

以2.6万元/平方米的价格卖房,几天后得知拆迁补偿6万元/平方米 男子反悔要求撤销合同,法院会支持吗?

《广州日报》 章程 海法宣

房屋买卖是老百姓生活中的大事,若是签约后不久得知房屋被纳入拆迁范围,而且补偿款远高于售价,卖方能不能反悔呢?近日,广东省广州市海珠区人民法院就审结了这样一起房屋买卖合同纠纷。

2024年11月,李先生委托中介出售其名下房屋。同月月底,经中介撮合,李先生与买家王女士以总价168万元(约2.6万元/平方米)签订房屋买卖合同。

签约后,王女士依约支付首付并办理贷款,顺利完成了产权过户,取得房产证后入住。不料,仅过去数日,李先生得知房屋被纳入拆迁范围,补偿标准达6万元/平方米,向王女士提出解除合同遭拒后向法院提起诉讼。

李先生表示,因长期异地照料病重亲属及处理丧事等无暇关注拆迁新

闻,若签约时知晓即将拆迁绝无可能出售,故其意思表示存在重大误解,请求撤销合同。

王女士则认为,其购房是自住刚需,为此已反复看房半年,并非炒房投机。168万元符合签约时同地段的行情,交易是双方真实意思表示,买卖合同合法有效。

广州市海珠区人民法院一审判决,驳回李先生全部诉讼请求。

据悉,双方均未上诉。该判决已生效。

广州市海珠区人民法院法官曹子彦指出,重大误解是民事法律行为发生时,行为人对合同性质、标的物品种、规格、质量、价格等方面产生的错误认识。

本案中,李先生对房屋的位置、面积、权属等基本情况不存在任何认识错误,其出售房屋是基于自身生活需要作出的决策。合同签约时,尚无行政部门明确将案涉房屋纳入拆迁

范围的通知,同地段房价也未出现异常波动。李先生主张“若知悉即将拆迁绝不出售”,实为对未来收益落空的遗憾,而非对房屋当下属性的认知偏差。签约后,因拆迁补偿方案导致房价暴涨,属于履约完毕后新发生的事实,不能反推签约时存在认识错误。房屋作为大宗商品,价格受政策、市场等因素影响产生波动本属正常商业风险。李先生作为完全民事行为能力人,理应知晓交易风险。合同一旦签订,双方均应恪守诚信履行,事后反悔,于法无据,亦有悖契约精神。

法官提醒:

“重大误解”不是后悔药,签约后因政策、市场变化导致房屋价格波动,属于正常商业变化,是交易双方理应承担的商业风险,不构成撤销合同的理由。房屋买卖涉及重大财产权益,双方均应慎重决策、信守承诺。

电梯故障导致业主受伤 物业和维保单位谁担责?

《山东商报》 王晓迪 李文筱

电梯作为日常生活中高频使用的特种设备,一旦出了故障致人受伤,应该找谁赔偿?是负责管理的物业公司,还是负责维修保养的维保单位?近日,山东省济南市槐荫区人民法院审理了这样一起案例。

2025年5月,济南某小区的电梯维保公司在例行巡检时发现,小区的电梯配件老化、故障多发。维保公司随即向小区物业公司发了一份书面函件,明确指出电梯的编码器、抱闸等十多处关键部件存在安全隐患,建议尽快更换。然而,物业公司收到这份提醒函后,并没有采取任何整改措施。

三个月后,意外发生了。业主秦芳乘坐电梯时,电梯突发故障,导致他摔伤住院。维保公司到场检测后确认,事故原因正是此前函件中提示过的编码器损坏。事后,秦芳多次与物业公司和维保公司协商赔偿事宜无果,无奈之下将两家公司诉至济南市槐荫区人民法院,要求赔偿医疗费、误工费等各项损失共计三万余元。物业公司认为,其已经委托了专业的维保单位负责电梯维护,在日常工作中也履行了监督和沟通职责,对此次事故不存在过错,所以不应承担赔偿责任。而维保公司则认为,自己只负责维护保养,并不是电梯的实际使用和管理单位,而且已经履行了维保职责,及时发出了风险提示,因此事故责任也不应由其承担。

承办法官表示,这个案子的核心争议分别是物业公司在管理上有没有过错;维保单位有没有尽到维护保养和风险提示的义务;业主秦芳自己对事故的发生有没有过错。经调查,秦芳在乘坐电梯的过程中属于正常使用——既没有剧烈跳动、没有拍打电梯门、没有强行扒门,也没有频繁乱按按钮。所以,秦芳对事故的发生不存在任何过错,不需要自己承担责任。从证据来看,维保公司在事故发生前三个月,就已经通过书面函件向物业公司发出了风险预警,明确指出包括编码器在内的多项部件存在老化问题,建议立即更换。事故发生后,维保公司也是第一时间赶到现场进行检测和处置。所以,维保公司已经履行了维护保养、隐患排查和风险提示的义务,对事故的发生不存在过错,不应承担赔偿责任。

根据查明的案件事实,物业公司在收到维保公司的隐患整改建议后,没有采取任何有效的措施。而事故发生的直接原因,就是函件中已经明确提示需要更换的编码器发生了故障。物业公司明明知道电梯存在安全隐患,却迟迟没有组织维修和更换。这种管理上的疏忽,和事故的发生之间有直接的因果关系,所以物业公司应当承担相应的赔偿责任。聘请维保单位,并不意味着物业公司的安全管理责任就完全转移出去。物业公司作为小区的物业服务人,对电梯这样的共有设施设备,负有法定的管理和安全保障义务。

