

拍下低价房 怎知有猫腻

法院提醒:拍前看现场、谨慎签合同

本报讯 (记者 江跃中 特约通讯员 贺天牧)原告只顾所拍房产明显低于市场价,却没有实地查看房屋的情况,导致拍下后才发现,房屋没有“水电煤”等给排水设施,对此,原告诉至法院,认为没有“水电煤”的房屋不算住宅,属于存在缺陷等,要求返还30万元保证金。近日,普陀区法院经审理后,驳回了原告的诉请。

3.5万底价拍得市价5万房产

2017年4月17日,原告在B公司官网看到一条房产拍卖公告,载明将公开拍卖静安区虬江路某房产(以下简称“系争房屋”),公告期为2017年4月17日至2017年4月28日,权属性质为国有,规划用途为住宅,标的展示时间自公告之日起至挂牌截止日,转让底价为257.3万余元。此前,A公司向B公司提交

两份《物权转让信息发布申请书》,申请通过B公司的网站发布物权转让公告。

当时,虬江路附近类似房产单价已达5万元每平方米,而系争房屋转让底价折合单价仅3.5万元每平方米左右。原告认为这是一次难得的“捡漏”机会,遂迅速前往系争房屋实地查看,因看房人当天时间不便,原告没能进入房产内部查看,考虑到时间紧迫,原告也没有再联系看房人,另行预约看房时间。

2017年4月25日,原告填写《物权受让申请书》并向B公司提交,申请受让系争房产。2017年4月28日,原告依据物权转让公告要求,向B公司缴纳30万元保证金。由于在公告期内,只征集到原告一位意向受让方,所以该项目采用协议成交方式,原告成为系争房产的受让人,成交价为底价257.3万余元。

系争房屋内部竟没有“水电煤”

2017年5月10日,原告联系了转让方的联系人,要求实地查看系争房屋内部,后发现其中没有“水电煤”,物业经理告知原告不能改造。原告便向B公司表示,希望A公司为其解决系争房产给排水的问题后,再走后续的房屋转让流程。

对于原告的请求,A公司不予理会,并向B公司提交《告知函》,要求原告与其签订产权交易合同,并表达不签约则对保证金不予返还处置的请求。

但原告没有签约,随后,B公司向原告送达了《组织签约催告通知》和《组织签约再次催告通知》。原告认为没有给排水是重大缺陷,转让方存在虚假承诺,原告有申请撤销交易的权利。原告遂向普陀区法院

提出诉讼,请求判令被告B公司返还原告保证金30万元。

被告A公司是否存在欺诈行为

普陀区法院副院长姜山审理该案,他认为,被告A公司在拍卖公告中所发布的信息均与《房地产权证》等文件记载吻合,并无虚假内容,所以各方争议主要在于被告A公司是否故意隐瞒房屋现状特征。原告和被告A公司均确认,系争房屋没有设置给排水系统、煤气设施,没有独立的卫生间和厨房,原告据此认为该房屋不符合《住宅建筑设计规范》要求,拍卖公告隐瞒了该重大缺陷。而房地产市场上,无独立卫生间和厨房的住宅房屋仍客观存在,特别是落成时间较早的此类房屋,还有相当数量,所以不能简单据此认为这种房屋不符合居住用途。

姜山副院长认为,原告作为理性的竞买人,理应在尽职调查期内,对拍卖房产进行认真查看和全面了解鉴别,而房屋是否具有独立卫生间与厨房是否设置煤气、给排水系统,均不是房屋的隐蔽性构造,通过实地查看完全可以有效了解。但原告在联系看房人后,对方表示当天不便,原告未能进入房产内部查看。考虑到时间紧迫,便没有再与联系看房人另行预约看房时间即交付了保证金,由此可见,原告作为竞买人,主观上存在过失、行为失于草率,在完全有条件排除信息缺漏的情况下没有谨慎行事,在信息掌握不充分之时执意参与竞买,属自甘风险,并不符合法律上的重大误解的构成要件,所以,原告无权在被告B公司通知中标后,以欺诈或重大误解为由,撤销系争交易。

最终,法院判决对原告的全部诉请不予支持。

“藏红花”肉酱调料包 却标识含药品“红花”

宝山法院:不管含不含“红花”,均退一赔三

本报讯 (记者 郭剑烽 通讯员 胡明冬)根据法律规定,食品和食品添加剂与其标签、说明书的内容必须相符合,不符合的不得上市销售。而有些时候,由于不懂两种成分之间的区别,食品和食品添加剂的标签、说明书会引起人们的误解,比如“藏红花”和“红花”,一字之差却截然不同。近日,宝山区法院审结了一起由于错把“藏红花”标为“红花”造成食品添加剂成分与成分标识不符的退一赔三消费者维权案。最终,宝山法院判决被告经销商退还原告肖某货款1361.6元,并赔偿三倍赔偿款4084.8元。

2016年10月22日及11月8日,肖某分别在超市购买了某经销商生产、组配的总价为361.6元的板腱牛排37包,单份包装内有牛排一块,另附调料包“藏红花烧烤腌肉酱”共一包。食用后却发现,该

调料包说明标签明确写的是调料内含有“红花”,而“红花”属于药品,不得添加在普通食品中。为此,肖某多次与经销商沟通,但均无果。2017年11月,肖某举报该产品至上海市浦东新区市场监督管理局。后该局经查,实际投料中并未发现“红花”,只是“藏红花”,但由于食品和食品添加剂与其标签、说明书的内容不符,便依法对相关生产商进行了处罚。由于该举报行为并不属于举报奖励的范围,故对肖某不予举报奖励。肖某不服该处罚决定,2018年4月,肖某提起相关行政诉讼,经法院审理后,认为相关行政处罚决定并无不当,驳回了肖某的诉请。判决后,肖某不服提出上诉,同年10月,二审判决维持原判。

