法援故事

房子卖掉, 卖家反悔

周某与陈某去年共同购买了本市某区一套房屋。今年初, 陈某将该房屋出售给徐某, 双方就房屋签订了《房地产买卖合同》, 同时双方又与中介公司签订《房地产买卖居间协议》, 且徐某向陈某支付了购买房屋的相关定金。

由于该房屋属周某和陈某共同共有, 故在签约期间, 徐某及中介公司要求陈某出具已经得到房屋共有人周某同意出售房屋的相关书面说明。陈某当时便出具了由周某签署的

授权委托书, 其中载明周某委托陈某出售该房屋并代为办理一切事宜。另中介公司经办人与周某通过电话, 多次就出售该房屋事项进行联系。

后来, 周某找到徐某, 表示该房屋是周某和陈某两人的共同财产, 而他本人对该房屋买卖并不知情, 因此陈徐两人之间的房屋买卖合同是无效的, 他不同意卖房。徐某当然不愿意, 他认为自己是按照正常的房屋买卖程序买房, 而陈某当时提供过周某的授权委托书, 房产中介

也就出售房屋事宜与周某通过电话, 因此周某的说法纯属瞎说。周某遂一纸诉状告到法院, 要求确认陈某和徐某之间的《房地产买卖合同》为无效合同。

共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的, 除共有人之间另有约定的以外, 应当经全体共同有人同意。代理人在代理权限内, 以被代理人的名义实施民事

法律行为。被代理人对代理人的代理行为, 承担民事责任。没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的行为, 只有经过被代理人的追认, 被代理人承担民事责任。未经追认的行为, 由行为人承担民事责任。本人知道他人以本人名义实施民事行为而不作否认表示的, 视为同意。

本案中, 陈某在出售系争房屋时出具委托书, 而且从徐某提供的证据即电话记录看, 周某确于购房签约期间与中介公司经办人多次联系, 周

某对此未提供相应证据予以证明, 故可知周某对陈某出售系争房屋是明知的。故周某以其并不知晓或并未认可售房行为为由, 要求确认与徐某之间的《房地产买卖合同》无效的诉讼请求, 不应得到支持。

最终法院采纳了徐某的意见, 判决对周某的诉讼请求不予支持。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线 021-63546661

本周案例点评

职业打假人“打假”获退一赔一

被众多商家屡屡誉为职业打假人的阎某, 在本市某超市购得一批进口餐具。随后阎某以上述商品中英文标识不一构成欺诈, 向法院起诉要求该超市退一赔一, 该诉求近日获上海静安区法院判决认可。阎某将商品退还; 该超市商家以购物款“退一赔一”给付阎某。

法庭上, 涉案超市商家辩称阎某身为职业打假人, 多次以产地不一为由起诉本市多家商家及他们的超市, 并以此作为牟取获利的手段, 表示不认同阎某的诉请。经法院审理查明, 双方争议的产品均存在中

英文标识不一, 该超市商家的辩称缺乏事实依据, 判决超市败诉。

特约通讯员 李鸿光
本报记者 宋宁华

【点评】

今年3月15日, 修订后的《消费者权益保护法》正式实施, 同时最高法院于今年1月颁布的《关于审理食品药品纠纷案件适用法律若干问题的规定》也开始施行。与“如果消费者明知产品存在瑕疵则不可以主张惩罚性赔偿”的原有规定相比, 新法将其修改为: “因食品、药品质

量问题发生纠纷, 购买者向生产者、销售者主张权利, 生产者、销售者以购买者明知食品、药品存在质量问题而仍然购买为由进行抗辩的, 人民法院不予支持。”司法实践中, 只要是证明产品确实存在问题, 法院一般都会支持。

找黄牛买二手车牌
却买来假车牌

本报讯 (通讯员 曹莹 记者 袁玮) 近日, 虹口区检察院对一起诈骗、买卖伪造的国家机关证件案件提起公诉。案中, 被告人受朋友

之托购买二手车牌, 最终却将一张假牌照浑水摸鱼, 骗取了被害人10万余元。

今年1月13日, 王楚来到车管所查询违章信息。然而, 依据他的车牌号查询下来的车辆并非是他所开的福特车, 而是一辆雅阁车。这时, 他意识到自己上个月刚买来的二手车牌有问题, 当即向公安机关报案。

