说 法

法官说法

带车位的房屋交付后车位没了

法官:中介未尽审查义务要担责

■通讯员 王颖 王文艳

案情回放:

张某夫妇想购买一套带车位的房子,找到南方房产中介所的胡某;另一对夫妻正委托彩虹房产中介所的王某出售自有的一套房屋。经胡某和王某联系,在卖方承诺其房屋确有一只地下车位后,双方签订了房屋买卖合同。合同中对出卖房屋的描述为“ 本房屋建筑面积 148.93 平方米,车位一只 5 号地下车位〈 -1-22〉,杂物间 8.28 平方米”,合同另对房屋价款、中介费用等事项作了约定。

在交付了全部房款、办理完房屋过户手续后,张某夫妇入住了该房。入住后不久,当他们向小区物业要求使用车位时,却被告知卖方当初买房时没有购买车位。感觉受骗的张某夫妇通过中介与卖方交涉,要求交付车位,但未果,后遂将房屋出卖方以及胡某、王某告上了法庭,要求他们共同赔偿车位交付不能的损失 11 万元。

法院经审理,最终在综合了买方、卖方、居间人各自的过错大小后,决定卖方应赔偿买方因车位交付不能所遭受的损失中的 40%,两居间人分别赔偿该损失中的 20%,其余损失由买方自行承担。

法官说法:从本案来看,胡某、王某作为中介方与房屋买卖双方之间成立居间合同关系。我国《合同法》第 425 条规定:居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿责任。

从此条规定可以看出,居间人应对受托事项负审查之义务。居间人如果故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,要承担损害赔偿责任。由此可以看出,居间人不仅在其主观过错是故意的情形下担责,如果因其过失提供虚假情况造成委托人利益损失的,也要承担赔偿责任。

其次,居间人还负有如实报告之义务。无论居间人是同时接受合同当事人双方的委托,还是仅接受委托人一方委托的,居间人都负有向双方报告的义务,不得有所隐瞒或者提供虚假信息。此义务系居间人的法定义务,无论居间合同中是否有明确规定,居间人都必须履行忠实报告义务。

本案中,胡某和王某同时为房屋买卖双方提供居间服务,应对涉案房屋的实际情况严格审查,并将审查情况如实汇报给委托人。作为中介人,胡某和王某在对卖方是否拥有车位存疑的情形下,没有进一步审查实际状况,主观上存有重大过失。因此,两人应对买方的损失承担赔偿责任。

生活法理

丈夫在外欠了巨额债务后失踪

老婆:丈夫欠的 170 万该我还吗?

■通讯员 郁菊红

在日常生活中,丈夫欠债妻子偿还是常有的事。但在司法实践中,并不是所有婚姻关系存续期间的债务都由夫妻共同偿还的。吴女士的丈夫在外欠了 170 余万元的巨款,后去向不明。在此情况下,她还要替丈夫还钱吗?

案情:吴女士和丈夫张某在 1990 年登记结婚,刚开始夫妻关系还可以,但 6 年后夫妻关系就开始不好,丈夫基本不回家。

2009 年年底至 2010 年,张某以做生意为由连续向外借款。目前已通过海盐法院诉讼的借款案件有 19 件,共计借款 170 余万元,其中 12 件涉及 140 余万元的借款案件已于 5 月 30 日全部审结。

已审结的 12 件借款案件中,借款人都将张某和吴女士一同作为被告,要求吴女士共同清偿所欠债务。

庭审中,张某一直不露面,吴女士则表示“对张某是否在外面借款、借款的用途是什么都不清楚,借款也从来没有用到家里”。另外,她表示案件中的所有原告,她都不认识。所以,吴女士请求法院驳回原告的诉讼请求。

海盐法院审理后作出一审判决,判决被告张某归还借款本金利息共计 140 余万元,吴女士不用承担共同归还的责任。在拿到判决书的那一刻,吴女士终于松了口气。

点评:在通常情况下,夫妻关系存续期间所发生的债务有夫妻双方共同举债的合意,或用于夫妻共同生活所需的,一般应认定为夫妻共同债务。但是,这并不排除夫妻一方对外举债既无夫妻合意也未用于共同生活的情况,对这种情况不应认定为夫妻共同债务。

