

生活中的法

深夜坠楼案

一天深夜,一个人影从顶层阳台坠下,重重摔在二楼人家的阳台上。由于二楼住户外出,消防队员只能从一楼人家进入,爬上二楼阳台救人。没想到,一楼人家的儿子挡在门口,说:“消防员可以进去救人,但伤员不能从我们家抬出去,太晦气!”还好阳台旁就是一条小河,消防队员找来一艘船,先将伤者转移到船上,再划船送到岸上的救护车。就这样折腾了一个多小时,伤者送到医院后因失血过多,没有得到及时救治死亡。

很快警方调查出了死者身份,她叫王莎莎,而让人跌破眼镜的是,她竟然就是一楼住户的女儿!王莎莎的弟弟哭喊道:“我怎么知道那人姐姐啊!”警方从王莎莎的口袋里找到一份遗书,上面写道:“我是被郑建国逼死的,我只能用死来让郑建国的良心受到惩罚。”

原来,郑建国和王莎莎是一对婚外恋者,他们各自都有家庭却在外同居。然而,王莎莎越陷越深,她希望能与郑建国重新组织家庭。郑建国起先满口答应,而当王莎莎离婚后,他又退缩了。之后,无论王莎莎怎么软磨硬泡,郑建国始终拖着,最后演变成避而不见。王莎莎于是选择了最极端的方法。

王莎莎的死因调查清楚了,属于自杀。对于民事赔偿,郑建国心里很自责,他原本同意给予王家一笔不小的经济赔偿。可是,当他得知当时是因为王家自己阻止消防人员及时施救,才导致王莎莎失血过多死亡后,他认为王莎莎的死和他无关,拒绝赔偿。

双方协商不成,王家将郑建国告上了法院,要求赔偿死亡赔偿金、丧葬费等等,共计20万元。郑建国是否需要承担法律责任呢?

法院在审理此案过程中,对郑建国在有配偶的情况下与王莎莎同居予以严厉批评。对于王莎莎自杀身亡的后果,郑建国负有一定责任,但主要责任还应当由王莎莎自行承担。故法院部分支持了王家的诉讼请求,判决郑建国承担8万元赔偿金。郑建国服从法院的判决,但有一件事情他不明白,王家阻止消防队施救的行为,法律上该怎么处理?

严格来讲,直接阻止消防队员施救,属于阻碍执行公务的行为,已经构成违反治安管理处罚法,要给予罚款,严重的要行政拘留。如果使用暴力或威胁方法的,就构成妨碍公务罪。但是,本案中王莎莎的父母和弟弟并没有不让消防队员进入他们的住宅,他们是只允许消防队员通过,而不让伤者通过,对于这种情况,法律没有明确规定。至于民事赔偿,由于死者或者伤者的伤害结果是由于其他原因直接导致的,一般很难追究责任。 洁蕙(本栏由 CCTV12《法律讲堂》供稿,文中人物均为化名,陈一苇整理)

为买房竟然假离婚

【律师点评】

上海市恒信律师事务所律师 鲍培伦 为购房而“假离婚”的情况时有发生。所谓“假离婚”,是指离婚者向民政部门提出申请或向人民法院提起诉讼时,虚假陈述离婚理由。理由虽然是假的,但出于利益考量,要求在法律上解除婚约的愿望却是真的,离婚获准的法律后果也是真的,且不可逆转。不可逆转不是说离婚后不能复婚,是指获准离婚的法律手续不可撤销。如果有人为购房而“假离婚”,一旦获准,他(她)就是单身,是否属于“限购”范围,就从单身者的条件予以衡量。换言之,他(她)不属“限购”范围的,签订房地产买卖合同,不会导致因此而

无效的后果。只要“假离婚”后确实不属“限购”范围,那开发商对购房者也不构成欺诈。

王林夫妇的情况有其特殊之处:1.当即拍板和开发商签合同,说明“假离婚”尚未实施;2.当晚接到电话,说要明年才能交房,说明他们与开发商签订的是交付“定金”的合同,而不是房地产买卖合同,因为后者应载明交房期限,不应通过电话说明交房日期。王林夫妇交付的虽然名为“定金”,实质上是预付的订金,预付订金尚不构成房地产买卖的权利义务关系,仅是意向而已。定金是对房地产买卖合同的担保,现房地产买卖合同尚未成立,5万元不具备定金的属性,仅是订金而已。房地产买卖合同最终并未成立,订金应予返还。 陈一苇

