

墓地买卖遇纠纷该怎么办?

法官提醒:签订格式合同要当心

本报讯 (通讯员 张琳 记者 袁玮)俗话说“入土为安”,面对亲人的离世,每个家庭在悲伤之余便是要为亲人购置一块墓穴,其中连穴满足了亲人之间“生不同衾,死同穴”的愿望。刘小姐从某古园购买了五穴艺术墓穴,不料,却因签订的墓穴购销合同是格式合同,对付款时间未明确约定,被古园以未及时支付剩余款项为由,诉至虹口区法院,引发了一场纠纷。

2017年8月,刘小姐向古园购

买了一处价值60万元的五穴艺术墓穴,双方签订《墓穴购销合同》一份,载明支付方式为一次性付清。签约后刘小姐先支付了一半款项30万元。

艺术墓穴工程过半,刘小姐并未付清剩余款项,古园方认为刘小姐没有按照合同付款,未履行合同义务,且古园员工曾通过上门、短信、电话、发函等方式多次催付未果,遂将刘小姐告上法庭,要求刘小姐归还欠款30余万元,并按支付相

应逾期利息。

庭审中,刘小姐辩称,自己购买的墓穴是艺术墓穴,存在特殊性。根据古园内部规定及销售人员的的要求,在签订合同时先支付一半款项,剩余款项须在艺术墓穴设计、建造、验收后方能支付,故合同中未明确剩余款项支付的具体时间。合同签订后,因墓穴一直涨价,自己曾多次要求付清剩余款项,并不存在拖欠款项的情况,但古园方不同意收取款项。刘小姐提供了和古园方员工

孙某的电话录音一份,以证明自己并不存在拖欠款项的事实,也没有接到古园员工的任何催缴信息,故不同意古园方的诉讼请求。在审理中,刘小姐已将系争款项交至法院。

虹口法院审理后认为,古园方与刘小姐签订的《墓穴购销合同》系格式合同,合同中对于墓穴款项的给付时间并未明确约定,同时根据刘小姐提供的录音证据及艺术墓穴的特殊性,难以认定刘小姐逾期付款的事实,据此法院驳

回了古园的诉讼请求。

法官提醒

特殊买卖合同具有的特殊性无法在一般性格式合同中显现出来,买卖双方应该签订补充条款,或者在格式合同附件中将双方约定一致的,区别于格式合同的特殊条款加以明确。在后续执行中,双方都应将违背条约的特殊情形,例如延期付款、返工、验收等等的特殊情况进行留证,避免后续产生纠纷无证可依。

你讲我听

兰兰一进门就哭,看上去受了很大委屈。在我的劝说下,她停止哭泣,诉说了她在家所受的种种不公正待遇,这些事让她甚至怀疑自己不是母亲亲生的。

2002年,当时上海房价还不高,兰兰的父母要买一套房,总价10万元,当时尚未成婚的兰兰与男友一起凑了2万元帮父母买房。过了几年,兰兰婚后出了7万元买下此房,终于有了自己的房,她与丈夫也安下心了。谁知,随着房价不断上涨,妹妹心里开始不平衡,唆使父母收回此房,将兰兰与丈夫支付的钱款折算为房租,并让兰兰夫妻俩搬走。此时兰兰的女儿已四岁。丈夫为此事大发雷霆,认为兰兰父母不讲理。最终,丈夫选择净身出户,与兰兰分道扬镳,每年支付女儿抚养费2000元。可怜兰兰独自一人含辛茹苦把女儿养大。过了几年,兰兰把所有积蓄凑齐,给了父母及其他姐妹一些钱买下此房,并办理了过户手续,这下她终于有了单独的住房。

去年,随着女儿长大,朋友见兰兰一个人过日子太艰难,便帮兰兰找了个来自江苏的男士。这位男士也是离异的单身,但没有子女,两个人彼此都很满意,准备喜结良缘,却遭兰兰百般阻拦。兰兰的理由是那个男士不可靠。兰兰这次没听母亲的话,坚持与男友领了结婚证,与女儿一起过着

认房不认女的母亲

一家三口的生活。看着丈夫对女儿视如己出,兰兰十分欣慰。恼羞成怒的兰母竟以不同意兰兰的婚事为由,要把房子收回。此时正逢老宅动迁,兰母耍了个花招,让兰兰一家三口搬出去住她动迁的过渡房,而兰母自己则住进兰兰的房子。此后,兰母便霸占这套房子不还。更让兰兰不能容忍的是,兰母搬到动迁房后,还是将房子归还给自己,还将兰兰的房子出租,房租也占为己有。每次兰兰跟母亲论理,都遭母亲恶语相向。虽说丈夫理解兰兰,总劝她耐心点,慢慢说服母亲。但兰兰很痛苦,她不明白为什么父母要这样对她,甚至于怀疑自己是不是母亲亲生的。

无奈,兰兰在丈夫的陪伴下找到我。听了兰兰的哭诉,说实话,这样蛮不讲理的母亲我还是第一次碰到。在与兰母电话沟通中,她振振有辞称此事自己没错,主要是反对兰兰找这个丈夫,说这个男士找兰兰是为了抢房子,自己的出发点完全是为兰兰好。我告诉她婚姻自由,其他人不得干涉,兰兰与丈夫的婚姻符合法律规定,作为母亲应该体谅兰兰一人带着女儿过日子的艰难。再说,兰兰的房子是婚前财产,按法律规定,与现在的丈夫毫不相干。母亲以干扰女儿婚姻为名侵占兰兰的房子,明显侵害了兰兰的合法利益。兰母听到“兰兰的房子与丈夫没关系”这一点,最后终于答应与租客协商后把房子收回,让兰兰住回去。

