

案例警示

买房后才得知因厨房属违建无法过户登记

法院:解除二手房买卖意向合同,返还定金

本报记者 许梅 通讯员 毛思佳

好不容易选到了满意的房子,却在办理过户手续时却被告知,因为厨房属于违章建筑无法过户。买家提出解除合同,而卖家却坚决不同意,双方闹上了法庭。

2021年3月6日,余先生夫妇同郑先生夫妇签订了《衢州市存量(二手)房买卖意向合同》,约定郑先生夫妇将位于开化县某处房产转让给余先生夫妇,转让价为114.5万元,余先生当即支付了定金5万元。双方同时约定,3月30日余先生夫妇再支付65万元(含定金5万元),另外49万元等银行放款时支付,尾款0.5万元等交房时支付,并于2021年4月30日之前办理过户手续。

合同签订后,余先生经了解得知,该房屋厨房属违章建筑,无法办理过户登记手续。3月12日,余先生认为其购房目的无法实现,通过手机短信向对方发出解除合同通知,并要求返还定金。3月15日,由于双方多次沟通无果,余先生夫妇将郑先生夫妇起诉至开化县法院,要求解除合同并返还双倍定金10万元。

郑先生认为,签订该合同之前,原告是了解案涉房屋详情的,知悉厨房在交易房屋面积范围之外。余先生起诉解除合同,既不符合合同约定的解除条件,也不符合法定解除条件。

而余先生认为,交易房屋存在违法搭建,该违法建筑的存

在致使合同目的不能实现,所以其有权解除合同,且其已向对方发送解除合同的通知,该合同自通知到达对方时解除。

法院经审理认为,原告与被告签订的《衢州市存量(二手)房买卖意向合同》具备房屋买卖合同的主要内容,应当认定为房屋买卖合同。被告明知其房屋存在违章无法过户,双方签订合同的目的不能实现,符合法定解除合同的条件,因此判决原、被告双方签订的《衢州市存量(二手)房买卖意向合同》于2021年3月12日解除,被告返还原告定金5万元。

法官说法:

在房屋买卖交易中,房屋存在违章搭建系普遍现象。作为卖方,在交易前应将情况如实告知买方,或将违章建筑拆除改正,不可存在侥幸心理致使房屋无法正常过户,导致合同解除或无效进而引发定金返还、损害赔偿等一系列“麻烦事”。作为买方,要履行合理的注意义务,了解房屋是否存在质量问题。

本案中,被告没有如实告知原告违法搭建平台情况,原告购房目的无法实现,原告有权主张解除合同并且通知被告,合同自通知到达对方时解除。因合同已解除,被告因此取得的定金应当予以返还。原告对违法搭建平台是否经过审批亦未尽合理注意义务,因此原告请求双倍返还定金的诉讼请求,法院不予支持。

引以为戒

盗窃香烟被抓 咬伤民警获刑

通讯员 慕煊

男子因涉嫌偷盗被警方抓获,为逃脱竟咬伤民警。近日,平阳法院审理了这起袭警案。

4月22日凌晨,吴某决定趁着夜深“赚点钱”,于是来到一家食品批发店,顺着脚手架从2楼爬了进去,打着伞躲避监控摄像头,盗得“中华”“芙蓉王”等品牌香烟13条、散装香烟69包,价值6774元。第二天,店主发现商品被盗后报案。

很快,公安民警锁定吴某为犯罪嫌疑人,并前往万全镇蹲点抓捕。抓捕过程中,吴某挣扎反抗,期间还咬伤王某等3名民警。经鉴定,其中一名民警损伤程度为轻伤。

法院审理认为,被告人吴某的行为已构成盗窃罪、袭警罪,曾因犯罪被判处罚有期徒刑,刑罚执行完毕以后五年内又犯应当判处有期徒刑以上刑罚之罪,系累犯,依法予以从重处罚。结合被告人吴某认罪认罚情节,法院判处被告人吴某有期徒刑1年2个月,并处罚金2000元。