市井法案

王林和妻子看了一个楼盘,很心动,但因为已有了两套房,属于限购对象,便有些懊恼。售楼小姐一听到这个情况,便笑着说:“这个不用担心,我们可以帮你们包装,包装以后就可以买房了!”所谓“包装”,就是要王林和妻子“假离婚”。王林和妻子商量,反正自己可以一次性付清房款,能立即复婚,没什么风险,便和开发商签了合同,并付了5万元定金。没想到当晚刚回家,夫妻俩就接到开发商的电话,告诉他们房子是期房,明年才能交房,在交房前他们不能复婚。这还得了?夫妻俩一夜难眠。第二天,他们立即找到开发商,说房子不买了,要求退还定金。但开发商予以拒绝。

“假离婚”从法律上究竟如何解释?开发商的行为是否属于欺诈?王林能把定金要回来吗?

律师手记 鉴证人需履行的义务

司法鉴定是指在诉讼活动中鉴定人运用科学技术或者专门知识对诉讼涉及的专门性问题进行鉴别和判断并提供鉴定意见的活动。当前,我国的司法鉴定“供需两旺”,也存在一些亟待解决的问题,其中之一是鉴定人拒不出庭作证。由于鉴定收费制度的运行,一方面为专业技术人才提供了服务社会的机会,同时也不能排除鉴定中出现逐利行为。通俗地说,打算做鉴定的人愿意出钱“买证据”,鉴定人在一定程度上是收钱“卖证据”。鉴定人并非生活在真空之中,司法鉴定的法律准则、行业规则、道德规范被金钱、人情突破的可能性始终存在。

2012年8月31日,第十一届全国人大常委会决定对《中华人民共和国民事诉讼法》作出修改。其中第78条规定:“当事人对鉴定意见有异议或者人民法院认为鉴定人有必要出庭的,鉴定人应当出庭作证。经人民法院通知,鉴定人拒不出庭作证的,鉴定意见不得作为认定事实的根据;支付鉴定费用的当事人可以要求返还鉴定费用。”据了解,部分鉴定人对民事诉讼法修正案的这一规定有不同意见,认为既然法院通知鉴定人出庭作证,法院就必须承担鉴定人为出庭所发生的全部费用。但是,人们不禁要问鉴定人在出具鉴定书之后难道没有提供售后服

务的责任吗?所幸的是《民事诉讼法修正案》已作出鉴定人应当出庭的规定。根据规定,当事人支付的鉴定费之中已经包含出庭费用,因为鉴定人不出庭,当事人可以要求返还鉴定费用,鉴定人无权要求法院承担出庭费用。“当事人可以要求返还鉴定费用”的规定说明出庭费用已经包括在内,先期付给了鉴定人。

我国当前的司法鉴定为什么屡屡出现不负责任的做法和低级错误,原因之一是在制度上存在类似于“出厂之后概不负责”的漏洞。在我国,一般商品都有明确的售后服务制度。令人难以相信的是,司法鉴定意见作为一种“人命关天”的特殊商品的售后服务却几近空白。如果说,司法鉴定结论的重要性人尽皆知,那么,司法鉴定售后服务的缺失再也不能持续下去了。在法庭上,来自抗辩双方的交叉提问、相互质询的对抗才是能够真正揭示鉴定结论可靠性的唯一办法。

鉴定活动是鉴定人利用专业知识和技术设备对专业问题作出判断并阐述理由的一种服务。这种服务的特殊性之一是在法庭上得到充分展示才能够说服法官,使得鉴定意见被法庭所采信。否则的话,鉴定人不出庭的鉴定就会变成“自说自话”。好在,法律及时对此表明了态度。 汤啸天(作者系上海政法学院编审)