这 12 件借款案件中,12 名原告出借款项仅是和被告张某联系,吴女士并不知情,同时从一般的日常生活经验来看,张某向不同的人借款 170 余万元,数额如此巨大,并非夫妻共同生活和经营所需。

法院还从夫妻俩的亲属那里调查得知,张某与吴女士夫妻关系并不理想,从上世纪 90 年代末至今基本未共同生活。因此,法院认为,张某的借款案件,与一般的正常民间借贷有很大区别,不能认定为夫妻共同债务,吴女士不用承担共同归还的责任。

社会镜像

虐待丑闻

■王成喜 画

日前,几十位家长站在山东济南世纪佳园内大风车幼儿园门口维权。他们告诉记者,他们的孩子在该幼儿园遭到了一名老师的体罚和虐待,孩子们被要求做金鸡独立、下跪、双手抱头蹲下等动作。而老师给孩子们看的动画片竟然是《鬼妈妈》。

鄞州法苑

宁波市鄞州区人民法院协办

法院公告

2011 年 6 月 15 日

(2011)杭上商初字第 98、99、100、101 号

来菊园:本院对原告董宏海诉被告来菊园民间借贷纠纷四案已审理终结。现依法向你公告送达(2011)杭上商初字第 98、99、100、101 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,上诉于杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

杭州市上城区人民法院

(2011)杭下商初字第 746 号

朱灵峰:本院受理原告中国工商银行股份有限公司浙江省分行营业部诉你及浙江复地置业发展有限公司金融借款合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、开庭传票等诉讼文书。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,举证期限为公告送达期满后 30 日内,并定于举证期满后第 3 日上午 9 时(遇节假日顺延)在本院公开开庭审理本案,逾期将依法缺席判决。

杭州市下城区人民法院

(2010)杭下商初字第 1548 号

何炜东:本院受理原告杭州康力汽车销售服务有限公司诉你及广州建和房地产开发有限公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任赔偿纠纷一案,原告杭州康力汽车销售服务有限公司因不服本院作出的(2010)杭下商初字第 1548 号民事判决书,已向本院递交上诉状。限你自本公告发出之日起 60 日内到本院领取上诉状,逾期即视为送达。

杭州市下城区人民法院

(2011)杭下催字第 33 号

本院于 2011 年 4 月 1 日受理了迪亚多纳体育用品(深圳)有限公司公示催告申请,对其遗失的银行承兑汇票(第 GA/01 01265459 号,出票日期 2010 年 12 月 23 日,出票金额 200000 元。出票人:杭州益途贸易有限公司,账号:66151201003388,付款行:广发杭州德胜支行。收款人:迪亚多纳体育用品(深圳)有限公司,账号:810108887008091001,开户银行:中国银行深圳分行。)依法办理了公示催告手续。公示催告期间无人申报权利。本院于 2011 年 6 月 13 日作出(2011)杭下催字第 33 号民事判决,宣告上述票据无效。自本公告发出之日起,申请人对上述款项有权请求支付。

杭州市下城区人民法院

(2011)杭下商初字第 135 号

凌玉梅:本院受理原告中国建设银行股份有限公司杭州延安支行诉你信用卡纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭下商初字第 135 号民事判决书。限你自本公告发出之日起 60 日内到本院领取判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告送达期满后 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。

杭州市下城区人民法院

(2011)杭下商初字第 80 号

沈宝祥:本院受理原告杭州捷安汽车驾驶培训有限公司诉你合同纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭下商初字第 80 号民事判决书。限你自本公告发出之日起 60 日内到本院领取判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告送达期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于杭州市中级人民法院。 杭州市下城区人民法院

(2011)杭下商初字第 297 号

陈龙: 本院受理原告安邦财产保险股份有限公司浙江分公司诉你担保追偿权纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭下商初字第 297 号民事判决书。限你自本公告发出之日起 60 日内到本院领取判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告送达期满后 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。

