看起来,这才知道妻子还去老王那里过过夜。

红梅没有抵赖,承认自己曾经去老王家过夜,“但就是过夜,我和老王的关系清清爽爽”。吕毛气得一晚上没有睡着。第二天一早,他就逼着红梅带他去找老王讨说法。红梅说“身正不怕影子歪”,理直气壮带着吕毛去找老王。吕毛和老王一见面就干了起来,双方互有小伤。吕毛占不了优势,顺带把红梅也打了一顿,还要求离婚。

事情闹到了派出所,民警了解情况后把这事交给了专职调解员何文清处理。

“这事情如果不及时平息,很可能还会引发血案。”何文清心想,赶紧做起了三人的思想工作。

何文清批评吕毛在没有证据的情况下怀疑妻子出轨,还动手打了老王和红梅,过错较大,“夫妻双方要互相理解互相尊重,要以家庭为重,要想孩子,不能随口就提离婚,也不要胡乱怀疑,更不能动手打人。要是打出问题,是要坐牢的!”吕毛被何文清的话镇住了。

接着,何文清又批评红梅和异性工友走得太近,影响了家庭和睦。红梅也表示自己知错了,愿意改正。

待吕毛和红梅情绪稳定后,何文清严厉批评了老王,叫他要吸取教训,不能再随便骚扰女工友。

在何文清的主持下,老王向吕毛夫妻道歉,吕毛也就自己的粗暴行为向老王致歉;三人在调解协议书上签字,互不追究。

## 买学区房却被卖方优先占了学位,到底谁违约?

通讯员 路余 刘山山 本报记者 唐佳璐

本报讯 为孩子的学习成长找一个良好的环境,是很多家长的心愿。古有“孟母三迁”,今有买学区房择校而居。但是,签了买房合同付了定金后,却发现学位已经被卖家优先占用,买家能否选择毁约并拿到违约金?日前,慈溪市法院杭州湾新区法庭就审理了这样一起案件,最终判决双方签订的《房地产买卖合同》解除,卖方刘某夫妇在判决生效后七日内返还陈先生60万元定金,对于违约金的诉请不予支持。

从杭州前往宁波杭州湾新区工作的陈先生,打算在当地买套学区房,过几年让孩子转学就读。精挑细选后,他看中了某小区的一套二手房,附近就有一所他认为不错的小学。

2018年7月1日,陈先生与房主刘某夫妇签订了《房地产买卖合同》。合同对定金支付、后续正式合同签订时间等事项作了比较详细的约定:刘某夫妇将名下位于该小区的一套房子及车位以115万元的价格转让给陈先生,合同签订日陈先生支付定金10万元,合同签订后10日内再支付50万元定金;双方于2019年8月1日前按本合同约定的主要购买条件签订房屋买卖合同;刘某夫妇可于房屋至2019年12月31日;刘某夫妇收到全款后按2000元/月支付陈先生租金;刘某夫妇的户口在2019年12月31日前迁出。

这份合同签订后,陈先生按约支付了60万元。在正式买卖合同签订前,刘某夫妇告知陈先生,需要使用该房屋产权证为自家孩子进行入学登记。对此,陈先生表

示,只要后期不影响他家孩子就读就没事,并同意刘某夫妇从中介处拿走房屋产权证。

之后陈先生打听到,原房东如有孩子已在相应小学就读的情况下,可能影响新迁入房东孩子顺利入学。这下他坐不住了,赶紧找刘某夫妇商量,结果双方发生争议。

陈先生认为,这样一来,他的孩子将不能就读理想小学,买这套房子的价值已不存在,故不愿意再签订正式房屋买卖合同并办理过户手续。而刘某夫妇认为陈先生是无故违约。双方就此进行多次协商,均未达成一致意见。