生活多棱镜 陈明 绘画

致读者 本版联合东方都市广播“东方大律师”、纪实频道“我要找律师”、上海欧瑞腾律师事务所举办免费法律公益咨询,时间:6月15日9:00-17:00,地点:花园路66弄嘉和国际大厦一楼会议室。 东方法治文化研究中心与纪实频道推出“我要找律师”节目(每周一至周六19:30),参与节目报名电话:50135895。

律师与案例

谁才是真正的买方

眼看着儿子结婚,却没有婚房,老张夫妻俩很着急。儿子的准岳母李女士告诉老张,她有个朋友老季,正巧有套过户要出售,价格很实惠。本来老张夫妇还有些犹豫,但架不住儿子和准亲家的撺掇,买下了这套房。

季先生委托李女士办理房屋买卖过户的手续,还办理了公证手续。公证这天,老张抄好了两份“二手房买卖合同”,正要签字的时候,李女士对老张说,“我是代表老季的,乙方这栏由我签字好了,将来办手续也方便。”老张没多想,同意了。当天,老张付了30万的首付款,季先生给老张出具了30万元整的收条。季先生的房产证、合同也都交给了老张。

转眼准儿媳成了儿媳,孙子也出生了,上

海动迁房满三年可以上市交易的政策也出台了。老张就向亲家李女士提出想办理过户手续,万没想到的是,李女士却说:“房子是我买的,过户也是过户到我名下,怎会过户到你老张名下?”家里吵吵闹闹,小张夫妻也不开心,但事情还没解决,老张只好向法院起诉要求季先生办理过户手续。

一审法院审理后认为老张不是买方,其代付房款的话应向李女士另行主张,因此一审判决驳回了老张的诉讼请求。

老张找到了郑传本律师事务所的于大江律师代理案件。于律师认为,李女士系卖方季先生之代理人,无权代表买房乙方即老张在房屋买卖协议书上签字,老张才是本案诉争房产

的真正买方,何况是老张支付的购房首期款30万元给季先生,季先生根据合同书第四条将房产交付老张使用,而且季先生也将包括房产证、税收等证件的原件交予老张保管,老张收房后花钱对该房装修,从装修行上来说,老张实际行使着所有人的权利。一审法院单凭二手房买卖合同的乙方签字为李女士就认定李女士是买房一方进而驳回老张要求过户的诉讼请求是错误的。于律师找到上海市某公证处“公证书发送回执”,明确显示公证事项为委托书公证,客户名称是季先生和李女士,即双方是委托人和被委托人的关系,李女士不是买方的身份。老张是作为买房人才在季先生和李女士的要求下支付公证费,签字领取公证书的。

于律师将新证据递交二审法院。二审法院采信了原告方的上诉意见,认定房子是老张购买的,老张才是房子的真正买方。 于翠琴

上海市申房律师事务所 “东方大律师”节目总法律顾问 孙洪林主任 以案说法 法律热线: 021-63546661 天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

上海欧瑞腾律师事务所 婚姻房产专业律师团队 王常栋 合伙人 律师 王律师预约咨询热线 021-56380187、56383005 地址:花园路16号嘉和国际大厦17楼(近虹口足球场)

★优秀律师、律师事务所信息快报★ 诉讼法律服务团队 郭为忠 首席律师 郭君所上海分所 091506101710 09200411067261 ★专长:房产(各类纠纷)、公司证券、婚姻继承、刑事辩护、债务 电话: 13370071878 021-62893868 地址:北京西路1399号信达大厦10楼D座(近静安寺)

房地产专业律师团 郑健主任·资深律师 上海市第九届律师代表大会代表·律师事务所负责人 ★专长:各类房地产·确权·继承·析产·买卖·租赁·征收 公益咨询: 021-51712901 主任热线: 13918935558 上海敬诚普律师事务所 (斜土路1223号8楼,地铁4号线近大木桥路口)

资深专业律师团 蔡建·首席律师 13101200510391234 0920051103352 ★专长:各类房产·建筑工程·公司·婚姻继承·重大案件诉讼·疑难执行 咨询: 021-32070807 (工作时间) 手机: 13818527711 网址: www.caijian999.com 地址: 长宁路855号亨通国际大厦19楼B/C座(中山公园对面)

东方大律师 24小时法律服务热线 16841764 本版面优秀律师/律所 宣传报名电话 021-34010983