杭州市下城区人民法院

(2011)杭下商初字第 41 号

韦子文:本院受理原告童振羽诉你民间借贷纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭下商初字第 41 号民事判决书。限你自本公告发出之日起 60 日内到本院领取判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告送达期满后 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。

杭州市下城区人民法院

(2011) 杭拱半商初字第 92 号

杨夏娟:本院受理原告杭州海英贸易有限公司诉被告杨夏娟民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、开庭传票、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成通知书。自公告之日起经过 60 日,即视为送达。提出答辩状和举证期限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 2 日 9 时 30 分(遇法定节假日顺延),在本院半山法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 630 号

沈张龙:本院受理原告吕国华诉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》第八十四条的规定,向你公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票。自本公告发出之日起经过六十日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的 15 日内。举证期限为公告送达期满后 30 日内。并定于举证期限届满后的第三日上午 9 时(遇节假日顺延)在本院第五号法庭公开开庭审理,逾期将依法判决。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 631 号

沈张龙:本院受理原告吕国华诉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》第八十四条的规定,向你公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票。自本公告发出之日起经过六十日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的 15 日内。举证期限为公告送达期满后 30 日内。并定于举证期限届满后的第三日上午 9 时(遇节假日顺延)在本院第五号法庭公开开庭审理,逾期将依法判决。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 596 号

杭州兴得建筑工程有限公司:本院受理原告杭州申加混凝土有限公司诉你与陈伟民间借贷纠纷一案。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第八十四条的规定,向你公告送达起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票。自本公告发出之日起经过六十日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的 15 日内。举证期限为公告送达期满后 30 日内。并定于举证期限届满后的第三日上午 9 时(遇节假日顺延)在本院第五号法庭公开开庭审理,逾期将依法判决。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 213 号

管建旗、杨建花:本院对原告陈勇诉你们民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2011)杭拱商初字第 213 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,上诉于杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 214 号

管建旗、杨建花:本院对原告陈勇诉你们民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2011)杭拱商初字第 214 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,上诉于杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 742 号

吴慧卿:本院受理原告施国平诉被告吴慧卿民间借贷纠纷一案,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。自本公告发出之日起经过 60 日即视为送达。提出答辩状和举证期限为公告送达期满后的 15 日和 30 日内。本院定于举证期满后第三日上午九时(遇法定假日顺延)在本院第六法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。 杭州市拱墅区人民法院

(2011)杭拱商初字第 743 号

吴慧卿:本院受理原告施国平诉被告吴慧卿民间借贷纠纷一案,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。自本公告发出之日起经过 60 日即视为送达。提出答辩状和举证期限为公告送达期满后的 15 日和 30 日内。本院定于举证期满后第三日上午九时(遇法定假日顺延)在本院第六法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。 杭州市拱墅区人民法院

(2010)杭西执民字第 2288 号

桐庐盛峰皮革有限公司:申请执行人中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行诉浙江格瑞特服饰有限公司、桐庐盛峰皮革有限公司金融借款合同纠纷一案,本院已作出拍卖被执行人桐庐盛峰皮革有限公司所有的位于桐庐县桐君街道洋塘路 368 号的房屋、土地及在建工程(桐房权证城更字第 02663、02664、02665 号,桐土国用(2006)第 16-06 号、桐土国用(2003)字第 1624 号、桐村镇 2007012011、桐村镇 2007012024、330122200803280201)的执行裁定书。现因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第八十四条的规定,向你公告送达杭州永正房地产土地评估有限公司出具的杭永房地估(2011)字第 F40857 号资产评估报告书,杭州市西湖区人民法院(2010)杭西执民字第 2288-1 号执行裁定书。杭永房地估(2011)字第 F40857 号评估报告载明:桐庐盛峰皮革有限公司所有的位于桐庐县桐君街道洋塘路 368 号的房屋、土地及在建工程价值为人民币 1242 万元,司法处置价为人民币 932 万元。杭州市西湖区人民法院(2010)杭西执民字第 2288-1 号执行裁定书载明拍卖被执行人桐庐盛峰皮革有限公司所有的位于桐庐县桐君街道洋塘路 368 号的房屋、土地及在建工程(桐房权证城更字第 02663、02664、02665 号,桐土国用(2006)第 16-06 号、桐土国用(2003)字第 1624 号、桐村镇 2007012011、桐村镇 2007012024、330122200803280201)。自发出本公告之日起,经过六十日即视为送达。如对评估报告有异议,自公告送达之日起十日内以书面形式向本院提出。

