

市井法案

4年前,轱南还只是一个小助理,但为了能与心爱的若君早日成婚,咬牙凑出20万元,再向银行贷款50万元,终于买下一套房子。50万元毕竟不是小数目,婚后,若君不忍心看着丈夫那么辛苦,就把婚前父母留给自己的房子卖了,替轱南还了15万元的贷款。

妻子的体贴让轱南感激万分,为了回报她的爱,轱南化身工作狂,然而令人始料不及的是,当轱南在事业上拥有属于自己的一片天空时,他们的爱情也走到了尽头。

2003年,某村办实业公司将38亩集体土地,连同土地上的厂房和配套设施,以批租形式出让给一家集团公司,合同总价1770万元;卖方承诺于2005年6月底前为买方办妥国有土地使用权转让手续和厂房的房地产权证等手续,如果办不成,卖方向买方支付合同总价50%的违约金。

协议签订后,集团公司先支付了650万元,但村办实业公司因种种原因无法在约定的期限取得土地使用权并办理相关房地产权证。集团公司见对方违约在先,便停止支付余款,双方几番交涉也没法打破僵局。不料,卖方抢先将买方告上法院,请求撤销与买方签订的《协议书》,意在甩掉这个烫手山芋,从麻烦中脱身,而且协议一旦撤销,那50%的违约金就可免于支付。

此时,朱树英律师作为买方代理律师介入此案。在了解案情后,

广州知名刑事辩护律师马克东,因涉嫌诈骗辽宁毒枭宋鹏飞100万元而在近日被起诉。法庭上,控辩双方唇枪舌剑,争辩异常激烈。控方认为,马克东在承接宋鹏飞一伙故意伤害案时,吹嘘和公检法关系好,可以帮忙摆平很多事情,宋鹏飞一伙相信了,就往马克东账号里打进了100万元。而辩方认为,这100万元是签订了合同的律师费,不存在任何诈骗情节和意图。

这100万元究竟是正当的律师费还是诈骗所得,我相信法院终究会作出公正的判决。倒是马克东在法庭上的一段陈述词引起了我的思考。马克东说,在现行法制环境下,任何一个案子依法辩护都是主要的,找关系则是辅助手段。然而,几乎所有的当事人在委托律师办案的时候都会问:“你跟法官熟不熟,跟法院的关系好不好?”马克东说,一旦律师表示自己和法院“很熟”,必然只有两个结果,“真的很熟”则涉嫌行贿,“假的很熟”则涉嫌诈骗。

马克东不愧是位名律师,一句话就点准了穴道,触到了痛处。这

房子怎么分?

为了房子,两人争吵不断。若君下了最后通牒:房子尽管是你婚前买的,我也有份。现在房子已升值到150万元,那20万元就算了,其余130万元我要一半。

轱南很困惑,离婚了,这房子该怎么分呢?

【专家意见】

华东政法大学教授、博士生导师 铁犁

计划经济年代,我们一度片面地强调集体主义,完全排斥个人的正当权益,在家庭生活领域表现为

◆ 孙甲铭

只承认或强调夫妻共有财产,否认或排斥夫妻一方的个人财产。而市场经济是能力经济,尊重人的个体的差异性,注重保护个体的正当权益。由于我们实行的是社会主义市场经济,虽然保障个人权利,但同时注意个体权利和集体利益的结合。所以在家庭生活领域,我们现行《婚姻法》首次区分了哪些属于个人劳动而带来的个人财产,哪些是属于夫妻共同劳动而带来的共有财产。

本案中,的升值为150万元的房产,来源于三方面的劳动所得:

买地悬案

手续的,土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。”

本案中,签订《协议书》行为系双方真实意思表示,且案卷中区规划管理局、区房屋土地管理局向集团公司颁发和签订的各类许可证、权属证明和协议,足以证明该土地使用权转让行为在起诉前已由有批准权的人民政府同意转让。所以,集团与村办实业公司之间的协议书应视为补偿性质的协议。

二是村办实业公司要求撤销《协议书》的请求于法无据。原因有三,一是《协议书》中并不存在“重大误解”、“显失公平”或“欺诈、胁迫或者趁人之危”的情况,不属于法定可撤销情形;二是《合同法》规定受损害方有权请求撤销合同,本案中受损害的是集团公司,所以村

一是轱南婚前个人劳动产生的20万元;二是若君从父母劳动所得继承的15万元;三是轱南和若君婚后共同劳动产生的35万元。因此,150万元的房产的分割应按照三个比重进行:一是轱南婚前20万元在150万元中所占的比重(这部分属于轱南);二是若君婚前15万元在150万元中所占的比重(这部分属于若君);三是共同还贷的35万元在150万元中的比重(然后两人再对这第三部分均等分割)。

