

以案说法

35年前口头约定的房屋买卖协议,有效吗?

通讯员 张鸿墨 程丽霞 本报记者 陈贞妃

本报讯 兄弟俩继承了父辈留下的房产,哥哥将属于自己的部分口头约定出售给弟弟。转眼35年过去,房子面临拆迁。哥哥却跳出来表示,房子属于兄弟共有财产,完全不承认已将自己部分房产出售给弟弟的事实。弟弟向法院起诉要求明确产权,那么,当初口头约定的“房屋买卖协议”有效吗?近日,衢州市柯城区法院审结了此案。

占甲与占乙是柯城人,如今都已70多岁。上世纪80年代,兄弟俩从父亲那里一共分得两间半房屋。哥哥占乙为了审批建房需要,分房之后便与弟弟占甲口头商定,将案涉房屋中属于自己的部分并给了占甲。此后,这两间半房屋便一直由占甲夫妻俩居住。

随着城市的变迁,这座房屋被划入征收地块,但在房屋拆迁签署协议过程中,占乙对房屋产权提出了异议。因房屋年代久远,也未办理产权证等凭证,兄弟俩为此争执不下。

占甲认为占乙早在1988年就已经将房屋口头出售给自己,当时也已向哥哥支付了4000元,而且房子由自己家居住至今,哥哥也不曾提出异议。

而占乙却表示该房屋应属于兄弟共同财产,双方从未对房屋进行分割,也不存在房屋买卖关系。自己只收到过占甲的2000元,但认为这是占甲对占用房屋的补偿,类似于房屋租金。

真相到底如何?案件审理过程中,占甲提交了一份录音资料。占乙在录音中陈述“那个屋,我们那时候,占甲拿去了啦,钞票没签字,没字条的啦”及“那屋,买去,那时候没有字条的”等内容,可以证明当时占乙将案涉的房屋份额卖给了占甲夫妻,且占甲已向占乙支付了价款2000元。

法院最终审理认为,该案房屋买卖事实发生在民法典实施之前,应适用《中华人民共和国民法通则》。根据法律规定,民事法律行为可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法规定或者取得对方同意,不得擅自变更或者解除。占甲夫妻与占乙之间虽未签订书面协议,但从占甲提交的录音资料中可以确认双方已达成房屋买卖合意,且已经支付了价款,双方应当本着诚实信用原则履行合同。

法院最终判决确认占甲夫妻与占乙1988年达成的口头房屋买卖协议有效。

法官说法

用人单位已“消失”劳动关系还能认定吗?

通讯员 王亚红 陈苏苏

本报讯 用人单位注销掉了,就无法认定其与劳动者之间的劳动关系了吗?日前,台州市黄岩区法院判决了这样一起案件,作出了回答。

鲍某在A快递公司从事快递分拣工作时,不慎被输送带滚筒夹伤右手。住院治疗后,鲍某向A公司主张工伤赔偿。此时,A公司告知鲍某,他是B外包公司劳务派遣至此工作的,并非自己公司的员工,所以没法对他的人身伤害负责。而B公司,则拒不承认与鲍某之间存在劳动关系。无奈之下,鲍某向黄岩区劳动仲裁委提出确认自己与B公司之间存在劳动关系的仲裁申请。没想到,B公司竟然已经悄悄注销掉了,仲裁委以主体不存在为由不予受理鲍某的申请。于是,鲍某一纸诉状将原B公司的股东方某和A公司作为共同被告诉至黄岩法院。

法院审理查明,鲍某于2019年11月11日到A公司从事快递分拣工作,2020年1月9日,在工作场所不慎受伤。A公司(甲方)与B公司(乙方)曾签订《劳务外包协议》一份,约定乙方同意外包劳务人员到甲方提供岗位(工种)从事相应的劳务作业,小时工方式由甲方确定和提供,时间为2019年8月17日至2020年1月31日。B公司安排专人负责外包人员的工作管理,每月制作考勤花名册交由A公司确认后,再开具增值税专用发票,由A公司向B公司支付每月的劳务外包费用。此外,B公司系一人有限责任公司,股东为被告方某,后于2020年12月8日注销。

法院认为,劳动关系的成立应以双方是否存在劳动法上的隶属关系作为评判标准。从本案考勤花名册看,鲍某的工作时间、工作内容皆听从于B公司安排,接受B公司的管理,再按A公司与B公司之间的《劳务外包协议》约定,鲍某的工资亦由B公司支付,故B公司与鲍某之间存在直接管理的关系,经济上又存在从属性,因此,双方已建立了劳动关系。法院遂判决确认鲍某与B公司在2019年11月11日至2020年1月9日期间存在劳动关系。

