

以案说法

离婚约定归女方的财产被男方转卖 十年后女方主张转卖合同无效

法官:第三人善意取得,受法律保护

本报记者 陈贞妃 通讯员 海薇

图源网络

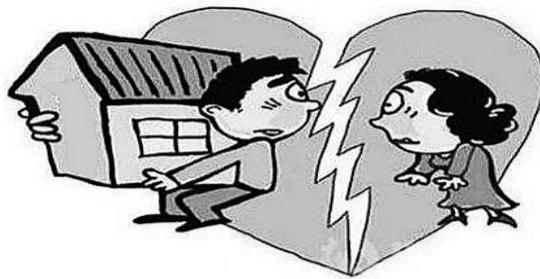
协议离婚时,双方约定登记在男方公司名下的房子等归女方所有,事后男方却把房子等出售给了不知情的第三人。十年后,女方突然将前夫及第三人告上法庭,主张当初的转卖合同无效,能获法院支持吗?近日,海宁法院审理了一起离婚后财产纠纷案。

沈女士与张先生在1992年登记结婚。2001年,张先生开办了海宁市A皮革厂,该厂拥有坐落于海宁市某工业区的2349.89平方米工业用房所有权及4031平方米的国有土地使用权(以下简称房地)。2010年4月,沈女士与张先生经法院调解离婚,双方约定上述房地均归沈女士所有。可离婚后,双方并没有去办理产权变更登记。

2010年9月、10月,在张先生操作下,原本属于沈女士的房地被转让给了第三人俞先生,双方签订《房地产转让合同》。俞先生先后多次通过银行转账及现金支付等方式支付张先生1100万元,该房地也于2010年12月变更登记至俞先生名下,由俞先生使用至今。

十年来,沈女士从未对该房地进行管理,也未主张过权利。最近,沈女士却突然将前夫和俞先生告上法庭,请求判令张先生与俞先生之间的房地产转让行为及合同无效,并返还案涉房地。

对此,俞先生表示,自己在与张先生达成买卖协议后,购房款已全部付清,并取得了案涉房屋及土地权属证书。交易过程中,张先生并未告知他跟前妻的财产分割约定。



法院审理后认为,根据离婚协议约定,案涉房地虽登记在张先生经营的A皮革厂名下,但实际权利人应为沈女士,张先生无权处分。但双方离婚约定后,并未办理产权变更登记手续,而不动产物权变动必须按照法律规定进行登记,才能发生物权变动的效果。第三人俞先生基于对不动产登记公信力的信赖与登记的权利人签订转让协议,主观上并无过错或过失,也不存在其他导致协议无效的情形,应认定双方签订的转让协议合法有效,对双方均具有约束力。

此外,沈女士长期居住在海宁,理应知道第三人使用案涉房地,却在近十年时间内从未对案涉房地进行管理,也未主张权利,如今再对转让的事实提出异议,其理由难以令人信服,不足以对抗第三人的善意取得。关于张先生违反离婚协议约定擅自转让案涉房地给沈女士造成的损失,沈女士可另行向其主张。

最终,法院一审判决驳回沈女士诉讼请求。

案例警示

没钱还债 却有钱打赏女主播 不履行报告财产义务,罚!

通讯员 茹玉

“我名下没房没车,银行卡上也没钱,真的还不出……”面对执行法官的询问,被执行人刘某以手上没钱为由拒绝履行应付货款。可当执行法官查出他微信账单收入支出10多万元,且长期打赏女主播时,刘某哑口无言,立即联系亲属还钱。近日,因不履行报告财产义务,湖州市南浔区人民法院依法对刘某罚款5000元。

刘某经常从南浔某酒业公司进购酒水。2019年7月至2020年4月,他从酒业公司购买了价值4.5万余元的酒水后,一直拒不付款。后经人民调解委员会调解,双方达成协议,并到南浔区人民法院进行了司法确认。可法律文书生效后,刘某仍未主动履行生效法律文书所确定的义务,酒业公司于是向法院申请强制执行。

2020年10月20日,该案立案执行。因刘某未按执行通知书要求,在指定期限归还货款,法院依法将刘某纳入失信被执行人名单,并向其发出限制消费令。这期间,执行法官也对刘某的财产状况进行调查,发现其名下无房无车,银行卡里也只有几千元。后执行法官又多次联系约谈被执行人,刘某均以工作忙或没钱履行敷衍。

2020年12月23日,法院依法拘传被执行人刘某,并向其出示搜查令,依法搜查其名下的手机,调查其微信、支付宝、淘宝购买记录。执行法官在查看手机里的各项记录时,发现刘某微信近几个月每月收入支出均在10万元左右,且淘宝的购买记录显示他长期购买某直播平台充值币,金额不低。执行法官找出该直播平台,查到从2020年7月开始,刘某几乎每天都会给同一个女主播刷礼物。

依据所查信息,执行法官严肃告知被执行人,长期打赏女主播已违反限制消费令规定;微信账单月收入支出10多万元,违反报告财产义务。听了这话,刘某立即联系亲属帮忙履行案款,最终本案顺利执结。

刘某虽然履行了义务,但其行为已违反限制消费令,且不履行报告财产义务,应当承担相应法律责任。考虑到申请执行人主动谅解,且刘某本人已认识到自身错误,法院依法对其罚款5000元。

法官说法:

根据民事诉讼法第241条规定,报告财产是被执行人在执行案件过程中应当承担的法定义务。实践中,部分被执行人并不重视财产申报,有的不如实报告、拒绝报告,甚至隐匿、转移资产。对于这类行为,法院可根据情节轻重依法给予罚款、拘留等强制措施;性质严重构成犯罪的,可追究刑事责任。

生活与法

房屋空置,要不要交物业费?