人民调解员 青云

雇主出国,设计师3人雇主家盗窃

本报讯 (通讯员 宋严 记者 江跃中)利用替他人设计装修新房时留下的“装修钥匙”,刘某在雇主家中实施盗窃。经过连续48小时的缜密侦查,民警将犯罪嫌疑人抓获。



孙绍波画

8月8日23时58分许,市民邵先生来到普陀公安分局真如派出所报案称,他与家人7月14日出国旅游,至8月8日21时40分许回到家中时发现被盗。

民警立刻开展调查,发现一名男子在邵先生离沪期间,曾3次用钥匙

打开邵先生家的大门进入其住所,几分钟后便带着不同的包袋离开,有重大作案嫌疑。

当民警请邵先生辨认时,他一眼就认出这名男子正是不久前刚帮他设计装修房子的刘某,由于工作圈子有交集,在装修结束后,2人还成了朋友。

8月12日12时,民警在本市嘉定区南翔镇德华路某居民小区内将犯罪嫌疑人刘某抓捕归案,并在其住处查获其盗窃所得赃物。

到案后,犯罪嫌疑人刘某对自己入室盗窃的犯罪事实供认不讳。原来,刘某在得知邵先生一家在7月有近一个月的出游计划后,便趁邵先生家中无人,使用装修时获得的“装修钥匙”,3次进入邵先生家中实施盗窃,部分被盗物品已被刘某通过二手平台交易。目前,犯罪嫌疑人刘某因涉嫌盗窃罪已被普陀警方依法刑事拘留,案件还在进一步审理中。

“致青春”励志夏令营融入法制教育

本报讯 (记者 江跃中 实习生 邱欣昇)日前,由上海市预防青少年犯罪帮教中心、上海市爱心帮教基金会主办,上海中致社区服务社承办的“致青春”夏令营,带领上海特殊家庭的子女,以爱国主义教育为基础,通过参观红色革命圣地——西柏坡,让

每名营员缅怀先烈、忆苦思甜,懂得和平年代的生活来之不易;通过参观赵州桥,让营员学习工匠精神;通过参观地道战旧址,感染到革命先辈的创造精神和伟大创举。

除了参观活动,夏令营还融入以法制教育为主题的认知教育、感

恩教育,通过寓教于乐的方式,关注营员的收获与成长,帮助他们从小爱党爱国,从小学法、懂法、守法、护法。“致青春”夏令营已成功举办4届,用贴近群众、贴近基层、贴近社会的方式开展教育、帮扶、关爱与接纳特殊家庭子女。



法律援助故事

离婚后前妻和儿子把他告了

乔先生从不主动和前妻小孟联系。但他还是会每周固定时间去看儿子,陪儿子过一天“快乐日”。

其实当初离婚时,乔先生也想要儿子的抚养权,可那时儿子年幼,他和前妻小孟在法院调解离婚时,同意儿子随小孟共同生活,另外双方还协议约定,离婚后均自行解决居住问题。前妻小孟之前也从没打搅过乔先生的生活,但自从乔先生父亲承租的公房被纳入征收范围后,一切就变了,小孟不仅主

动出现,她还以儿子和她两个人的名义,提出要求分割这套公房的征收补偿利益。原来,当初小孟虽和乔先生离了婚,但她和儿子的户口却留在这套公房,并没迁出。乔先生也和小孟说起过这件事,小孟说,儿子以后在这附近的学校读书更好一些,这件事也就作罢了。如今,小孟的这个要求,不仅乔先生无法答应,他父母那也是绝不可能答应的。这套公房是乔先生父母单位分的,分房时乔先生还是小孩,因此,乔先生和父母都觉得这套公房来源和小孟无关。且后来,小孟和乔先生离婚时,他们两人的夫妻共同财产也分好了,

各自的居住也是自行解决。所以乔先生和父母认为这套公房被征收,和小孟及孩子没有任何关系。之后,小孟带着儿子来了几次,看到乔先生和他父母态度强硬,在知道乔父与征收单位签订了征收补偿协议后,她就以儿子法定代理人的身份,以儿子和她两人的名义提起诉讼,将乔先生和他父母一起告上法庭,要求依法分割这套公房的征收补偿利益,取得一定金额的征收补偿款。

庭审中,小孟称,她和乔先生婚后有一段时间是在这套公房和娘家两边住的,之后才是长期住娘家,孩子也没在这套公房

住过。

公民的合法的民事权益受法律保护。《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定,征收居住房屋的,公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。共同居住人,是指作出房屋征收决定时,在被征收房屋处具有常住户口,并实际居住生活一年以上(特殊情况除外),且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。乔先生前妻小孟和儿子虽户籍在被征收公房处,但小孟在这套公房被征收前并未长期居住,两人的孩子也从未在这套

公房内居住过,由此可见小孟和孩子属于空挂户口。而且,这套公房来源亦与小孟与孩子无关,另外,乔先生和小孟离婚时约定,自行解决居住问题,孩子随小孟共同生活,所以孩子的居住问题也应由小孟予以解决,小孟和孩子都不属于这套公房的共同居住人,无权获得征收补偿利益。

法院采纳了我方的观点,判决驳回了小孟和孩子要求分得征收补偿款的诉讼请求。(本案尚在上诉期内)

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师
法律咨询热线:021-63546661



申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661