市井法案

装修合同签订之后

◆ 若 水

一进房门,眼见新买的房子被拆得面目全非,已到了无法入住的地步,老秦又气又急,这好好的一件喜事怎么就变成了烦心事呢?

原来,老秦与某装修公司签订了装修合同,约定:老秦将新买的房屋交由装修公司装修,总价款人民币8万元,工期为5月21日至8月8日。合同签订后,老秦依约支付了2.4万元的首期款。

然而进场后,装修公司只是进行了拆旧便停止施工,要求老秦增加工程款。老秦大吃一惊,装修公司拿出合同,振振有词地说:合同里的拆旧费用只是简单的拆旧,现在把所有的墙面都铲到红砖,铲到红砖后的墙面需要重新抹水泥,都需要增加工程款。仅此一项,增加的费用就达到了3万元。老秦十分气愤:明明签合同时的报价单已经包含了拆旧费用,装修公司也没有告知拆旧内容,擅自增加工程款自己肯定不同意。装修公司便于6月1日起停工。在此期间老秦多次要求恢复施工,装修公司却不予理睬。

百般无奈下,老秦只能申请仲裁,要求与装修公司解除装修合同,并返还首期款。老秦的请求能够得到仲裁委员会支持吗?在签订装修合同时应注意什么?

【律师观点】

上海君鼎律师事务所 **纪玉峰** 律师

《合同法》第六十条:"当事人应当按照约定全面履行自己的义务。"装修合同约定了相应的工期和进度,报价单亦约定了相应的工程内容,装修公司就应该遵照履行。

装修公司起初并未明示拆旧只是"简单拆旧"。通常装修公司的报价单都是密密麻麻的几页表格,业主对装修行业较为陌生,往往难以知晓某一项目的具体含义,很多装修公司在实际操作中利用这个漏洞,为增加工程量和工程款留下方便之门。

增加工程内容,属于对合同的变更,《合同法》第七十七条:"当事人协商一致,可以变更合同。"而本案中装修公司采取了先斩后奏的方式,先"增加"了工程量,再以既成事实迫使业主增加工程款,不支付就停止施工,利用业主急于入住或者不愿久拖的心理逼迫业主低头。装修公司的行为显然违反了合同法的诚信原则和相关规定,构成违约,应向业主承担违约责任。

仲裁委员会最终裁决,解除老秦与装修公司之间的装修合同,并裁定装修公司返还首期款。

签订装修合同中,装修公司的"猫腻"防不胜防。业主应寻找正规的装修公司,考察公司资质,特别是一些品牌装修公司;还要详细研究报价单,不要被表面低价迷惑,一定要逐项研究项目的内容、数据和范围。

律师与案例

赢了官司如何赢执行

◆ 陆红霞

"五年了,王律师。"老王的眼神正随着吐出的烟圈飘散,"算是死案了吧?"

坐在老王对面的正是上海王岩律师事务所的主任律师王岩,他的思绪正飞快地运转着。

老王是一家商贸有限公司的老板,他这次还带来了一份执行无门的胜诉判决书。2005年5月,老王与某纸业公司的货款纠纷案开庭。某纸业公司共欠老王公司货款70余万元,对于自主创业的老王来说,这笔款可不是小数目。最终法院判决对方公司要依法偿还全部货款,可判决书上的生效时间已到,对方仍毫无动静。打电话无人接听,冲到对方公司的办公点,人去楼空,人员下落不明。到工商主管部门询问,公司竟然已经被吊销了营业执照!难道这赢了的官司真要成为一纸空书?救急的货款真的要打了水漂?老王此时真是欲哭无泪!

"王律师,听说你们所是专打执行官司的,这钱我追了五年毫无收获,你们能帮我吗?"

判决下了这么久,人也找不到,立案也是个问题,难度不小啊,但让王律师揪心的不是案子的成败,而是老王现在的处境:这钱已经折磨他太久了!于是他接下了这个案子。

王律师与老王采取了风险代理的委托方式。事务所派出数名律师,兵分几路调查取证。然而,调查结果不容乐观:本想通过指证该纸业公司的股东刘、孙二人开公司时系抽逃资金,使其二人承担无限连带责任,也就是追加他们个人名下财产,谁知一圈查下来,此二人无车无房,人更是下落不明。至此,申请执行而无财产线索,此案不得不被法院裁定中止执行。山穷水尽,真的成了死案?

