

拆迁房屋可过户合同有效须履行

法律援助故事



早在2009年,周先生就想在郊区买一套房屋,刚好他表哥一家都在郊区居住生活,经过表哥的介绍,周先生购买了表哥的朋友张女士的房屋。这套房屋是拆迁安置房,按照当时政策拆迁房五年内不得房产过户。因此,周先生与张女士只是签订了房屋买卖合同,该房屋并没有过户至周先生名下。

在双方签订的买卖合同中明确约定,待5年期满或该房屋符合办理产权过户的条件之日起15日内,张女士要配合周先生办理产权过户手续。在签订了房屋买卖合同,周先生支付了房款后,张女士将该房屋的钥匙交给了周先生。经过一番装修后,周先生就一直在该

房屋处居住。

2013年,周先生通过别人提醒,知道上海市住房保障和房屋管理局早在2010年就出了规定,过户期限由5年变为3年了,自己购买的这套房屋现在已符合办理产权过户的条件。于是周先生找到张女士,要求办理产权过户手续,但张女士提出现在房价涨得厉害,要求周先生加价10万元才同意办理过户手续。没办法,周先生只好将张女士起诉至法院,要求张女士配合周先生办理产权过户手续,并支付违约金人民币5万元。

在庭审中,张女士称,在签订房屋买卖合同时自己家里发生了变故,急着需要钱,才通过周先生的表哥将房屋卖给了周先生,周先生当时压低房价,房价远低于市场价,现在周先生要求过户,应该给自己一定的补偿,否则自己不会配合过户的。

《合同法》规定,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。本案中,周先生和张女士签订的房屋买卖合同是双方当事人真实意思表示,并未违反我国法律、行政法规的强制性规定,应属合法有效,双方当事人应依照买卖合同的约定,恪守履行自己的义务。根据本市的相关规定,该房屋已符合办理房屋产权过户手续期限条件,且周先生已支付了房款,所以张女士理应协助周先生办理房屋产权过户手续。

《合同法》还规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金。本案中,被告张女士在该房屋已能办理

房屋产权过户手续,原告周先生已向要求其要求办理产权过户的前掉下,仍要求原告周先生进行非合同约定的补偿,并且原告张女士提出若原告周先生不同意补偿,则不同意办理产权过户手续。这一行为显然已构成违约。

被告张女士在庭审中所称的在签订买卖合同时是家里有经济问题,原告明知此事后进行压价。因被告张女士未能提供证据证明原告周先生有乘人之危、胁迫或者双方合同签订有失公平、重大误解的行为,且其对买卖合同的内容也是予以确认的,所以被告的辩称是不应得到法院的支持的。

法院支持了我方的观点,判决支持了原告周先生的诉讼请求。

《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

假借“中国收藏联盟”之名揽财

收了“会员费”又收服务费 法院判决全部退回

堂而皇之打着“中国收藏联盟”的旗帜广招会员,却并无授权,一家投资管理公司终被“会员”刘先生识破真面目。在遭遇藏品两次流拍之后,刘先生随后将这家公司告上法庭,要求其退回2万元的会员费。日前,浦东法院开庭审理了此案,并作出一审判决,支持了原告的全部诉请。

刘先生是瓷器的爱好收藏者。2013年5月,刘先生从网上了解到“上海德寿投资管理有限公司”(以下简称德寿公司)可以帮助其拍卖藏品。随后,刘先生专门到德寿公司处与其技术总监张某面谈,随后支付了2万元会员费,德寿公司也向刘先生核发了会员证。

2013年8月,刘先生提交了两件藏品参加上海拍卖会,结果全部流拍。之后,刘先生又委托德寿公司将两件藏品参加香港的拍卖会,刘先生为此还另外支付了24000的服务费,结果也是流拍。

两连败之后,刘先生开始对德寿公司的资质产生怀疑。经过调查,刘先生发现,中国收藏联盟是在香港注册的,德寿公司是成员之一,但是中国收藏联盟属于企业的联盟,并不接受个人会员。

为此,就德寿公司发展会员,收取会员费一事,刘先生将德寿公司诉至上海市浦东新区人民法院,要求德寿公司退回非法收取的2万元会员费。

法院经审理后认为,根据双方的约定,原告参加的本次拍卖在上海,被告无

权收取相关服务费用;根据原告提供的证据,可以确认被告向原告收取的2万元是被告以吸收原告为中国收藏联盟会员而为,而被告在庭审中否认其与中国收藏联盟有关,同时也无确凿证据表明中国收藏联盟的客观存在及其授权。为此,法院作出上述判决。