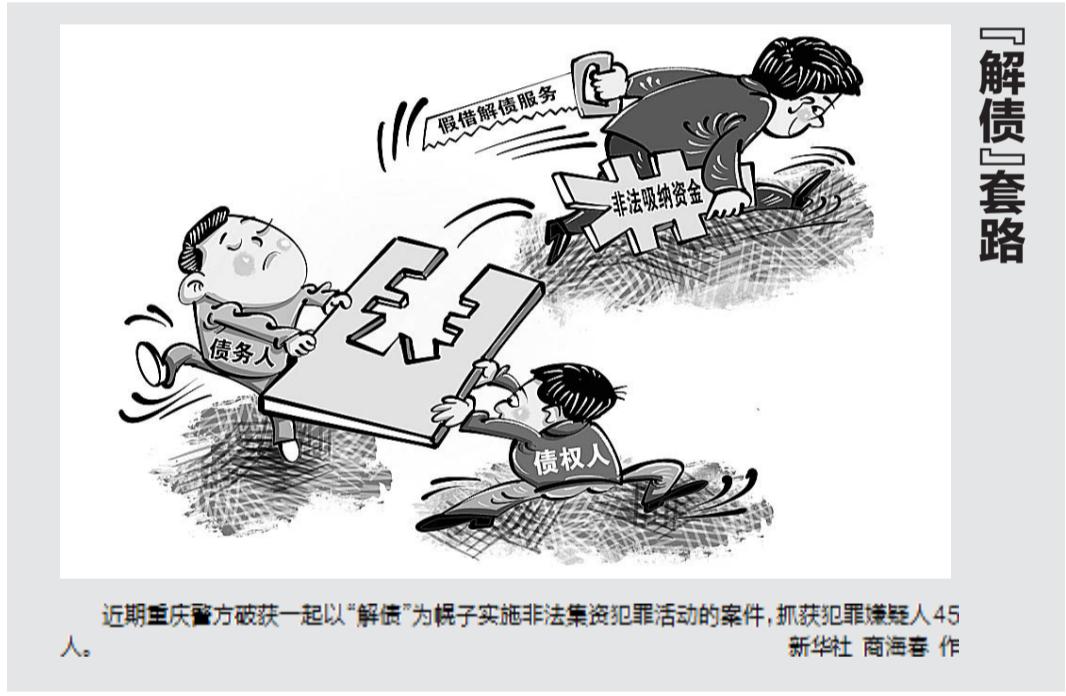
法官说法:

劳动者诉讼维权的第一步,即举证证明与用人单位之间存在劳动关系,在此基础上方可进一步主张工伤赔偿等劳动者应享受的权益。

劳动者在举证中,与用人单位之间关于具体工作内容的交谈、工资的收款、考勤打卡证明、工友的证词等,都有可能成为证明双方存在实际劳动关系的证明。作为劳动者,要提高保留证据的意识,避免在发生劳资纠纷时因举证不能而无法争取应得权益。

此外,有些企业可能出于种种原因,在对劳动者相关责任没有兑现的情况下注销。面对此类情况,劳动者需要先向劳动仲裁委员会申请仲裁,之后可持劳动仲裁委员会下发的不予受理通知书,以注销公司的出资人作为被告,到有管辖权的人民法院起诉,便可申请法律救济。

法治漫画



近期重庆警方破获一起以“解债”为幌子实施非法集资犯罪活动的案件,抓获犯罪嫌疑人45人。
新华社 商海春 作

“清华大学”培训班,“妈妈快帮我报名”

都是骗子的套路啊,义乌已有家长上当

警方提醒

通讯员 丁康康 本报首席记者 陈佳妮

本报讯 “妈,学校开了一个学习培训班,邀请到清华大学资深教授过来当老师……”日前,义乌的朱女士收到陌生QQ号的添加好友申请,备注里说是“女儿”。朱女士想着高中不让带手机,且女儿经常更换QQ号码,便不疑有他,通过了申请。女儿在QQ里说,她正在上电脑信息课,所以才能登录QQ与朱女士联系。“这个培训班对学习提升会很大帮助,我想报数学、英语两门课。”女儿说,并发来了盖有“清华大学”公章的培训通知。

朱女士一看这份通知,女儿的两门课培训班需缴纳49200元,但说之后会补助30000元,补助部分一周后返还。想着是清华大学教授来上课,虽然费用有点高,但朱女士还是一口答应了下来。期间,朱女士也怀疑为什么不在班级群里发布培训通知,但女儿解释说,“老师是根据我们学生成绩来通知的,并不是所有人都可以参加。”

朱女士根据培训通知添加了“教导处陈军主任”的QQ。与此同时,女儿通过QQ不断询问朱女士是否已报名缴费。在女儿的催促下,朱女士往“教导处陈军主任”提供的学校收款账户转了

49200元。

转账结束后,朱女士又与女儿QQ联系,却发现自己的QQ被冻结了。意识到不对的朱女士立即打通了女儿班主任的电话,这才得知根本没有培训班这回事,女儿也并未QQ联系过她。朱女士立即向警方报案。

同样的事情也发生在义乌一经营户鲍女士身上。鲍女士的“儿子”说要报三门课,鲍女士先后三次转账,共计10多万元。当天下午,“儿子”再次联系鲍女士,说还想再报一门时,鲍女士意识到不对,与学校老师联系后发现被骗,随即报案。

目前,义乌警方已对两起案件立案侦查。

警方提醒:

望子成龙是父母的期望,诈骗分子正是瞄上这点,用QQ冒充被害人子女,谎称学校补课需要缴纳费用。由于学生没有手机无法联系,家长往往信以为真,在子女的不断催促下,完成了转账。

学校缴费会进行提前通知,并使用统一的对公账号。家长接到通知,可与学校老师联系核实再行处理,切不可贸然转账汇款。如遇诈骗,请立即报警。