法官说法

房价涨了70万 毁约房东赔了40万

法官说,房东承担的是缔约过失责任

去年以来房价高歌猛进,房东毁约司空见惯。但是,别以为毁约后付一点违约金就可以将买主打发,房东也可能面临缔约过失责任而承担巨额赔偿。日前,宁波江北区法院判决了一起房屋买卖合同纠纷案,毁约房东被判赔偿买主40万元。

案情回放:

去年9月11日,宁波海曙的江先生在当地报纸广告上看中了一套房屋。房屋位于江北区颐和名苑,价格是185万元,江先生马上联系了中介。9月14日,通过中介,江先生与房东陆某以184.8万元的价格签订了《存量房屋买卖中介合同》。

按合同约定,江先生支付了5万元定金,首付款69万元将于9月28日支付,余款110.8万元委托中介公司办理按揭。同时,中介服务费1.6万元由江先生承担,签约当天付清。合同约定,买主延迟付款,每逾期一日支付房东200元,逾期10日,作违约处理。

但是合同签订后第四天,房东陆某便通知中介公司要求解除合同,江先生不同意。于是,双方便僵持下来。10月10日,江先生起诉到江北区法院,要求继续履行合同。

审理中,房东的妻子说,老公卖房子她不知情,协商、签约均未到场。房屋是夫妻二人的共有财产,她不同意卖,卖房合同无效。房东陆先生说,老婆确实不知情,只能解除合同,他愿意双倍返还定金。

不过买主江先生不乐意了,他提出,自己再去买同样的房子要多掏90多万元。审理过程中,江先生申请法院对涉案房产的价值进行了评估,结果该房产在11月24日的市场价格评估为259万余元。

法官说法:房东要承担缔约过失责任。涉诉房产是陆某、王某夫妻共同财产,陆某擅自处置涉案房屋中属于王某的份额,事后未得到王某的追认,该房屋买卖合同应为无效。对此,陆某承担主要责任,而江某也承担相应责任。

根据合同法第58条规定,合同无效后,因该合同取得的财产,应当予以返还,所以陆某应返还原告定金5万元。

此外,陆某擅自处分共有财产,导致合同无效,存在过错,根据合同法第42条的规定,应承担缔约过失的损害赔偿责任。赔偿范围不仅应包括原告实际支付的缔约和履行费用等直接损失,还应包括由于信赖合同有效,从而丧失与第三人订立有效合同可能获得的利益。

对此,可参照涉案房屋在订立合同后至评估日的增值部分予以确定,即为74.5万元(评估价259.3万元-合同价184.8万元)。

当然,在订约过程中,原告江某也存在一定的过错,因此综合房屋增值情况、合同实际履行情况,以及原、被告各自的过错责任的大小等因素,法院一审判决原告江某与被告陆某签订的合同无效;被告陆某在判决生效之日起30日内归还江某购房定金5万元,并赔偿江某损失40万元。 ■本报记者 余春红 通讯员 郭文婷

案例透视

辞职再回公司行窃 只因熟悉环境易偷

公司员工在辞职后再回公司财务室行窃,原因是环境熟悉、监管不严、容易下手。经台州路桥区检察院起诉被法院判了1年7个月的张某,就是一个辞职后再回公司财务室行窃的贼。

案情:去年3月,张某从四川来到台州路桥的一家灯饰有限公司打工,可迷恋网上游戏的他为了买传奇、梦幻等网络游戏的装备常常会入不敷出。7月,他辞职,整日在网吧上网打游戏,口袋总是空空的。

8月14日,游戏到凌晨的张某爬窗进入原公司行窃。因为,他原来工作的公司仅有一老头在看管,环境熟悉不说,对各个监控点还了如指掌。他窜至公司财务室,窃得现金460元。不过,小小的收获只维系了他3天的生活和游戏。

8月17日凌晨,张某再次砸开公司窗户玻璃来到财务室,这次的收获令他很意外。在抽屉里,张某发现了两把保险箱的钥匙,而密码就粘贴在保险箱的门上,一目了然。很顺利地,他打开保险箱偷走了10195元现金和两条中华烟。为了避人耳目,他还跑到办公室把电脑控制监控的硬盘给取了出来。

