

精神残疾人房屋被占无家可归

宝山区法院法官识破高利贷骗局保护残疾人权益



本报讯 (通讯员 李新卫 记者 江跃中)一患有精神残疾的女士与人签下一大堆文件后被扫地出门无家可归,房子被群租,而她真的收到了明显高于市场价的5年租金50万元吗?近日,宝山区法院一审判决租房合同无效,被告立即搬离系争房屋,并按照每月8000元的高价支付使用费。

今年3月23日,韩女士从安徽来沪看望孤身在沪的妹妹,想不到妹妹家住了很多外人,而精神异常的

妹妹却无家可归到处流浪,经了解,韩女士发觉妹妹可能被骗,气愤之下报了警。在警方面前,对方拿出一大堆材料,说这完全是韩家妹妹签下的合同,房屋已经出租给他们,5年的房租50万元已经一次性付清。

原来,韩家妹妹在1992年的时候,夫妻关系恶化,精神受到刺激,30岁不到只身来到上海,在姐姐的帮助下,贷款买了房子。但后来韩家妹妹还是离婚了,整天精神恍惚,2009年4月,安庆市大观区法院指定姐姐韩女士为她的监护人。

5月,韩女士作为妹妹的监护人,向宝山区法院提起排除妨碍的诉讼,要求判令妹妹与曹某签订的租房合同无效,曹某立即搬离并支

付使用费。

审理中,韩女士表示,此前,原告将系争房屋的部分房屋对外出租,与租客共同居住在内。因听信有高额理财回报,便找到某投资公司,接待她的人,带她认识了吴某,协商结果为50万元是实际借款,50万元是违约金,用原告的房子抵押。3月4日,原告被吴某及曹某、刘某带至黄浦区公证处,签订了许多空白的文本。之后,四人去了工商银行,刘某向原告转账100万元,然后让原告取出了其中的80万元还给他们,实际上原告只有帐户上的20万元,再扣除4000元的手续费,原告只有19.6万元。在车上,三人又要求原告在许多空白的纸上签了名。3月20日,被

告就将原告及其租客从系争房屋内赶走,并占有了系争房屋将之群租。

庭审中,法官觉得被告付钱细节漏洞百出,连续询问现金来源及大额款项为什么不用转账?

每月8000元的房租,原告认为明显高于市场价,如果签订长期租房合同,一般会低于市场价,哪有反而比市场价高出50%的道理,由此可以证明合同是不真实的。

法院认为,原告长期患有精神疾病,已被生效判决宣告其为无民事行为能力人,故其与被告签订的房屋租赁协议当属无效。

此外,纵观系争房屋租赁协议的签订与相关费用的支付过程,亦有许多不合理之处。租赁协议约定

租赁期限为5年,且五年租金一次付清,这与房屋租赁市场中租金一段时间支付一次的交易惯例不符。

鉴于原告为无民事行为能力人,被告亦无法提供其他证据证明其实际支付了50万元,故仅凭原告写的租金收条及押金收条,还不能证明被告实际支付了上述费用。

由此,法院认为原告的诉讼请求合法有据,应予准许。关于占有使用费的计费依据,被告自认每月8000元的标准尚略低于市场租金,故对于原告主张的使用费标准,可予支持。鉴于被告未能提供证据证明其实际支付了租金及押金,故其要求返还相关费用的反诉请求,法院不予准许,遂作出上述判决。

丧偶新娘退婚宴被拒引风波

静安区法院判决酒店退还部分婚宴钱款

还沉浸在甜蜜新婚里的新娘杨欣(化名)小姐,与外籍新郎W先生登记结婚不满5个月,离筹备举办婚宴还有60天时,丈夫不幸猝死。杨小姐向筹办婚宴的沪上某大酒店提出退掉婚宴酒席,却遭到酒店拒绝。杨小姐将大酒店告上法院。