劳动创造财富。尊重劳动、尊重创造、尊重人才、尊重知识,是一个社会的良好风尚,在离婚后的财产分割中,也要尊重这一良好社会风尚。

◆ 何炜

办实业公司没有提出撤销合同的资格;三是村办实业公司即便有资格提出撤销,因为已经超过了法律规定的时效,这种资格也已消灭。

遵循上述思路,本着为当事人最大利益出发,和谐为贵、互利互惠的原则,朱律师积极投入到集团公司与村办实业公司的协商之中。法庭也充分考虑了朱律师的观点,最终双方经法院调解,握手言和,妥善解决了问题。

根据我国现行法律,任何违法出卖、出租集体土地的行为都是不受法律保护的,并且极有可能导致类似本案的纠纷。为此,朱树英律师建议:需要使用土地的单位和个人,应当通过合法的途径取得国有土地使用权,切不可盲目受让土地使用权。(朱树英:上海市首届“东方大律师”称号获得者)

法官说案

倩倩与土根婚后不久,渐生龃龉,再往后就是大吵三六九,小吵天天有,几乎成了冤家对头。土根想,与其睁开眼恶语相向,闭上眼同床异梦,真不如趁早分手,各奔前程。主意打定,一纸诉状递到法院要求与倩倩离婚。法官希望他俩通过这次诉讼能吸取教训,重归于好,因此没有准许他们离婚。不料他俩走出法院大门,便又吵了起来。日子在争吵、漫骂声中一天天过去,土根已经彻底失去了在这个“新家”中生活下去的勇气,垂头丧气地回到“老家”重新陪伴起了父母。

一天,不知究竟为了什么事,倩倩带着几位亲友来到土根的“老家”找他评理。原本大家都窝着一肚子火,加上双方亲友都在场,一场激烈的“口水战”不够,又迅速升级为“肉搏战”,拳来脚去,不可开交,直到有人拨通了110,在警察的干预下双方才勉强住手。以后,这样规模的吵打重复了多次。

土根又写了一份离婚起诉书往法院跑。法院审查了土根的诉状后决定立案受理,开庭审理后判决土根与倩倩离婚。倩倩认为夫妻感情没有破裂,因此不应判决离婚。再说土根在判决不准离婚后不到半年又起诉离婚,法院对此不应受理,她以此为由向市二中院提起上诉。市中院认为两次离婚诉讼虽然不到半年,但是根据在此期间出现的新情况,法院受理这一案件完全符合我国民事诉讼法规定,同时认定他俩夫妻感情确已破裂,终审判决他俩离婚。

我国民事诉讼法有这样的一条规定:对判决不准离婚的案件,如果没有新情况、新理由,原告在六个月内又起诉的,人民法院不予受理。土根的两次离婚诉讼间隔恰恰不足半年,那么法院凭什么就可以受理呢?袁月全法官说,对民诉法的这一规定我们可以从三个层次去理解:第一,通常情况下法院对一个民事争议的判决生效后,就具有终局的法律效力,当事人对同一争议不得再次提起诉讼,这是民事诉讼的一项原则,叫做“一事不再理”。这一原则对婚姻诉讼不完全适用,因为夫妻感情的变化随时会影响婚姻关系的,不能一判不准离婚就终身不得离婚,但也不能刚判决不准离婚马上又来起诉要求离婚。间隔六个月的时间,既有这方面的考虑,同时也给离婚当事人一个反思婚姻关系的机会。第二,六个月之内也不是绝对不得再起诉,在此期间发生了新的情况、有了新的理由,仍然可以起诉。针对本案而言,判决不准离婚后,双方的矛盾出现了新的“升级”,这就是一个新情况,也使土根有了新理由。第三,这条规定限制前次诉讼的原告在六个月内再起诉的情形,针对本案,如果在六个月内倩倩起诉离婚,那就不会受到任何限制了。

洁蕙说法

个案子的要案,包括现在司法界存在的个别法官和律师结成“利益共同体”这一致命弊病的根源,被马克东一句话点明了。

在依法治国的中国大地上审理的任何一个案子,依法辩护、依法审判当然是主要的趋势,谁要胆敢名目张胆地徇私枉法,颠倒黑白,等于是老寿星吃砒霜——自找死路。可是,为什么现实生活中会出现马克东所说的那样,“几乎所有的当事人在委托律师办案时都会问‘你跟法官熟不熟,跟法院关系好不好’”之类的问题呢?因为法官手中毕竟有着相当大的自由裁量权。如果是刑事案件,在量刑时,究竟是判1年还是判5年?如果是经济案件,究竟是赔10万元还是100万元?同样是“依法”审判,取下限还是定上限,对法官来说是一念之间,对当事人来说,那是天壤之别。所以,所有的当事人都会希望法官判案的天平能倾向自己这边,希望判决的结果对自己有利。