根据民法典第九百四十二条的规定,物业服务人应当妥善维修、养护物业服务区域内的业主共有部分,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。维保单位负责的是专业维护保养,而物业公司负责的是组织管理和隐患整改。如果维保单位已经提出了隐患,而物业公司置之不理,那么因此产生的损害后果,应当由物业公司来承担。法院对秦芳主张的各项费用依法进行了审查核算,最终判决物业公司赔偿秦芳医疗费、误工费、交通费共计2万余元,驳回了秦芳对维保公司的诉讼请求。目前,该判决已经生效。

(文中当事人均为化名)

法官提醒:

对物业公司来说,不要把“外包维保”理解成“外包责任”,收到隐患通知后,必须及时整改落实,安全管理不能只停留在纸面上;对维保单位来说,要严格执行维保规范,发现隐患及时记录、及时告知、及时留痕,只有把职责履行到位,才能避免承担不必要的法律风险;对广大业主来说,如果发现电梯有异响、抖动、频繁故障等异常情况,要及时向物业反映,万一出了事故,要第一时间固定证据、保存好相关资料,依法维护自己的合法权益。

不限次数乘公交

继7月1日开启大学生暑期“1元畅乘公交”活动后,近日江苏苏州又将暑期公交优惠推广到全体市民及游客,推出5.99元一日票、9.99元两日票,可不限次数乘坐市区所有常规公交线路,以分层惠民票价倡导绿色出行、丰富文旅体验。

新华社 商海春 作



过期药械闲置存放不使用就不算违法?

小心,有口腔诊所因此被罚8万元

《北京青年报》 梁菲 李晓琼

依法规范药品、医疗器械全流程管理,严把过期产品处置关口,是医疗机构必须履行的法定责任。现实中部分医疗机构错误认为,只要没有实际给患者使用过期药械,仅存放过期产品就不构成违法,殊不知该认知不符合现行法律法规规定。北京市第一中级人民法院审结的一起口腔诊所行政处罚案件,为医疗机构药械合规管理敲响警钟。

北京某区市场监管部门对某口腔诊所开展现场检查时,在诊疗VIP诊室查获过期氯化钠注射液、过期口腔器械盒、一次性使用口腔输水管、一次性使用无菌手术刀片等药械,上述过期物品与在有效期内的合格药械混放,诊所未设置物理分区、警示标识等任何隔离管控措施。

经核查,该诊所既未建立完善进

货验收台账,也无法提供涉案药械购进票据、供货商资质及产品合格证明文件等资料。市场监管部门综合案件事实,鉴于过期药品部分违法行为轻微、尚未实际使用,依据相关规定给予减轻处罚,罚款5万元;医疗器械部分因存在实际使用且管理严重缺失,给予一般处罚,罚款3万元;两项合并罚款8万元,同时依法没收全部涉案过期

药械。

诊所不服处罚,先后提起行政复议与行政诉讼,请求撤销处罚决定,最终一审、二审法院均驳回诊所全部诉求。

法院经审理查明本案的核心争议在于:药品管理法第一百一十九条、《医疗器械监督管理条例》第五十五条均明令禁止使用劣药和过期医疗器械。医疗机构将过期药械存放于经营场所,是否构成法律意义上的“使用劣药”“使用过期医疗器械”应予处罚的情形?这一问题直接关系到行政处罚的定性及幅度,也触及药品医疗器械监管的深层逻辑——法律对“使用”的禁止,究竟规制的是“实际应用”这一结果,还是包括“置于可用状态”这一风险?

对此,法院认为,首先,药品、医疗器械的储存属于使用的一个环节,与药品的购进、调配、应用等环节共同构成药品的使用。医疗机构将过期药械和合格产品混放、未落实有效隔离,等于放任过期产品随时存在被医护误拿误用的安全风险,已构成法律规定的“使用劣药”“使用过期医疗器械”的情形。

其次,“是否做有效隔离”是判断过期药械存储风险是否失控的核心指标。“有效隔离”的成立需具备三要素:

一是物理隔离,设置独立的存放区域,与合格品区域有明确物理边界;二是视觉警示,加贴醒目的警示标签或采用色标管理;三是制度保障,有相应的管理制度和记录台账,证明过期产品已被移出使用流程。

最后,在处罚裁量层面,法院认可监管部门罚款8万元在法定处罚幅度内,并无不当。过期药品易出现成分变质、药效下降甚至产生有毒有害物质,过期医疗器械的无菌性、物理性能均无法保障,投入诊疗极易诱发医疗损害,直接侵害就诊群众身体健康与公共卫生安全。监管部门结合货值、实际使用情况、危害后果等因素确定处罚幅度,符合过罚相当原则。

法官提醒:

药械管理是医疗机构的法定责任,任何私自变通、侥幸心理都无法逃避法律追究。医疗机构须定期清查库存药械,发现过期产品应立即下架、物理隔离、登记报废,同时完善进货查验制度,确保合格品与过期品不混同存放。

切勿抱有“闲置存放不使用就不算违法”的错误认识,一旦疏于管理造成过期药械处于待用失控状态,即便尚未对患者造成损害后果,医疗机构也将面临高额罚款,甚至吊销执业许可证等行政处罚。