警方接到报案后立即将刘毅、黄岩抓捕归案。“黄牛”刘毅向承办检察官交代, 自己并不是“黄牛”, 而是黄岩的好朋友。黄岩打电话给他让他帮忙去“演一场戏”, 角色就是

买卖二手车牌的“黄牛”。事后, 黄岩给了他400元的好处费。他万万没料到自己出于义气帮兄弟的忙, 结果却戴上了沉重的枷锁。(文中人物为化名)

【点评】

一块铁皮值千金, 又是许多驾车者的必需品, 让许多人求之不得。随着上海新车牌拍卖政策的出台, 上海车牌显得愈发紧俏, 一牌难求令二手车牌市场变得愈发火爆, 越来越多的人倾向于买二手车牌。“黄牛”也正是看到其中的“商机”, 从中牟利。但买家也不可“病急乱投医”, 还是要提高警惕, 从正规途径购买, 防止后患。

(本报记者 宋宁华 点评)

新民晚报大购网上线有礼! 邀您共品西藏好水!

订购价值320元西藏卓玛泉4大桶(12升)

赠送价值380元高档真空饮水机及价值60元蓝月亮洗衣液套装

更有机会赢得马尔代夫双人往返机票!

随着全球气候变暖, 冰川正在大片消失, 出水可以轮回, 冰川不可再生, 珍稀冰川水源, 决定她仅能为少数人享用。就像定制西服一样, 西藏卓玛泉从一开始就为满足消费者的高端需求, 量身定制高品质生活饮水方式。

为让更多消费者品饮到西藏冰川雪融泉水, 新民晚报大购网开启上线特惠活动。即日起至9月15日期间, 登陆大购网www.xinmindagou.com订购价值320元西藏卓玛泉4大桶(12升), 即赠送价值380元高档真空饮水机及价值60元蓝月亮洗衣液套装。让你在家即可享用来自世界屋脊的天然冰纯, 更有机会赢得马尔代夫双人往返机票。抽奖截止日期: 2014年9月28日, 奖项公布日期: 2014年9月30日。机票有效期至2014年10月25日, 更多详情请见大购网后续广告, 机会难得还在等什么!

专有技术真空饮水机, 双密封系统隔绝空气, 杜绝“二次污染”

登陆新民晚报旗下唯一电子购物平台“大购网” www.xinmindagou.com 进行订购。

随着水量减少, 水桶自动折叠收缩, 水放完桶身扁缩成纸片状, 自然毁损不可二次回收利用, 安全环保可降解。

西藏珍稀水源, 100%雪域高原天然泉水

市场上桶装水很多是自来水净化灌装后的纯净水。西藏卓玛泉, 念青唐古拉山冰川雪融水经过地下岩层深循环过滤, 天然天成的低矿、低钠、天然弱碱性小分子水。

国内特创一次性真空桶, 隔绝空气进入

普通水桶反复回收, 空气进入桶内, 二次污染难以避免。西藏卓玛泉一次性真空环保桶隔绝空气, 靠真空负压将水打出, 锁住每一滴西藏天然泉水的新鲜纯净。随着水量减少, 水桶自动折

叠收缩, 水放完桶身扁缩成纸片状, 自然毁损不可二次回收利用, 安全环保可降解。

国际领先的专属直饮机, 杜绝二次污染

独有双密封饮水系统, 水龙头直接与水桶相连, 完全隔绝空气, 杜绝“二次污染”, 持久保持卓玛泉的新鲜纯净。

更高信誉保证 中铁从西藏送水到户

中铁是卓玛泉桶装天然水战略合作伙伴, 承担从西藏运输到上海, 市内配送绝不经过私人水站, 由中铁快运送水到户, 高信誉保证。

更多商品详情及优惠信息详见网页 (活动详情请见大购网主页及后续广告)

扫码关注大购网微信 即赠送10元购物券 咨询电话: 52927777 (每天8:00-20:00)

新民晚报旗下唯一电子购物平台 “大购网” 上线了! www.xinmindagou.com

新民晚报旗下唯一电子购物平台 “大购网” 上线了! www.xinmindagou.com

更多商品详情及优惠信息详见网页 (活动详情请见大购网主页及后续广告)

扫码关注大购网微信 即赠送10元购物券 咨询电话: 52927777 (每天8:00-20:00)