法官提醒

我国刑法第277条规定,暴力袭击正在依法执行职务的人民警察的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制;使用枪支、管制刀具,或者以驾驶机动车撞击等手段,严重危及其人身安全的,处三年以上七年以下有期徒刑。

2021年3月1日起施行的刑法修正案(十一)对妨害公务罪进行了修改,增设袭警罪,并将袭警罪的最高量刑幅度由原来妨害公务罪的有期徒刑三年提升到了有期徒刑七年。

一人醉驾 三人涉刑

通讯员 郑伟林 本报记者 汪基建

前几天一晚,常山县公安局交警大队在设卡检查时发现,一辆黑色轿车企图逃避检查,于是上前拦截并对车内3人进行了酒精呼气测试,检查发现驾驶位上的邓某某酒精含量结果为92毫克/100毫升,达到醉驾标准,车内另2人也处于醉酒的状态。

邓某某醒酒后,面对民警的盘问支支吾吾,似乎有什么难言之隐。民警意识到,这件案件的背后另有隐情。原来,邓某某是一名专职司机,根据规定,醉酒驾驶会被吊销驾照,依法追究刑事责任且5年内不得重新取得驾驶证。在民警的进一步讯问下,邓某某主动交代了真相。

事实上,车内3人都处于醉酒状态,当晚,最初由朱某某驾驶,在行至常山朝阳路农贸市场门口路段遇到交警执勤,朱某某为了逃避交警查处,与同行的王某某试图说服同样醉酒的邓某某顶包。而邓某某在酒精的麻痹下,加之碍于情面,答应了下来,并与朱某某换了座。

经查实,实际驾驶人朱某某涉嫌危险驾驶罪和妨害作证罪,邓某某和王某某涉嫌包庇罪,3人均被采取刑事强制措施。

法治漫画



“弹”无虚发

随着对弹窗乱象整治的持续推进,一些知名企业APP开屏广告消失,弹窗也有所收敛。但某些APP花样翻新,弹窗广告虽然有“关闭”按钮,可用户点击“关闭”即进入广告页面;更离谱的是,有些弹窗弹到最后,广告竟然如“印”在页面上一般,且无关闭标识。弹窗广告堪比网络牛皮癣,“脸皮”如此厚,还需下猛药。 李嘉

在校生岗前实习期遭遇交通事故受伤 误工费要赔吗? 怎么赔?

以案说法

通讯员 宁武阳 聂菁

在校生岗前实习期间因交通事故受伤,是否构成误工? 近日,常山县法院审理了这样一起机动车交通事故责任纠纷案。

2019年6月,某物流公司驾驶员袁某驾驶的重型半挂牵引车行驶至常山县金川街道某红绿灯路口时,与同向左转弯由高某驾驶的电动自行车发生碰撞,高某受伤。经交警认定,袁某与高某负事故同等责任。事发时,高某为某职校在校学生,处于岗前带薪实习期。高某因此次事故致伤残十级。双方就赔偿事宜协商未果,高某起诉至法院,要求袁某及保险公司等赔偿共计20万余元。

法院受理后,原被告双方就高某是否应获得误工费赔偿产生较大争议。原告高某认为,事发时其已满16周岁,具有劳动能力,且在参加实习期间受伤,各被告应予赔偿相应的误工费;被告某保险公司则认为,原告是职校在校生,并未与实习单位形成劳动关系,故不承担误工费。

法院审理认为,职校学生在岗前实习期间因交通事故受伤,其相应损失侵权人应予赔偿。本案中,因原告高某系实习期间,未形成劳动关系,不宜按最低工资标准计算,故其赔偿标准应按已获得的当月劳动报酬为基数计算,误工天数按鉴定机构意见确定。据此,法院判决被告某保险公司赔偿原告高某误工损失等合计12万余元,某物流公司赔偿3000余元。