觅得心仪洋丈夫

杨欣和从美国来沪担任授课老师的W先生相恋,并于今年1月初,在上海市民政局办理了结婚登记手续。

杨小姐与W先生经上海某网站推荐,与本案被告大酒店签订了

《婚宴服务合同》,该合同约定于2016年7月1日,杨小姐夫妇在该大酒店举办10桌婚宴,总计费用为人民币59680元,酒店优惠收取58000元。合同还约定,若客户取消预定的,大酒店已收取的费用不予退还;杨小姐应按照总金额的30%支付婚宴定金。合同签订后,杨小姐向该大酒店支付了1.7万元作为定金,并在推荐网站领取了礼品。

婚宴前丈夫意外死亡

岂料今年5月1日,W先生在上海家中猝死。杨小姐备受打击,只能与预定婚宴的大酒店联系,表示由于新郎猝死,《婚宴服务合同》无法履行,要求解除合同,退掉婚宴返还预付的定金,遭到该酒店的拒绝。

今年6月2日,该纠纷形成诉讼到法院。该大酒店辩称,合同明确

约定,若客户取消预定,已收取的费用不予退还。认为解约是杨小姐原因所致,作为大酒店也蒙受了经济损失。请求法院驳回原告的诉请。

结合情理法判决

审理中,法院查明该大酒店与涉案网站签有合作合同,由大酒店将客户消费总金额的8%,作为某网站的服务费用,已将杨小姐支付

的定金中的3750.4元转给了网站。

法院认为,杨小姐丈夫的突然去世,导致了《婚宴服务合同》的客观情况发生了变化,该变化是谁也无法预料的,不能归责原被告的任何一方,法律上称之情势变更原则。

杨小姐要求解除合同,返还定金的诉讼请求与法有据。鉴于杨小姐领取的礼品,与该大酒店支付给某网站钱款存在因果关系,杨小姐同意该笔服务费在定金中扣除,于是法院作出上述一审判决。一审判决后,双方均未上诉,判决已生效。

特约通讯员 李鸿光
本报记者 宋宁华

上海红蚂蚁装潢设计有限公司

3000 m²
家居实景整体
展示空间

舒适气候家:
399元/m²
中央空调+地暖+热水
五年设备保修

13
周年庆

30天
老宅
变新居

送

凡即日起至12月31日与本公司签约施工客户,即可获赠
电视机 或 厨房及卫生间所有墙地砖
电视机型号:飞利浦43寸智能电视机43PF5358T3,市场零售价:3990元(9.9折立减,赠运费一台) / 墙地砖规格:无缝墙砖300*450mm、地砖300*300mm
所有优惠赠送:不重复、不折现使用。详情请致电本公司

总部:黄兴路1661号门面、1675号7楼 24小时业务热线: 400-820-1822 021-55063526 400-840-1799 www.sh-hongmayi.com

徐汇店	闵行店	三林店	嘉定店	长宁店	九亭店	普陀店	南汇店	青浦店	黄浦店
漕溪路169号2楼 (近田东路口)	沪松公路155号(近 漕宝路地铁七宝站)	上南路3032号4F (杨思路路口)	沪宜公路3749-3751号 福海路117号	天山西路78号 (2号线北新泾站对面)	沪松公路1510号(近 九杜路,9号线九亭站)	金沙江路2741号 二楼(花家浜路口)	沪南公路听潮 路口城南路2号	青湖路981号 (近外青松公路)	复兴东路1151号 (近西藏南路)
400-820-1968	400-821-8890	400-820-5516	400-820-5398	400-820-5009	400-820-5538	400-820-5098	400-820-1768	400-820-2711	400-840-1799
南桥店	川沙店	花桥店	浦东店	吴淞店	莘庄店	松江店	宝山店	周浦店	金山店
环城南路1035号 (南桥一号对面)	川沙路5230号 (近川黄南路)	春天天道9号33室 (近21世纪城)	金高路1300号 (近巨峰路易初莲花)	双城路390号 (永清路口)	莘朱路224号 (近莘庄地铁站南广场)	南其昌路326号(东方 有线新城营业厅旁)	沪太路1555号(七号 线行知路站1号出口)	康沈路1883号 (近年家浜路)	卫清西路579号 (近蒙山路乐购)
400-820-5322	400-820-4946	021-39217019	400-820-3538	400-820-1755	400-820-7925	400-820-3078	400-820-8378	400-820-0302	400-820-6378