通讯员 张茹颖

“我没住在这里,没享受到物业服务,为什么要交物业费?”一些业主买房后并没有马上入住,因为房屋空置着,就拒绝缴纳物业费,从而引发纠纷。近日,仙居县法院就审理了这样一起案件。

2017年,李女士在仙居县城某小区购买了一套商品房并办理了收房手续。同年,小区业委会与仙居某物业公司签订《委托物业管理服务合同》,约定由该物业公司为小区业主提供物业管理服务。然而,李女士自房屋交付后一直未缴纳物业费,物业公司多次上门粘贴催告单,都没得到回应。2020年11月,物业公司将李女士诉至法院,要求李女士支付尚欠的2017年6月16日至2020年6月30日间的物业管理服务费12380元。

庭审中,李女士辩称,自己从未与原告签订合同,也不知晓小区是否成立业委会,原告无权向她收取物业费。并且,她的房屋一直空置着,尚未装修入住,从没享受过原告提供的物业服务,所以不应该支付物业费。

法院审理后认为,原告物业公司作为被告所在小区业委会选聘的物业管理服务企业,其与业委会签订的物业服务合同,对全体业主具有约束力。原告为包括李女士在内的业主提供物业管理服务后,有权按合同约定向各业主收取物业费。及时交纳

物业费是业主的主要义务,被告关于其未入住未享受物业服务不应支付物业费的抗辩,不予支持。最终,法院判决李女士支付物业费12380元。

法官说法:

像李女士这样有“没入住没有享受物业服务,不用交物业费”想法的人不在少数。其实,物业费包括物业公用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用,物业管理区域清洁卫生费、绿化养护费,物业管理区域秩序维护费用等。物业服务具有公共性,并非针对专门某个业主服务。虽然房屋空置,但小区卫生仍需天天打扫清洁,公共秩序必须时时巡查维护,所有共用设施设备如电梯、消防等费用也需一分不少地支出。物业服务企业的管理服务成本并没有因入住率低而减少,业主不支付物业费极易造成物业服务企业无法正常开展物业服务,进而对已正常缴纳物业费的业主产生不利影响,甚至影响小区秩序。

根据民法典第944条规定,物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》也规定,经书面催交,业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关约定提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。

浙江皮卡王涂料工业有限公司等2户债权资产包处置补登公告

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司(以下简称“中国信达浙江分公司”)已于2021年1月7日10时至2021年1月8日10时在中国信达浙江分公司淘宝网资产竞价网络平台上(<http://zc-paimai.taobao.com>)进行了公开竞价活动,仅一名竞买人(竞买号U5462)出价3400万元,现补登公告如下:

截至处置基准日2020年10月31日,中国信达浙江分公司对浙江皮卡王涂料工业有限公司等2户债权资产包债权总额6407.63万元,其中本金4370万元,利息2037.63万元(特别说明:以上资产信息仅供参考,实际以资产现状及生效法律文书为准。)

该债权的交易对象为依法成立的企业法人、其它组织以及具有完全民事行为能力自然人,并应具备一定的资金实力和良好的信誉条件,但国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、资产公司工作人员、国有企业债务人管理层以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人,以及与参与不良债权转让的资产公司工作人员、国企债务人或者受托资产评估机构负责人员等有近亲属关系的人员不得购买或变相购买该资产。

受理征询或异议有效期:7个工作日。如对本次竞价有任何疑问或异议请与中国信达浙江分公司联系。若在公告期内无异议,将确定竞买人(竞买号U5462)为最终买受人。

联系人:罗经理 联系电话:0571-85779582
电子邮件:luozhenyu@cinda.com.cn
分公司地址:杭州市延安路528号标力大厦B座11、12楼
对排斥、阻挠征询或异议的举报电话:0571-85774695
对排斥、阻挠征询或异议的举报电子邮件:hubo@cinda.com.cn

该债权的原竞买有关情况请查阅淘宝网资产竞价网络平台,网址:<https://zc-item.taobao.com/auction/634853937382.htm?spm=a219w.7475002.paiList.10.3b01228btGphij>

特别提示:以上资产信息仅供参考,信达公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司
2021年1月14日

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办

仲裁公告

浙江东方海外旅游有限公司:本委受理的(2020)杭仲字第2111号申请人傅晓红与被申请人浙江东方海外旅游有限公司之间的合同纠纷一案,因你方下落不明,现依法向你方公告送达应诉通知书、举证通知书、仲裁申请书副本、证据材料、仲裁风险告知书、选(指)定仲裁员声明书、《杭州仲裁委员会仲裁规则》、本委仲裁员名册等仲裁文书。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。选定仲

裁员的期限、提交答辩书的期限、举证期限均为本公告送达期满之日起10日内。上述期限届满后,本委将依法组成仲裁庭并于2021年4月27日下午2点30分在本委第一仲裁庭开庭审理本案(地址:浙江省杭州市湖墅南路356号锦绣大厦7楼,电话0571-88394582)。

杭州仲裁委员会
2021年1月14日