本想着天衣无缝的张某却在当天就被警察抓获,因为通过监控录像,警察还是发现了疑点。

点评:案情是简单的,而这样的员工回偷公司案件每年发案也不在少数,虽然最后大都能破案,但如何来堵截此类犯罪总该有行之有效的方法。如:本案中公司的现金管理不够严密,保险箱的钥匙随意放置,密码更是成了公开号码。

其实,出于安全考虑,公司应严格执行保险箱钥匙和密码的管理制度,保管人应随身携带保险箱钥匙,密码也应由指定人员管理,不得随意泄露,遇人员调整,更应及时更换密码。

张某第一次偷窃后,公司领导还未引起重视,以致发生更大的损失。如果能当即提高警惕,窃贼的二次光顾可能就会颗粒无收。此外,员工的法制教育应该加强,生产是要紧的,可更重要的是责任意识。

■通讯员 阮莹

生活法理

婚离了,离婚协议款还得给

离婚后凭着前夫写下的一纸欠条,前妻张某将前夫洪某告上了法庭。近日,浦江县法院黄宅法庭审理了一起婚后财产纠纷案,判定被告洪某给付张某离婚协议款10万元,并支付逾期付款违约金。

2005年,张某和洪某协议离婚时双方约定,婚姻期间夫妻共有的债权债务都归洪某所有,洪某则一次性付给张某20万。双方签了离婚协议书之后,洪某当场就给了张某10万元,并承诺剩余的10万将在之后的两年内付清,并出具了欠条。

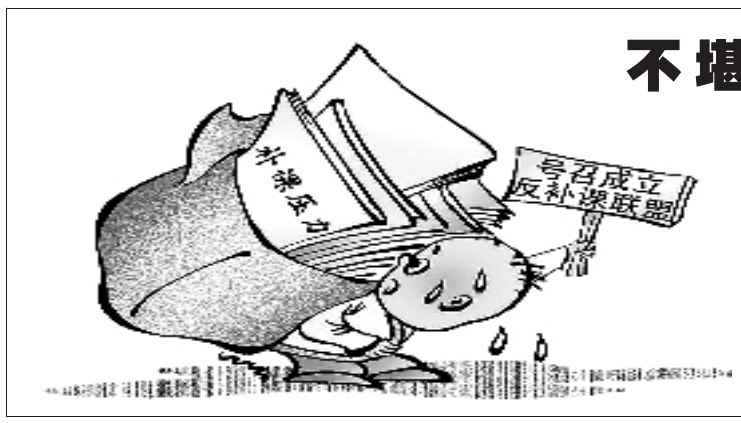
可是,4年过去了,张某多次催促洪某将剩余的10万元付清,洪某却一概不理。最后张某到法院起诉,要求拿回这笔属于自己的钱。

法院审理后认为,原、被告双方自愿订立离婚协议书,该协议书的内容系双方对原先夫妻共有财产的处分,意思表示真实,对原、被告双方均具有约束力,被告应及时给付剩余的离婚协议款。

■通讯员 盛婉丽

社会镜像

不堪补课之重



寒假还没正式开始,不少学校的假期补课日程就已排得满满的。不堪补课之重,近日,一自称是湖南益阳六中高二学生的网友在网上发出反补课倡议书,并号召全国学校成立"中国反补课学生联盟",凡加入联盟的学校,都将会发一块统一制作的牌匾。 ■陶小莫 画

热点解答

婚前借钱买房婚后共同还贷,房子应否算共同财产?

董女士问:

我老公婚前借了13万元作为首付款买了一套期房,并办了银行按揭,以他个人的名义办了房产证。2005年1月我们结婚了,买房子借的钱婚后才还给别人,银行贷款也是婚后从他工资里还的。现在我们因感情破裂要离婚了,但却因房子问题扯不清,他说房子是他的个人财产。请问,婚前借钱买房婚后共同还贷的房子算不算共同财产?

