

张先生与李女士各自有家,三年前相识后产生恋情,众人皆知两人的情人关系。张先生为一般工薪阶层,其妻子无业,因女儿读书需用钱,张先生有时便会向李女士借钱,少则上千,多则上万。不过张先生在借款后都会写下借条,除数目还款日期一在列外,还写明了用途:“用于女儿读书。”去年底,两人关系出现裂缝,李女士拿着总计5万元的欠条多次催讨张先生还款。不料,张先生玩起了“失踪”,反倒是张先生的妻子跳了出来,除声讨李女士无道德廉耻、破坏他人家庭之外,还明确告知,自己丈夫所借的钱是不会还的,写欠条也是碍于两人的关系不得已而为

阿维买的新房子终于拿到手了。他在装修前,请了一家专业机构来把各个部位的面积都测定了一下。结果是车库的面积基本符合约定,唯独车库少了6平方米——一共才30平方米的车库,“缩水率”达到了20%,真狠哪!阿维越想越气愤,马上与房产开发商交涉,却无甚结果,于是便把开发商告到了法院。阿维说,合同写得明明白白,我花了15万元购买30平方米的车库,现在却成了24平方米。根据有关规定,房产商这种行是欺诈行为,应当赔我15万元经济损失。房产商则表示,可以把6平方米的房价款退回,或者整个退房退款,除此以外免谈。案件最终到了市二中院。

市二中院对房地产审判具有丰富经验的李景华高级法官评议此案

面开法案

之! 李女士心想,你不仁我不义,索性提出这笔债务应属张先生夫妻的共同债务,直接向其妻子要钱!

李女士能向张先生的妻子要钱吗?

【专家意见】

卢湾区司法局 法轩

本案中,张先生因家庭经济条件无力支付女儿读书,向李女士借款,是其自身真实意愿的表示。根据法律规定,合法的借贷关系受法律保护,因此应当认为该借条真实有效,具有法律效力。

本案中,张先生的妻子在面对丈

情人的借条

◆ 王小丹

夫不忠于婚姻现状的同时,是否还需承受这笔债务呢?根据《中华人民共和国婚姻法》以及最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》的规定,债权人就婚姻关系存续期间夫妻一方以个人名义所负债务主张权利的,应当按夫妻共同债务处理。但夫妻一方能够证明债权人与债务人明确约定为个人债务,或者能够证明夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有的,夫或妻一方对外所负的债务,以夫或妻一方所有的财产清偿。本案中,张先生与李

法官说案

时说:这起案件中阿维主张两点,一是房产商欺诈,二是要求赔偿。我们首先来明确房产商有没有欺诈。根据法院查明的事实,房产商在把车库出售给阿维之前,已经取得了测绘部门出具的测绘报告,明确车库面积是24平方米。然而,在双方签订的房屋买卖合同上,白纸黑字写着的就是30平方米。据此,法院认定房产商在出售车库的过程中,故意向阿维提供了建筑面积的虚假情况。根据有关规定,经营者故意告知消费者虚假情况或者故意隐瞒真实情况,诱使消费者作出错误意思表示的行为,就是欺诈行为。怎么处理,也就是怎么适用法律法

“缩水”的车库

◆ 潘巴申

规?阿维实际损失了6平方米的建筑面积,误差比达到20%,根据单价5000元计算损失了3万元人民币。地方性法规和中央政府部门的规章对此类问题有着各自的规定,然而具体的处理方式存在冲突,而《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》对此有明确说法,由于最高法院司法解释的法律效力高于地方性法规和政府部门的规章,因此我们处理时就适用最高法院的司法解释。该司法解释规定:房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还

女士虽属于“情人关系”,但实际上双方都并未离婚,各有家庭,属于各自婚姻关系存续期间,且几方当事人之间都未就该借条约定由张先生个人承担,不应属于法律规定的个人债务。加之该借款用于张先生女儿读书之用,抚养未成年子女是父母的责任,产生的费用更应当由夫妻共同承担。因此,该欠款应当界定为张先生夫妻共同债务,李女士有权向张先生妻子索要该欠款。

另外需要指出的是,本案还应当注意诉讼时效问题。由于该借条均有具体还款日期,而法律规定的诉讼时效为二年,因此李女士应当在诉讼时效内主张权利。

买受人,面积误差比超过3%部分的房价由出卖人双倍返还买受人。这个规定是极为严格的,不以房产商存在欺诈为前提。也就是说,只要面积不足,购房者不用再去证明房产商存在欺诈行为,一概可以获得赔偿甚至双倍赔偿。具体地讲,阿维获得赔偿的数额是这样计算的:30平方米的3%就是0.9平方米,房产商应当按照每平方米5000元计算赔偿4500元以及相应的利息。另缺的5.1平方米,按照双倍计算,房产商应当赔偿给阿维5.1万元。两项相加就是阿维可以获得的赔偿数额。顺便说一句,缺少面积的情况即使是房产商的过失造成的,法院仍然可以按照上述司法解释作出判决,以维护购房者的合法权益。