通讯员 黄丹 本报记者 宋宁华

【点评】

随着收藏热的升温,一些人盯上了这股热潮想“捞一把”。但无论是委托他人购买还是出售藏品,在签订合同时,要仔细审查相关的条款,包括机构的资质、服务地点、服务、收费方式条件等,避免受骗上当。

寄送“炸弹”追讨中介费 犯了投放虚假危险物质罪

因中介费无法谈拢,买房客张阿姨被其他中介公司挖走,并完成房屋买卖合同。对此,中介刘某几度心塞,多番软硬兼施,但未从张阿姨处讨到“理想”的中介费。为此,刘某干脆向张阿姨寄送了一包裹“炸弹”,结果引发张阿姨家及其所在楼宇门洞内住户的混乱。近日,虹口区法院对此案作出一审判决,被告人刘某犯投放虚假危险物质罪,被判处有期徒刑1年6个月。

“85后”安徽小伙刘某曾是一家房产公司中介,尽管他早出晚归,业绩仍不理想。

正当刘某烦恼不已时,年近六旬的张阿姨来到了刘某所在的中介公司。张阿姨想帮儿子买一套150万左右的婚房。在刘某的引导下,张阿姨最终看中了一套房屋。令刘某没想到的是,房屋的主人竟是常和张阿姨跳广场舞的杜阿姨。上、下两家谈妥了价格,之后,这单生意被其他中介公司游说挖走,成交了这笔买卖。

几天后,刘某发现张阿姨、杜阿姨已完成交易,对此他很不甘心。之后,刘某三番五次通过不同的手机号,以“电话轰炸”、“短信恐吓”等方式,威胁张阿姨支付中介费。刘某还找来两个废弃易拉罐,在其中填满黄沙后,安上电线、电池,制成“炸药”,将这个“包裹”寄至张阿姨家中。毫无防备的张阿姨及其家人打开“包裹”后惊慌不已,同时该“包裹”也引发张阿姨所在楼宇门洞内30余户居民惊慌、逃离等混乱局面。

虹口区法院经审理认为,被告人刘某的行为已构成投放虚假危险物质罪。因此作出上述判决。

通讯员 余甬帆 曹莹 记者 袁玮

【点评】

房地产市场萧条,不少房产中介纷纷关门,不少从业人员也为生意难成着急。但挣钱也需取之有道、通过合法手段,否则最终也是人财两空。

(本报记者 宋宁华 点评)

闸北探索涉少审判「心理干预」

本报讯(记者 江跃中 通讯员 刘莎)12月2日,闸北区法院召开“心理干预机制在涉少审判中的运用”研讨会,以“从图画中看法庭上走来的孩子”为主题,以实际案例为载体,围绕心理学中的投射技术在涉少审判工作中的运用展开研讨。

闸北区法院从1998年起,就探索在未成年人刑事案件审理过程中使用心理测试报告机制,对行为严重偏差、犯罪手段恶劣、作案频率高、家庭教育存在缺陷或有一定社会影响的涉案未成年人,进行心理测试。法官根据测验报告内容衡量未成年人的性格、心理特点,寻找切实可行的疏导方法,帮助被告人克服心理问题并开展有针对性的法庭教育,取得了明显的审判效果与社会效果。经过多年探索推进,少年庭心理测试报告制度,已经发展成为心理干预工作机制。

2013年,少年庭根据心理咨询行业的规则及对未成年人心理干预活动的特点和要求,成立了心理咨询室,配置相关辅助设备开展心理咨询活动。不仅对涉案未成年被告人进行心理干预,也对涉诉未成年人及家长进行心理疏导,该项制度广泛运用于涉少刑事、民事案件审理工作,成为全市少年审判条线广泛推广的一项重要工作制度,并被写进新的《刑事诉讼法》,形成了具有闸北特色的工作机制。

参加本次研讨会的法官大多具备国家二级心理咨询师资质,他们运用所掌握心理学知识,对孩子们进行心理辅导,让孩子们在舒缓的状态下绘出心中的“房、树、人”,通过对所绘图画的专业分析了解其心理状况,找出涉案未成年人的心理症结,挖掘孩子内心深处的渴望与存在的心理问题,从而因人施教、对症下药,进行教育、感化、挽救。



东方卫视

团圆饭

12月6日起 每晚19:30