

■ 正在依法行政的路上 ■

信息公开第一案的蝴蝶效应

◆ 刘平

2004年5月10日,一位名叫董铭的69岁老太向上海市徐汇区房地局提交了一份政府信息公开申请,要求查阅岳阳路100弄14号的产权登记历史资料。董老太说,其父于1947年从法商中国建业地产公司购买了该房产,全家住在里面长达20余年。“文革”期间,购买该房产的原始资料先后毁失,所以前来查阅当年的档案材料。徐汇区房地局作出书面答复:“因该处房屋原属外人,已由国家接管,董铭不是产权人,故不能提供查阅。”董铭不服,于是提出行政诉讼,将徐汇区房地局告上法庭。

这是上海市正式实施《上海市政府信息公开规定》(下称《规定》)后的第一个诉讼案,也是全国政府信息公开第一案。

8月6日,董铭案在徐汇区人民法院公开审理。庭审中,原告律师指出,被告所列的理由不属于《规定》第10条所列举的国家秘密、商业秘密、个人隐私等5种免于公开的范围。被告律师则称,不予查阅的依据是1998年市政府发布的《上海市房地产登记材料查阅暂行规定》(下称《暂行规定》),其中规定:“只有房屋所有权的权利人或者代理人可查阅与房产有关的原始凭证”。原告律师指出,《暂行规定》先于《规定》制定,当两者冲突时应适用后者。

亲自到厅应诉的徐汇区房地局局长话锋一转:“董铭要求查阅的内容涉及第三人利益。我们曾经询问过该房产现在的产权人某公司是否愿意公开资料,他们3天内没有答复,我们视为不同意公开。”言下之意,即便按照《规定》,也是不可以公开的。

法庭审理进行了近3个小时。旁听的法律专家将本案的争议焦点定位于《规定》与《暂行规定》的法律冲突。专家认为,同一位阶的法律冲突时,有两个原则:一是新法优于旧法;二是特别法优于一般法。就此案而言,按新法优于旧法的原理,则适用《规定》,应当给予查阅;若按照特别法优于一般法的原理,结果则正好相反,不给予查阅并无不当。同一机关制定的新的一般法与旧的特别法规定不一致时,何者优先呢?按《立法法》规定,应当由制定机关即市政府裁决。

本案的最终结果是:徐汇区房地局按照法律规定,将包括系争资料在内的房产登记资料移交给了市档案馆,法院据此终止了案件审理,并予以驳回。而董铭则通过向市档案馆申请,查阅到了原始材料。

第一案虽未直接支持董老太的诉讼请求,但政府通过间接的方式满足了她的愿望。更重要的是,它产生的蝴蝶效应,在媒体、学者和公众中广泛传播。

四年后的2008年5月1日,国务院《政府信息公开条例》在全国正式实施。(本栏目由上海市行政法制研究所供稿)

■ 律师手记 ■

一场两全其美的调解

◆ 刘红丹

一天上午,我刚进办公室,电话铃便响了。对方说:“我的姐姐没有孩子,长年生病,再婚后和丈夫住在一起。几年前姐夫去世了,姐姐的生活变得非常困难,现在居然连房子都要保不住了……”

我连忙追问:“这是怎么回事?”“我姐夫和前妻有个女儿,她的户口也在这房子里。姐夫去世后,她就经常在外面烧纸钱,对我姐姐有很大的精神刺激……”

听到这里我已大致有数,按照以往办案经验,无非是女儿想夺回父亲遗产,让继母搬出去。我稍稍这样一说,求助者连连表示同意:“她和我姐姐多次争吵,居委会也无法调解,去法院又不能立案,实在伤透脑筋。”

这个电话持续了近40分钟。我边听他陈述,边想着如何解决问题。

我建议他:“女儿认为房子是父亲的遗产,这是错误的,公租房的所有权属于国家,承租人和同住人只有使用权。”

“也就是说不能继承吗?那么如果女儿要求更改承租人为自己呢?”

我继续分析道:“这你放心,女儿从未在房子里居住,并不是法律意义上的同住人,但是她和承租人是父女关系,户口也在。如果她不是其他公有房屋的承租人,在一定条件下,她可以作为房子的承租人;但是承租人去世后,配偶应作为第一顺序人来承租房子。鉴于配偶一直居住在这房子里的事实,若协商不能,可以要求物业公司指定承租人。”

接下去该怎么办?从律师角度看,我给出的建议是通过双方调解,陈先生表示:他姐姐只要得到一笔钱住养老院就行,并且希望我

■ 法官说案 ■

他违约了吗?