专家论道

法官在想什么

◆ 丁以升

如果你打过官司,或许你会对法官在法庭上的着装、法官向当事人的发问、法官就案件争议焦点所作的归纳以及法院判决书中所阐述的判决理由等等,觉得难以理解,琢磨不透。普通人的这种隔阂感,很大程度上来源于法官独特的思维方式。多年的法律专业教育和长期的审判工作经历,造就了法官的职业性思维方式。这种特有的思维方式深刻地影响着法官的言谈举止和所思所想。

作为法律职业人,法官在思维方式上的特殊性主要表现在以下三个方面:

第一,讲规则。面对一起案件,法官首先考虑的是相关的法律规则。在法庭调查的过程中,法官关注的重心是那些在法律规则上具有意义的情节。而当事人则往往沉迷于讲述事情的来龙去脉以及相关的细枝末节,这些问题对于案件的定性和处理可能是毫无意义的,因此,法官就会对当事人的发言进行干预和引导。当事人出于对法律的一知半解,甚至会对法官的干预心存抵触。在案件的处理上,普通人习惯于从道德或情感的角度思考问题,而法官重视的却是法律规则的相关规定。这样,在法官与当事人之间,就会产生人们经常所说的“合理”与

“合法”之间的矛盾。

第二,讲证据。在诉讼过程中,存在着一套举证责任分配制度,其基本原则是“谁主张,谁举证”,就是说,当事人必须围绕自己主张的事实提供相应的证据。对于证据,法官总是有着一一种特别的青睐。普通人则大多缺乏证据意识,在事件的发生过程中,没有注意保留相关的证据,甚至是两手空空地上了法庭。对于没有证据支撑的“事实”,法官即使心知肚明,也只能是爱莫能助。

第三,讲程序。司法活动是最讲究程序的。普通人一般习惯于从实体上考虑问题,关注实体上的对与错、是与非。法官作为一个特殊的职业群体,则深受“程序正义”观念的影响,往往把“程序正义”看得比“实体正义”更重要。因为法官们相信,“实体正义”经常是捉摸不定的,而“程序正义”才是“看得见的正义”。例如,在民事诉讼中,法院一般会给当事人指定一个举证时限,要求当事人在指定的时间里提交证据。当事人如果逾期才向法院提交证据,即使他在实体上是处于有利的地位,也有可能产生对他不利的诉讼结果。这样的诉讼结果究竟是否正义,法官和当事人自然会有不同的评价。(作者为华东政法大学教授)

公证故事

公证词的背后

◆ 丁丁

前些时候,由上海市迎世博600天行动社会动员指挥部办公室主办,东方新闻网站承办了《世博知识与市民素养》网上有奖测试活动,上海市东方公证处应邀对该活动进行现场监督。许多人对“现场监督公证”这个名词都很陌生,其实诸如对福利彩票、体育彩票抽奖等活动进行公证就是最为常见的现场监督。在简单的公证词背后,凝聚了公证员不为人知的心血。

现场监督的前期工作中,公证员对活动规则中存在的问题做了修正以使活动严格按照适当的规则进行。同时,由技术人员对活动的抽奖程序进行检测,确保无可能导致抽奖结果不公的异常情况发

生。

公证员在使用抽奖程序试抽三次,并审核参与者名单,确认抽奖程序处于正常状态之后,才会启动正式抽奖。从抽奖开始到中奖结果产生,全程都在公证员的监督下进行。

通过现场监督公证,保障了该活动的公平、公正、公开。在当社会,从市政建设工程的招投标、房地产土地交易市场土地挂牌竞价,到和百姓生活息息相关的福利彩票、上市公司股票在证券交易所上网定价发行、汽车牌照拍卖等许多方面都离不开现场监督公证。庄严的公证词代表着公信力,它的产生基于公证员高度的责任心、严谨的工作态度 and 科学的工作方法。