肖某为维护自身权益,再次将该经销商起诉至宝山法院,诉请该

经销商退还货款1361.6元,并支付三倍赔偿款。

庭审中,被告经销商辩称,对于原告肖某购买了自己生产的牛排事实无异议,但调料包是公司向第三方采购,包装标示被告并不清楚。同意退还肖某购物款,但不同意支付三倍赔偿款。

宝山法院认为,被告经销商生产、组配的牛排,所附调料包标签注明调料内含有“红花”,由于涉案产品早已过了保质期,无法进行检测,无法确定其中是否确有“红花”成分,若确实含有“红花”,因“红花”属于药品,不能擅自添加在食品中,属于违反国家食品法的规定。若调料包内并无“红花”,则属于未按有关规定进行标识,亦违反了国家消费者权益保护法的规定,因此,原告肖某要求被告退一赔三,符合法律规定。

首次披露了大量珍稀 中外文公证史料

全国首部中国公证史在沪首发

本报讯 (记者 宋宁华)近日,上海市公证协会举办全国首部中国公证史——《中国公证史编年(1902-1979)》新书首发式。该书填补了中国该项法律制度研究的空白,首次披露了大量珍稀中外文公证史料。

据悉,《中国公证史编年(1902-1979)》是由上海人民出版社出版的全国首部中国公证史著作,由全国优秀公证员、上海市杨浦公证处副主任蔡煜利用业余时间写作,历时5年多,近40万字,20余幅珍贵公证资料图片,填补了中国该项法律制度研究的空白。不仅为中国公证史研究提供了大量素材,对于研究中国近现代司法体系、民商法制度等也有着重要参考价值。

该书客观描述了从清末到1979年中国公证制度发展历程,不仅选用了各类志书、文集、年谱、档案汇编、法律规章汇编,而且选用了各历史时期司法机关编印的

各种手册、杂志、宣传资料、告示、民间保存的公证文书、公证档案与公证有关的物品等资料。该书重点收录大量新中国成立前后至改革开放前的中国公证史料,清晰反映了人民公证制度在中国共产党领导下,从陕甘宁边区时期的萌芽,到建国后健全完善的历史全貌;以及在党和人民政府的关心下,我国公证机构和公证人员紧紧围绕各时期的党和国家的中心工作,通过优化程序、开展便民工作、保证公证质量,在维护公民合法权益、保护国家经济建设、促进国际交往等方面所作出的重要突出贡献。

该书还首次披露了大量珍稀中外文公证史料,例如:中华人民共和国成立后上海首位公证人莫宗友,竟是民国时期轰动一时的故宫盗宝案的承办检察官;首次公布了第一位中国籍的公证人于廉基,用毛笔书写的委任书和不同历史时期的老公证书、卷宗封面、公证费收据等资料照片。

外甥无端告舅舅,输了官司断亲情

舅舅好心让外甥户口迁入自家房产,动迁时居然被外甥告了,要求分割130万元动迁安置利益。我在接手案件后发现,这起纠纷背后,隐藏着另一个秘密。

曹先生一家三口人住在上海中心城区的一套老式公租房内,该房屋为上世纪七十年代曹先生父亲单位分配的房屋,原承租人为曹先生的父亲,曹先生的父母亲分别于1982年、1988年先后去世,1990年该房屋承租人变更为曹先生,曹先生夫妻和其女儿一家三口一直居住在这套房屋内。曹先生姐姐的儿子小李的户口因落实知青回沪政策于1986年迁入小李的外婆家,1991年小李借口外婆家的房子要卖掉,恳请舅舅曹先生把

自己的户口迁入曹先生的房屋内,小李承诺一旦自己买了房,就会马上把户口迁出。曹先生出于亲情考虑就答应了小李。1992年小李在上海买了房子,但无论如何都不肯把户口迁走,为此曹先生和小李发生多次争吵,亲戚感情逐渐疏远。2018年7月,上述公房因旧城改造被拆迁,曹先生作为承租人和拆迁人签订了征收补偿安置协议。2019年2月曹先生突然收到法院的通知,原来外甥小李已经把舅舅告到法院,诉称他本人是公房的同住人,对涉案动迁房屋享有动迁安置利益,要求分割动迁款130万元。

曹先生多方打听找到了我,在接受我的咨询后委托我代理应诉。接受委托后,我们律

师团队首先制定应诉方案,开庭前首先进行外围调查,对原告小李的户籍历史迁移情况进行调查取证,从中寻找各个户籍地的房屋信息。庭前我们向法院申请开具调查令,申请调查当年小李外婆房屋的信息和小李目前居住的房屋产权信息。经过调查,终于查到了1991年小李外婆房屋曾经被动迁,小李已经享受过动迁利益,而且小李目前居住的房屋竟然是1991年动迁时小李本人获得的动迁安置房。案件开庭时,法庭上的原告小李及其委托代理人看到我们所提供的调查证据,几乎是无话可说。本案案情已经十分明朗,因原告属于在涉案公房内空挂户口,且其在他处已经享受过公房动迁利益,获得过动迁安置房,

本次不能被认定公房同住人,根本不能享有动迁安置利益。虽然原告在法庭上表达了同意调解的意愿,但是被告果断予以拒绝,后法庭依法驳回原告的全部诉讼请求。

本期法律知识点:他处曾享受过动迁利益、享受过福利分房的不能被认定公房的同住人,不能再享有公房动迁安置利益。

上海方洛律师事务所 韩迎春律师
每周六、周日(下午1点到下午6点)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约,预约电话4009204546。

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号、13号线长寿路站,6号口出来即到)