但王岩律师的团队不放弃,大家决定要再打一场官司!原来王律师发现,刘、孙二人注册公司时是由一家招商公司全权办理的,包括50万元的注册资金。而招商公司存在"帮助他人设立注册资金虚假公司"的行为,此行为要对债务承担补充赔偿责任。那么这场官司的被告就是那具有雄厚经济实力的招商公司了。

最终,法院支持了王律师的观点,依法判定对刘、孙二人所欠债务70余万元在其抽逃出资50万元范围内承担补充赔偿责任;招商公司对刘、孙二人所负的责任承担连带责任,也就是说,刘、孙二人无经济能力赔偿的这50万元,要由招商公司赔偿。柳暗花明,死案复活!

致读者

"东方大律师"广播收听指南:周一至周六16:00–17:00,AM792/FM89.9。欢迎预约节目咨询:上海观众拨打16841764按3号键预约留言(不收声讯费),外地观众拨打021-33637300预约留言。读者还可登录www.东方大律师.cn进行在线法律咨询。

"东方大律师"将于9月23日10:00–12:00举办9月公益法律讲座,邀请上海市律师协会房地产业务研究委员会委员贾献伟律师解析"买卖合同司法解释中的房产问题",地点:淮海中路1555号上海图书馆(西门三楼5304室)。

法官说法

谨防信用卡被人盗刷

◆ 潘巳申

午睡中的圆圆突然被一阵手机信号声惊醒,打开一看,一条来自某银行的短信赫然在目:您的信用卡于当天14:00消费人民币3500元……圆圆这才发现她的信用卡昨晚落在一家饭店里。于是她拨通电话,报警、挂失——这时已是收到短信两小时之后。

圆圆的信用卡是不设密码的,而在卡的背面则留有她亲笔签名。遗失的信用卡被人在一家超市的POS机上盗刷。按理说,当时刷卡消费的签购单应当由圆圆签名确认,然而在这张签购单上却是有人画虎类犬地乱画了几笔,谁都能辨别得出那不是圆圆的签名。

圆圆与超市打起了官司,市二中院最后二审判决超市对圆圆承担70%赔偿责任,另有30%的损失由圆圆自行负担。

二审审判长高中伟法官以本案为鉴,友情提醒。第一,作为信用卡持卡人,务必妥善保管好自己的信用卡,按照信用卡使用规定规范使用。本案中圆圆由于自己保管不善,导致信用卡遗失进而被人盗刷,由此造成的经济损失她自己也需承担一定的责任。第二,商户在受理信用卡刷卡消费业务时,务必仔细核对刷卡人是否就是所刷信用卡的适格使用人,尤其要确认签购单上的签名与持卡人在信用卡上的预留签名样式是否一致或者相符。当然,法律并不苛求商户的收银员要像专业鉴定人员那样承担严格注意义务,但至少应当履行与收银员职业要求相符的善良管理人的谨慎注意义务。眼下,圆圆遗失的信用卡一时无从寻找,因此无法比对签购单上的签名与圆圆预留的签名样式是否一致或者相符。但是将签购单上所签的姓名,与圆圆持有的其他信用卡上她的签名、她在其他签购单上的签名相比较,从外观以及内容上看明显不符。根据一般普通人的判断能力,足以辨别不是圆圆本人所签。因此法院认定超市没有尽到合理范围内的审核义务,对圆圆信用卡被人盗用存在过错,应当对圆圆承担赔偿责任。而圆圆自己没有妥善保管好信用卡,对自己损失的造成也有过错,由此可以减轻超市的赔偿责任。我们酌情确定圆圆与超市按照3:7的比例承担被盗刷的费用。第三,顺便说一句,超市在向圆圆作出赔偿的同时也获得了追偿权,一旦公安部门侦破此案,超市就可以直接向盗刷者主张清偿的权利。

生活多棱镜

婚宴服务流行『捆绑』

绘画 陈明

走在依法行政的路上

处罚变奖励,他律变自律

◆ 刘 莹

浦东新区的北蔡镇是一个地处城郊接合部的大镇,有54个居委会和11个村,几乎相当于别处1个镇加2个街道的规模。也因此,城市管理是个老大难:百姓投诉不断,突击性执法,不仅遭到执法对象的对抗,还常受到部分百姓的指责。比如该镇莲园路上的店铺门前空地乱停车现象严重,不仅影响行人通行,有些商铺的货车进出也十分艰难,商铺业主为此没少发生争执。矛盾激化后,城管部门治理起来难度更大。