骗子会伪装税务局的工作人员以买车后可以退税为诱饵,要求被骗人交付一笔钱来激活税务局的账户。遇到该骗术时要克服有好处不设防的心理,并及时向相关部门求证。

2008年5月,毛小姐委托某房产中介出售名下的一套商品房,此房不久便被何先生看中。于是,毛小姐、中介和何先生签订了房地产买卖合同,何先生当场付了2万元定金以示诚意。可几天后何先生改了主意,要求撤销协议,并按协议规定2万元定金作为违约金赔偿给毛小姐。随后中介找到毛小姐,要其支付2万元定金中的1万元,依据是协议中有一条:“无论买卖双方任何一方违约,守约方都要根据定金法则,将所得的50%支付给居间方。”

毛小姐越想越不对,无论哪方违约,中介都能从中得利?她拒绝付款,于是中介将她告上了法庭。毛小姐找到了上海敏诚善律师事务所贾献伟律师,向他求助。

贾律师详细了解案情后,向法院主张中介的诉讼请求没有依据。首先,中介收取1万元定金是按协议办事,但根据《合同法》第四十条规定:“格式条款中提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的,该条款无效。”三方签署的协议中的条款剥夺了守约人即毛小姐收取全额定金的权利,免除了中介的责任,加重了买卖双方的责任,应属无效;其次,根据《合同法》第四百二十七条规定:“居间人未促成合同成立的,不得要求支付报酬,但可以要求委托人支付从事居间活动之初的必要费用。”本案中中介作为居间方,受委托于毛小姐,可最终并没有促成毛小姐与何先生签订买卖合同,根据合同法的规定,中介不得要求支付报酬,即使他们确实提供了一定的居间服务,也只能要求毛小姐支付必要的费用,而不是50%的定金。

法院采纳了贾律师的代理意见,驳回了房产中介的诉讼请求。

致读者

东方电台“东方大律师”节目(周一至周六19:00-20:00,播出频率:AM792、FM89.9)欢迎更多优秀律师参与节目为听众服务,请登录“东方律师网”下载报名表表格。

整合申诉法律服务资源,畅通申诉法律渠道的申诉网从即日起试开通。申诉网网址为www.51shensu.com。同时,网站强大的律师顾问团可为市民提供最及时、专业的法律服务,具有疑案会诊的功能。

上海市申房律师事务所

090897110125

孙洪林主任

0919941102961

以案说法

问:我购买商品房时开发商的宣传资料和广告中所描述的绿化等内容,与现在实际交付给我的情况明显不一样,请问我可以起诉开发商吗?

孙主任:商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但出卖人就商品房开发规划范围内的房屋以及相关设施所做的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立记忆房屋价格的确定有重大影响的,应视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应视为合同内容,当事人违约的,应承担违约责任。

法律热线:021-63546661

天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

★优秀律师、律师事务所信息快报★

东方环发律师团

高兴发 律师

房地产/工程/交通

T:13524582845

钟勇 律师

合同/公司/货代

T:13671753048

阿丙律师

专业经济纠纷

买卖/借贷/投资/合作

13818700500

021-31263606

立新所

上海长安路1138号18楼

一流专业法律服务团队

郭为忠 律师团

★专长:房产婚姻、公司证券

劳动法、刑事辩护、涉外事务

★特色:团队力量、疑难及再审案件

电话:021-62893868, 13370071878

网址:www.cnflzy.com

北京君都律师事务所上海分所

地址:北京西路1399号尚大大厦10楼G座静安寺

荣金良 律师团

0909021109798

★专长

房屋纠纷/婚姻案件

交通事故/刑事辩护

电话:

13817836171

敏诚善所

090407106832

沪西律师事务所

★专长

合同纠纷处理

疑难案件申诉

021-52356537

13512124343

13801941353

上海市宁夏路201号绿地

科创大厦14F(近曹杨路)

投资保护专业事务所

——上海彤泰律师事务所

业务领域:投资危机、投资失利的应对及其处置变现方案

涉及投资类型:实业投资、委托理财、理财产品、票据债权等

免费咨询热线:021-63571233

网址:www.titanlawoffices.com

房地产专业律师团

首席律师 贾献伟

★专长:房屋买卖、房屋继承、公房纠纷、房屋租赁、分家析产、离婚纠纷

免费咨询电话:021-61028489

预约电话:13801729689

上海敏诚善律师事务所

要请律师,拨打

1684-1764

本期爱心律师

064号 沈亮 徐威律师事务所

090200110453

专长:房产/婚姻/继承/合同/债权/交通事故/劳动/刑事.电话:13162450082

048号 骆美玲 中和律师事务所

0919962101790

专长:房产及财产的析产/分割/继承;医疗事故/婚姻.电话:13061726166

065号 庄国青 海若律师事务所

0920072103941

专长:劳动争议.网址:www.laborlaw110.com

电话:13641930611

特约法律顾问

唐勇 律师

(金石律师事务所)

0919941102961

090897110125