◆ 潘巳申

138万元,相比之下他当然选择报价较低的这家。通过这家公司的居间,陶先生与李女士最终以138万元的价格成交,同时也按约向这家公司支付了13800元佣金。从这节事实看,陶先生与李女士订立房屋买卖合同并非由涉案的中介公司促成,陶先生对中介公司的选择不是出于逃避支付佣金的目的,更没有与房屋出卖方私下成交或者不正当地利用涉案中介公司的信息、机会另行委托他人成交。因此。他的行为不构成违约。

内,包括他本人以及他的委托人、代理人、代表人、承办人在内的所有与他有关的人,倘若与出售方达成房屋买卖交易,或者利用该公司提供的信息、机会等条件但却未通过该公司而与出售方达成房屋买卖交易的,就应当按照房屋实际成交价的1%向该公司支付违约金。区法院认为陶先生应当承担违约责任,判决他支付违约金13800元。

陶先生以自己没有违约等理由向市二中院提起上诉,市二中院二审判决撤销原判,对这家中介公司的诉讼请求不予支持。

二审为什么对涉案的这家中介公司的诉请不予支持?二审审判长汪毅法官说陶先生的行为并没有构成违约。李女士作为房屋出卖方先后委托三家中介公司出售房屋,这三家中介公司都不是独家接受委托。他们都向陶先生提供了这处房屋的出售信息与订立合同的机会,也提供了实地查看房屋的媒介服务。关键的不同点是涉案的中介公司报价为165万元,而被陶先生选中的中介公司报价为



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 问:我妈妈在生前留了一份遗嘱给我,将她在宝山区的一套房屋留给我。但是我妈妈过世后,我才知道她在活着的时候已经将这套房屋出售给他人了,我现在还能继承吗? 孙主任:遗嘱人生前的行为与遗嘱的意思表示相反,而使遗嘱处分的财产在继承开始前灭失、部分灭失或所有权转移、部分转移的,遗嘱视为被撤销或部分被撤销。故若你母亲已将房屋出售给他人,且办理了产权转移登记手续,则遗嘱视为被撤销。你很难依据遗嘱继承这套已被出售的房屋。 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 马骏 合伙人 律师 13101200510391234 23101231010398676 律师格言:法律是一切人智慧结晶,我将为你打开这扇智慧之门 婚姻法律问答:问:非婚生子女如何报户口? 答:随母报户口,母亲持子女的出生医学证明、本人身份证、户口簿等,到户口所在派出所办理孩子的出生登记。如无出生医学证明,须持派出所出具的亲子鉴定证明,到相关司法部门做亲子鉴定后持亲子鉴定书到派出所办理出生登记。 房产法律问答:问:法院查封债务人的房屋有无规定的期限? 答:《民事诉讼法》冻结被执行人的银行存款及其他资金的期限不得超过6个月,查封、扣押动产的期限不得超过1年,查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过2年。 马律师预约咨询热线 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★ 一流法律服务团队 鄢为忠 首席律师 君都所上海分所 [091506101716] [092001106726] ★专长:房产(各类纠纷)、公司证券、婚姻继承、刑事辩护、债务、再审案 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) 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·动迁·公司·婚姻继承·重大案件诉讼·疑难执行 咨询: 021-32070807 (工作时间) 13818527711 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) 房地产、建筑工程律师团 首席律师 贾献伟 090407108832 0920011104211 咨询电话: 021-61028489 预约热线: 18601699888 电子信箱: jxwlawyer@163.com 房地产专业律师团 郑健主任·资深律师 13101199810763090 090407108832 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·动迁安置·确权·继承·析产·买卖·租赁 公益咨询: 021-51712901 主任热线: 13918935558 上海敬诚善律师事务所 (斜土路1223号8楼,地铁4号线近大桥路出口)	房产法苑 www.fangchanfayuan.com 专业房产律师 专业房产法律服务 谢静宇 主任律师 021-57667708 13816325082 上海新松律师事务所 本版面 优秀律师/律所 宣传报名电话 021-34010983
--	--	--	--