底线也是高压线

但关键是,当事人为什么会普遍产生“和法官熟就能打赢官司”的想法呢?因为他们屡屡看到这样的先例。先是个别律师利用和法官的私交,大搞利益输送,而个别法官也借审判权寻租,投桃报李,法官律师结成“利益共同体”。一个个“成功案例”,使得人们不得不相信这一法庭潜规则,于是纷纷效仿,愈演愈烈。最终,一些本不愿突破律师职业道德底线的律师,为了能够接到案源,面对当事人的提问,只好回答“我和法官很熟”。而一旦作出这样的承诺,律师就将自己逼到了两难境地,要么铤而走险,行贿法官,要么失信于当事人,落得

致读者

东方法治文化研究中心联合多位律师编写的《工伤事故处理》《医疗事故处理》《交通事故处理》三本法律傻瓜手册已

◆ 洁蕙

个诈骗罪名。

现在,公权力大、公益性强、公众关注度高的“三公”部门,都已经明确颁布了绝不能碰的“高压线”。我认为,律师职业操守这条底线,也可以看成是“高压线”,一句“我和法官熟”,哪怕是口头的承诺,也将害人害己,后果不堪设想。这条高压线,奉劝律师不要去碰,也奉劝当事人不要将自己的律师逼上绝路。

所以,我相信,终有一天,有关部门会出台禁令,禁止律师以和法官熟悉为由承揽案子,这也将是保护律师的一项重要举措。

且让我们静候马克东诈骗案的审判结果。

由文汇出版社出版发行。如需购买,请拨打52398077查询。

欢迎读者朋友同时关注洁蕙主持的“东方大律师”广播节目。每天19:00—20:00,播出频率:AM792、FM89.9。

推荐律师

董庚 立新律师事务所 电话:61025799 090904117954 090995204091 推荐理由: 事务所高级合伙人,他和他带领的律师团队在经济合同、交通事故等领域的经典案例常被媒体报道。

蔡建 正贯长虹律师事务所 电话:13818527711 0920061103889 090904101606 推荐理由: 有亲和力,为人真诚,工作严谨,担任“东方大律师16841995”在线律师以来,是线上最受欢迎的律师之一。

胡良 求实律师事务所 电话:13641960600 0920061103889 091102104497 推荐理由: 在数百起房产、婚姻案件中积累了丰富的办案经验和维权技巧;专业的法律素养,负责的工作态度、热衷于公益事业。

更多问题,欢迎拨打“东方大律师”24小时法律热线16841995。每月封顶80元声讯费,无限享受几十位律师的免费咨询。

★优秀律师信息快报★

打造一流的法律咨询平台

旭灿律师

擅长: 房产婚姻、劳动工伤、交通事故、保险索赔、涉税代理、公司实务、股权变更、债权债务、委托理财、刑事辩护。 热线: 021-61024100, 61024500 (24h) 主任: 曹峰 高级律师 T: 13301969336 091201114548 地址: 中山西路1265弄18号1408室 网址: www.lawyer-sh.com.cn (东方法律服务网)

邬为忠 律师

091504110566

★专长

房产婚姻 刑事

公司证券 劳动法

13370071878

13701742178

君都新上海分所 091504110566

北京西路1399号8楼

(近静安寺)

敏诚普律师事务所

090407108832

房地产部

婚姻家庭部

刑事辩护部

交通理赔部

免费咨询热线

61028489

斜土路1223号之俊

大厦1号楼803室

阿丙律师

经济纠纷专线

021-51811077

13818700500

上海市立新律师事务所

09096204091

地址长安路1138号6楼

金晶律师

0920061106946

龙耀律师事务所

091505210679

★专长

房 产

咨询电话

13311808608

安远路505号梅山大楼1902室(近常德路)

上海市申房律师事务所

Q9087110125

孙洪林主任

以案说法

问: 业主在什么情形下,对物业管理费的交纳可行使抗辩权?

孙主任: 物业管理,是指物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。物业服务企业未履行服务职能或履行服务职能不符合约定的,业主可行使抗辩权。但如果物业服务费用是分不同项目收取的,业主仅能就物业服务企业未尽职责部分的费用行使抗辩权,而不能以拒交全部物业费的方式行使抗辩权。

法律热线: 021-63546661

天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

本期爱心律师

022号 颜本通 中和律师事务所。

09045111691 09040101369

专长: 动迁、析产继承、人身损害、婚姻。电话: 13917436248。

010号 邓璐妮, 德尚律师事务所,

09045111691 09040101369

2006 徐汇法援先进个人。专长:

房 产 婚 姻 、 经 济 ,

电 话: 13621792142。

004号 岳成律师事务所。负责人:

090101108469 090101213206

岳雪飞, 专长: 合同、婚姻房产、

劳 动 、 交 通 事 故 。 电

话: 65077679。

特约法律顾问

唐 勇律师 (金石律师事务所)

091590112366 091598103003

孙洪林律师 (申房律师事务所)