2008年北蔡镇引入了"政府购买服务"模式,让中介组织和企业参与城市管理。2008年7月,100多人的市容协管队伍正式在北蔡镇的大街小巷上岗,协管员开展管理、教育、劝阻等工作,但不涉及执法,取得了较好效果。然而,一旦政府投入减少,或是管理队伍薄弱了,市容环境的状况还是会恶化。

陈海兵是北蔡镇莲园路上一家手机店业主,以前,自己看到城管人员来了,总是充满厌恶之情,还正面与他们发生过几次冲突。他夜晚放在店门外招揽生意的广告灯箱,常常被城管人员搬走,陈海兵在愤恨之余,又会再订做一只灯箱,双方展开拉据。

为缓和市容管理上的矛盾,2009年,该镇尝试起了"门责管理制",在镇里16条街道1500多户商铺业主中宣传,鼓励大家改善自家门店前的乱设摊、乱停放、跨门经营、垃圾堆放等"脏乱差"现象。对于"门责自律"的评定,北蔡镇推出"四方考核",确保公开、公平、公正。所谓"四方考核":一是门责小队,它由城管队员、城建中心管理人员、市容协管员组成,对商铺实施每周日常检查;二是成立镇考核组,由市容协会、城建中心、城管分队、业主代表等组成,实行每月一次不定期检查;三是引进外部监督,邀请市民巡访团每月考核;四是城管网格小队和协管员,实施每月一次不定期检查。考核表共分为道路整洁、门前有序、立面美观、垃圾规范处置四大项、19小项,每一小项都有相应分值。如此一来,检验工作细致到了量化标准,一切以分数来说话。经考核达到优秀、良好等级,每个商铺每月可以获得200元或400元的奖励。

这个方法很快调动起广大业主的积极性。目前,该镇已有1000户商铺业主提出要参与"门责自律管理"。陈海兵成了门责自律管理的优秀分子。

北蔡镇行政机关变执法为奖励的做法,改变"管理就是处罚"的管理理念,通过建立考核和奖励制度,引导行政相对人积极履行法定义务,使行政检查由"突击"转变为"常态",使城市管理由"他律"转变为"自律",使行政机关和行政相对人的关系由"对立"转变为"和谐"。这是政府在行政管理方式上的创新举措,在实践中取得了明显的成效。

(本栏目由上海市行政法制研究所供稿)

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 09199411102861 090897110125
以案说法
问:我有房屋出租,现在打算把这个房屋卖出去,我是不是该通知承租人呢?有规定吗?
孙主任:房屋租赁期间,出租人出售房屋的,应当根据租赁合同约定的期限事先通知承租人;未约定的,应当至少提前3个月通知承租人,承租人在同等条件下享有优先购买权。承租人在收到通知后15日内未明确表示购买的,视作放弃优先购买权。出租人出售房屋的,应当就出售房屋需要实地看房的时间等内容与承租人进行协商,并不得妨碍承租人对房屋的正常使用。
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
13101200610305206 23101201010396676
律师格言:法律是一切人类智慧的结晶 我将为你打开这扇智慧之门
婚姻法律问答:问:夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,都属于夫妻共同财产吗?
答:夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,除孳息和自然增值外,应认定为夫妻共同财产。
房产法律问答:问:婚后由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,离婚时该房产如何分割?
答:由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。
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
邬为忠 首席律师
君都所上海分所 [09150610171O] [09200411067Z6]
★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)

婚姻、房产律师团
首席律师 荣金良
13101200210495402
★专长:婚姻、房产、动拆迁、继承、遗嘱见证、证券、期货。
手机:13817836171
地址:浦东大道720号国际航运金融大厦8楼(靠近福山路)远闻(上海)律师事务所 23101201011372129

李冬子律师团
13101200810459225
★专长
婚姻家庭纠纷
房产分割/确权/租赁
债务纠纷
13641970941
北京长安上海律所
23101201011075334
世纪大道777号1号楼2层

房地产专业律师团
郑健主任·资深律师
13101199810763080 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
上海敏诚善律师事务所
(斜土路1223号8楼,地铁4号线近大木桥路出口)

资深专业律师团
蔡建·首席律师
13101200510391234 09200511033352
★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)
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)

本版面
优秀律师/律所
宣传报名电话
021-34010983

东方大律师24小时法律服务热线:16841764