



卖房协议里的一个细节让九旬老人吃暗亏 温州鹿城法院借适老型诉讼服务帮一把老年人

本报记者 高敏 通讯员 鹿萱

一方是91岁的高龄老人,一方是1993年出生的年轻人,在中介见证下签订卖房协议,结果问题来了。一个协议里的细节存在风险,让老人吃了暗亏。近日,这起房屋买卖合同纠纷在温州市鹿城区人民法院顺利审结。

当交易双方权利义务不对等时,如何帮助老年人清晰识别风险,维护他们的合法权益?或许,这个案子的审理过程能给我们一些启发。

王奶奶有四个子女,考虑到自己年事已高,她想把名下的一处落地房出售后,提前把钱分给子女,以免日后发生纷争。王奶奶让大儿子林老伯联系了中介,很快就找到了买家90后小张。

双方签订买卖协议,小张以660万元购买王奶奶的房产,定金20万元,于2022年6月30日前支付140万元,并办理产权过户手续,剩余购房款500万元通过银行按揭贷款方式支付。

转眼到了过户时间,但小张告诉王奶奶,自己融资遇到了问题,想要变按揭贷款为过户后抵押贷款,这样银行利率会低一点,对我来说还款压力也小一点。小张说。

想着年轻人有难处,同时也经不住中介的支持劝说,两名90后又签了一份《补充协议》,把原合同上的银行贷款变更

为过户后抵押贷款。

之后,王奶奶配合小张办理了房屋过户手续,小张取得不动产证。小张陆续向王奶奶支付460万元,而剩下的200万元尾款却一直拖着不给。

今年4月,王奶奶选择打官司解决,要求小张支付购房款尾款200万元及利息。

王奶奶虽然委托了律师,但她还是坚持出庭,因为她想弄明白,到底是哪个环节出了问题。

九旬老人走上法庭,难免会紧张焦虑。近年来,为突破老年人应诉的程序壁垒,鹿城法院一直推行适老型诉讼机制。为此,开庭时法院特别允许林老伯陪同诉讼,每进入一个庭审环节,由林老伯负责

和王奶奶沟通解释,让王奶奶放松下来,准确流畅地表达真实意愿。

原本需要一个多小时的庭审,仅半小时就结束了。期间,法官把讲解的重点放在了出问题的第二份《补充协议》上。

过户后抵押贷款,意思是买房人只需要支付首付款,您作为卖房人,就协助过户。买房人取得产权证后,以房子作为抵押物,向银行申请抵押贷款,银行放款给买房人。法官放慢语速,用方言向王奶奶、林老伯解释《补充协议》上,过户后抵押贷款的概念,并分析风险点,这种支付方式对卖房人来说风险是不可控的,因为一旦买房人不守约,卖房人可能面临无法收到全部房款的风险,就会形成今天的诉讼。(下转2版)



生态古镇绿意浓

8月15日,湖州市南浔古镇景区,怡人美景入画来。近年来,湖州制定出台《南浔古镇保护利用三年行动计划》,投资120亿元,对我国第一座被列入世界文化遗产的南浔古镇开展保护性修缮,坚持生态优先、绿色发展,科学推动古河道生态修复,再现历史、人文、生态并重的江南水乡封面,古镇风采。

陆志鹏 摄

台州依托133个人大代表联络站推广共联检察模式 将法律监督的触角最大限度延伸到群众中

本报记者 高敏 通讯员 林英子

两名老人既是亲戚又是邻居,却因为生活琐事发生纠纷,甚至引发一起故意伤害刑事申诉案件。要解决案子,就要先解开心结。台州市检察院常务副检察长吴曙光带队到天台县街头镇人大基层单元代表联络站,与调解团一起倾听双方诉求,充分释法说理,两名老人在共联检察街头站点当场签署和解协议,被害方自愿撤回刑事申诉请求。

纠纷高效解决,得益于共联检察模式。近年来,台州检察院积极探索该模式,将法律监督的触角最大限度延伸到群众中。其中,共指履职方式,即检察机关在共融、共建、共治中依法能动履职,实现民有所需、我有所为;共指履职导向,即达到推动检民连心、密切代表联系、贯通监督联结等效果。台州检察主动融入人大基层

单元建设,依托全市133个人大代表联络站,逐步推广基层单元+检察的共联模式。

相较于法庭和派出所,检察机关履职触角延伸不足,覆盖不够,人民群众对检察工作感知度不高。而共联检察可以充分利用人大代表联络站贴近基层的优势,有效整合人大基层单元代表联络站和基层检察室等治理资源,以小单元彰显大作为,发挥强效能。

今年2月,三门县检察院收到三门县人大代表和益心为公平台志愿者反映,每年鸟类繁殖期,白鹭栖息地江边山附近,都存在村民偷白鸕鸟蛋、捕杀白鸕等现象,同时有的村民会砍伐树木、开垦山林,对白鸕生存环境造成威胁。检察院马上展开调查,了解到江边山是三门县5处鸟类重点栖息地之一,白鸕品种繁多,其中小白鸕、大白鸕、牛背鸕属于国家三有保护动物,

而黄嘴白鸕、岩鸕被列为国家一级、二级保护野生动物。

为取得更好的监督效果,三门县检察院就该案向县人大常委会作专案汇报,并提请联动监督。4月,检察院依托共联检察,开展野生动物保护系列专项活动,在海润街道人大代表联络站召开白鸕栖息地保护公益诉讼案件巡回听证会。会上,检察官通过图片直观呈现栖息地遭受破坏范围、程度和社会公共利益受损情况,释明法律依据、提出处理意见。听证员们充分讨论达成优化保护措施的一致意见。与会行政机关代表表示将加强监管、密切协作,共促整改落实到位。

前不久,承办检察官和人大代表一起回访江边山,看到白鸕尽情戏水觅食、翩翩起舞。现在偷鸟蛋的少了,警示

牌、监控等设施设置得很规范。全程参与白鸕栖息地保护整改工作的三门县人大代表、江边村村民陈中格由衷说道。

今年以来,台州各地依托共联检察,主动邀请人大代表、人民群众参加矛盾纠纷调处化解、社会调查等检察业务活动,进行法治宣讲119场22万余人次,听取群众建议、控告申诉等292件,开展公开听证、司法救助对象评估、行政争议实质性化解、涉信访矛盾纠纷调处化解等159件,在站内+站外、线上+线下、输入+输出、多跨+协同中取得良好成效。

湖州市平安实训基地
政法干警轮训 网格员平安实训
行政执法培训 青少年防护教育
0572-2966726