2019年8月,刘某夫妇起诉陈先生。随后,陈先生提出反诉。同年10月,法院对两起案件进行了合并审理。

法庭上,双方均认为交易难以为继,同意解除之前签订的《房地产买卖合同》。但双方均主张对方违约,要求对方支付23万元违约金。

经过查看双方提交的材料,法官发现,对于子女入读相应学区这个事,双方并未作出明确的书面约定。随后,法官又向相关教育主管部门进行了调查,得知刘某夫妇的子女以涉案房屋为依据在对应校区学校就读,陈先生购房后其子女在对应校区学校就读将不属于第一类招生。相关教育主管部门表示,这只是目前的招生政策,后期政策也存在调整的可能。

最终法院判决,双方签订的《房地产买卖合同》解除,刘某夫妇在判决生效后七日内返还陈先生60万元。双方各主张对方支付违约金23万元的诉请,法院

均不予支持。判决后原、被告双方均未提出异议,目前该判决已经发生法律效力。

## 法官说法:

涉案《房地产买卖合同》虽然明确了买卖价款等主要买卖条件,但双方在合同中也表明了尚需签订新的正式合同,故应当认为双方之间系预约合同关系。在签订该预约合同后,双方均负有进一步达成正式买卖合同的磋商义务。当事人未能签订本约,并不能直接认定其违约,而应审查本约未能签订是否可归责于一方当事人。

本案合同签订后,涉案房屋发生了变化,即刘某夫妇使用该房屋的权证进行了入学登记。虽然双方签订的预约合同中未就子女入学的有关事项进行约定,但涉案房屋的上述变化对于购房者而言属于重要事项。陈先生以此为由拒绝签订本约,不应直接以此认定其存在违约。

本案中上述事实的发生经过双方磋商,故应审查双方对该事件的发生是否存在过错。刘某夫妇的行为事先取得过陈先生同意。同时,根据调查,陈先生子女并非完全无法入学,只是顺位下滑,而双方在此前的磋商过程中又并未明确该“影响”的具体指向,因而也不能直接认定刘某夫妇存在违约。

法官提醒,目前各地的学位政策各有不同,家长在购买相应学区房时应尽可能全面了解相关入学政策。如购买房屋是为了获得学位,在购房合同中应明确购房目的,并保证学位没有被占用,必要时需固定好和卖家或者中介的聊天内容,以更好地维护自己的权利。

## 法治漫画

## 有备无患

当前我国由南到北陆续入汛,防汛备汛进入关键期。多部门相关工作负责人表示,今年气象水文年景总体偏差,极端事件偏多,目前已有多个河流发生超警洪水,加之疫情对备汛工作的影响,洪涝灾害防御形势严峻。

新华社 商海春 作



## 以此为戒

## 罚款11万 强制扣押30天 驾驶人员移送拘留

## 温州海事开出近年来单船最严罚单

通讯员 张慧 本报首席记者 王索妮

本报讯 “登船一检查,妥妥的是条内河船!再一询问,船长甚至连东南西北都分不清!”回忆起4月底那次执法,温州鳌江海事处办公室副主任李宏亮依然觉得有些不可思议。

5月12日,记者从温州海事获悉,日前,万吨级内河船“江运XX”因存在内河船参与涉海运输的违法情节,被温州海事部门行政强制扣押30天,并依法从重罚款11.1万元。这是温州海事部门近年来开出的单船最严罚单。

4月27日至28日,温州海事局海巡执法支队及温州鳌江海事处赴浙闽交界水域开展“蓝盾1号”行动。28日凌晨3时,

雾海茫茫的苍南霞关水域,“江运XX”进入海事执法人员的视线中。

从外观上来看,“江运XX”高度疑似内河货船。海上的水文气象条件要比内河复杂得多,内河船舶超过其核定航区航行,犹如卡丁车上公路、拖拉机上高速,具有极大安全风险。海事艇当即前往巡查。28日8时左右,当“江运XX”被护送到靠岸近一些的水域后,执法人员上船检查。

经调查,这是一条内河砂石运输船,存在超过核定航区航行、船上4名船员未取得合格的船员职务证书擅自上船服务、船舶所配船员的数量低于船舶最低安全配员证书规定的定额要求等多项严重违法行为。



据了解,目前船上无证驾驶人员也已被移送至公安部门,由公安部门依法对其实施行政拘留12日、罚款500元的治安行政处罚。