杭州市西湖区人民法院

(2011)杭西民初字第 1196 号

杭州市瑞博装饰工程有限公司:本院受理原告孙高诉你建设工程施工合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、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送达期满后次日起 15 日内和 30 日内,并定于举证期满后的第 3 日上午 8 时 45 分(遇法定节假日顺延)在本院 2628 法庭公开开庭审理此案。

杭州市西湖区人民法院

(2011)杭西执民字第 960 号

浙江香娟集团有限公司:本院执行的(2011)杭西商初字第 137 号广厦建设集团有限责任公司诉浙江香娟集团有限公司担保追偿权纠纷一案,因你单位下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第八十四条的规定,向你单位公告送达浙江经纬房地产评估有限公司浙经纬(2011)估字第 F05-13 号房地产估价报告书及本院 (2011) 杭西执民字第 960-1 号执行裁定书。浙经纬(2011)估字第 F05-13 号房地产估价报告书载明:杭州市西湖区文三路 453-1 号五层市场价格为 10750000 元。本院(2011)杭西执民字第 960-1 号民事裁定书裁定:拍卖被执行人浙江香娟集团有限公司所有现登记在杜梦芳、吴玉兰名下的位于杭州市西湖区文三路 453-1 号五层房地产。本公告自发出之日起,经过六十日即视为送达。如对本评估报告有异议,自公告送达之日起 10 内以书面形式向本院提出,逾期,本院将依法公开拍卖。 杭州市西湖区人民法院

(2011)杭江商初字第 306 号

崔以旺:本院受理原告杭州银行股份有限公司四季青支行诉你方金融借款合同纠纷一案,因你下落不明,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。自发出公告之日起经过 60 日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限分别为公告期满后的 15 日和 30 日内。并定于举证期满后第 3 日 14 时 45 分(遇法定节假日顺延)在本院第四法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

杭州市江干区人民法院

(2011)杭江民初字第 722 号

何龙:本院受理原告冯红云诉你方变更抚养关系纠纷一案,因你下落不明,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。自发出公告之日起经过 60 日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证的期限分别为公告期满后的 15 日和 30 日内。并定于举证期满后第 3 日 14 时 45 分(遇法定节假日顺延)在本院第四法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

杭州市江干区人民法院

(2011)杭江商初字第 89 号

李先德:本院受理原告郭汉福诉你方民间借贷纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭江商初字第 89 号民事判决书。自公告之日起 60 日来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。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)杭江商初字第 1107 号

马军:本院受理原告宋洪涛诉你方民间借贷纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2010)杭江商初字第 1107 号民事判决书。自公告之日起 60 日来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。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)杭江商初字第 1020 号

吴永华:本院受理原告杭州海皇饲料开发有限公司诉你方买卖合同纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2010)杭江商初字第 1020 号民事判决书。自公告之日起 60 日来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。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

(2011)杭江催字第 12 号

本院于 2011 年 3 月 15 日,受理了申请人无锡市古森漆业有限公司的公示催告申请,依法办理了公示催告手续。在公示催告期间,无人申报权利。本院于 2011 年 6 月 7 日作出(2011)杭江催字第 12 号民事判决,宣告上述票据无效。自本公告发出之日起,申请人无锡市古森漆业有限公司对上述款项有权请求支付。

杭州市江干区人民法院

(2011)杭滨商初字第 322 号

汪关根、莫玉美:本院受理原告陈文新诉你们民间借贷纠纷一案,现依法向你们公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票等材料。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为公告送达期满后次日起 15 日内。并定于 2011 年 8 月 25 日上午 9 时在本院第四法庭开庭审理。

杭州市滨江区人民法院