本报作答:房子购于结婚之前,产权证也登记在丈夫名下,根据婚姻法,这应当算是婚前财产,是他的个人财产;所借的首付款也是他的个人债务,个人债务在结婚后应当用个人财产来偿还。

但是,你们没有约定AA制,没有就房屋借款的偿还作出特别约定,就导致了首付款是婚后用共同财产偿还,按揭款也是婚后用共同财产偿还,等于是用共同财产偿还了你老公的个人债务。因此,你老公拥有房屋的同时,应当支付婚后偿还款项的一半给你。

另外,近几年来,房价一直在涨,2003年买的房子,现在肯定增值不少。对于房屋的增值部分,法律上视为一种投资后的收益,是夫妻共同财产,离婚时,可由夫妻均等分割。 ■辛祥

本栏目由浙江思源昆仑律师事务所协办

主任:吕思源 常务副主任:吕 俊
本所擅长:民事、刑事、行政诉讼及非诉代理。
地址:杭州市天目山路376号龙都大厦705室
电话:0571—85124743、85021454
网址:http://www.sykunlun.com/

法院公告

2010年1月26日

(2009)杭下催字第59号

申请人杭州市土木建筑学会因转账支票(第BG/02 09818630号,出票人杭州市土木建筑学会,帐号:1202021209014404013,付款行:工商银行武林支行,其余空白)遗失,向本院申请公示催告,本院决定受理。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第194条的规定,现予公告。自公告之日起60日内,利害关系人应向本院申报权利。届时如果无人申报权利,本院将依申请人在公告期满后1个月内提出的申请依法作出判决,宣告上述票据无效。在公示催告期间,转让该票据权利的行为无效。 **杭州市下城区人民法院**

(2010)杭江商初字第49号

王桂芬:本院受理原告杜甫窘诉你民间借贷纠纷一案,因你下落不明,现依法向你公告送达(2010)杭江商初字第49号起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、当事人权利义务通知书及开庭传票、合议庭组成人员通知书。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的15日内。举证期限为送达期满后的30日内。并定于举证期满后的第3日上午9时(遇节假日顺延)在本院第3法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。

杭州市江干区人民法院

(2010)杭江商初字第50号

王桂芬:本院受理原告杜甫窘诉你民间借贷纠纷一案,因你下落不明,现依法向你公告送达(2010)杭江商初字第50号起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、当事人权利义务通知书及开庭传票、合议庭组成人员通知书。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的15日内。举证期限为送达期满后的30日内。并定于举证期满后的第3日上午9时(遇节假日顺延)在本院第3法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。 **杭州市江干区人民法院**

(2009 杭江商初字第553号

杭州瀚润实业有限公司、葛剑平:本院受理原告吕苗干诉被告杭州瀚润实业有限公司、葛剑平、周建中民间借贷纠纷一案,已于2009年8月31日作出(2009)杭江商初字第553号民事判决书,因被告周建中不服,提出上诉,现依法向你们公告送达上诉状。限你们自公告发出之日起60日内到本院领取上诉状,逾期则视为送达。 **杭州市江干区人民法院**

(2009)杭江民初字第1551号

张香言:本院受理原告滕燕红诉你离婚纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2009)杭江民初字第1551号民事判决书,自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 **杭州市江干区人民法院**

(2010)杭江笕民初字第20号

林小狗:本院受理原告金再仙诉被告你离婚纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭通知书及开庭传票。自公告之日起60日内来本院领取上述材料,逾期则视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告送达期满后的15日内和30日内。并定于举证期限届满后的次日上午9时(遇节假日顺延)在本院笕桥法庭1号审判庭开庭审理,逾期将依法判决。 **杭州市江干区人民法院**

(2009)杭江商初字第1629号

周密:本院受理原告陈恺诉被告浙江华浦磁电有限公司民间借贷纠纷一案,依法追加你为共同原告参加诉讼,因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条的规定,向你公告参加诉讼通知书及开庭传票。自发出公告之日起,经过60日即视为送达。举证期限为公告送达期满后的30日,举证期满后的次日(遇法定假日顺延)上午9时在本院第十二法庭开庭审理。逾期将依法判决。 **杭州市江干区人民法院**

(2009)杭萧民初字第4938号

涂立新:本院受理原告韩友伟诉被告涂立新、浙江宝盛建设集团有限公司物权确认纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,用其他方式无法送达诉讼文书,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第八十四条的规定,向你送达本院(2009)杭萧民初字第4938号民事裁定书。裁定如下:本案按撤诉处理。案件受理费3900元,减半收取1950元,由韩友伟负担。自发出本告之日起,经过六十日即视为送达。

杭州市萧山区人民法院

(2010)杭富大商初字第122号

周向前、彭凌:本院受理原告王益军诉被告你们与富阳光大纸业有限公司民间借贷纠纷一案,因你们下落不明。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条之规定,向你们公告送达应诉通知书,起诉状副本、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后的15日和30日内。本案定于2010年4月30日上午8时30分在本院大源法庭二楼审判庭(富阳市春江街道建设村丁埠弄38号)开庭审理。 **富阳市人民法院**

(2010)杭富大商初字第86号

夏祥根:本院受理原告汪辉民诉被告你民间借贷纠纷一案,因你下落不明。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条之规定,向你公告送达应诉通知书、起诉状副本、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后的15日和30日内。本案定于2010年4月26日上午8时30分在本院大源法庭二楼审判庭(富阳市春江街道建设村丁埠弄38号)开庭审理。 **富阳市人民法院**

(2010)杭富新民初字第3号

敖彩:本院受理原告江成诉被告敖彩离婚纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、证据副本、合议庭组成人员通知书、举证通知书及开庭传票。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。并定于举证期满后第3日(2010年4月28日)8时30分(遇法定节假日顺延)在本院新登法庭开庭审理。 **富阳市人民法院**

(2009)杭桐商初字第2757号

王剑刚:本院对原告申屠文诉被告王剑刚民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2009)杭桐商初字第2757号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决印发生法律效力。 **桐庐县人民法院**

(2009)杭桐民初字第1054号

严忠平:本院对原告李小凤诉你离婚纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2009)杭桐民初字第1054号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决印发生法律效力。 **桐庐县人民法院**

(2010)杭桐横商初字第76号

王炎昌:本院受理原告周喜平与被告王炎昌、金树法民间借贷纠纷一案,因你无法直接送达,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条的规定,向你公告送达起诉状副本和开庭传票。原告起诉要求你支付借款100000.00元及利息。自本公告发出之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告送达期满后的15日和30日内。并定于2010年5月20日下午3点在本院横村人民法庭第三法庭开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

桐庐县人民法院

(2010)杭桐横商初字第77号

桐庐昌华针织有限公司、王炎昌:本院受理原告朱甬良与被告桐庐昌华针织有限公司、王炎昌民间借贷纠纷一案,因你们无法直接送达,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条的规定,向你们公告送达起诉状副本和开庭传票。原告起诉要求你支付借款50000.00元及利息。自本公告发出之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告送达期满后的15日和30日内。并定于2010年5月20日下午2点在本院横村人民法庭第三法庭开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。 **桐庐县人民法院**

(2010)甬北民初字第88、91、92、93、94、95、96、97、98号

叶宁:本院受理原告方常伟、蒋佳、黄剑斌、洪咏冬、高贵鑫、赵伟伟、李仁华、韩兴江、李俊玲诉你拖欠工资款纠纷一案,因你下落不明现依法向你公告送达(2010)甬北民初字第88、91、92、93、94、95、96、97、98号民事起诉状副本、应诉(举证)通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票等诉讼材料。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后的15日和30日内。并定于举证期满后的第3日上午9时(遇节假日顺延)在本院民一庭公开开庭审理此案。逾期将依法缺席判决。 **宁波市江北区人民法院**

(2010)甬海民初字第13号

喻波:本院受理原告宁波铁邦国际贸易有限公司与你租赁合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、举证通知书、开庭传票及合议庭组成人员通知书。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后的15日和30日内。并定于举证(答辩)期满后第3日上午9时30分(遇法定节假日顺延)在本院第十法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。 **宁波市海曙区人民法院**