

# 空房子为何多了个“主人”?

## 法院判决强占房屋的老太立即迁出

余先生花了大价钱买来的商品房,却被一位六旬老太给霸占着,碰上这种事谁都受不了。为了要回房子,余先生将徐阿婆告上法庭,请求法院排除妨害,判决被告迁出房屋。普陀区法院作出一审判决,支持了余先生的诉请,近日二审法院维持了原判。

### 新房子有人住

余先生是位80后,在上海打拼多年,买下了一套位于普陀区梅川路上的商品房。拿到钥匙后,余先生欢天喜地打开房门,却发现房子里不知道什么时候住进了一位老太徐阿婆。老太一口咬定房子是儿子的,自己有权利住在里面。余先生慌了,明明签了合同付了钱,房子也已经

过户了,怎么又冒出个房主?

而上家王先生却声称,徐阿婆住进了房里,他并不知情,这套房子其实是从上上家李女士那里买来的。买下房子后,王先生未居住过,后来就卖给了余先生。余先生只得一纸诉状将徐阿婆告上法庭。

### 老太不肯搬出去

原来,这套房子最初的购买者是徐阿婆的儿子沈先生。当时为了买这套房子,沈先生动用了一家人的动迁款,房子登记在他一人名下,房产证一直由徐阿婆保管。2010年,沈先生外出了很长一段时间。某天,徐阿婆发现房产证不见了,便去补办,却发现房子的主人已经变成了李女士。儿子回来后告诉母亲,自

己欠了高利贷,房子是假意卖给李女士的,目的是向银行套取贷款。

可2010年底,李女士突然领了一帮人过来,其中就有王先生,几人对徐阿婆赶出房子,说房子已经卖给了王先生。徐阿婆被赶出后,王先生立即安排了几个农民工住进了房子。随后,王先生便将房子挂牌出售,没几天,余先生便来看房,之后就买下了房子。没想到,几天后,徐阿婆发现农民工搬走了,房子空了,又悄悄住了进来,执意认为自己享有居住权,再也不肯搬走了。

### 购房人有产权房

普陀区法院审理后认为,原告余先生经从房地产市场购得系争房屋的产权,支付了合理的对价,与该

房屋的利害关系人均无其他关系,无证据证明原告在此次房屋交易中存在恶意,原告据此取得的房屋产权,合法有效。所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利,原告要求徐阿婆迁出,符合法律规定。

系争的房屋性质为纯商品房,产权人为徐阿婆的儿子沈先生一人,沈先生在未安排母亲居住的情况下处理名下房产,是母子俩之间的权利义务问题,即使沈先生有侵害被告合法权益的行为,其后果也不应当由余先生承担。至于徐阿婆迁出后的住处,应当由其自行解决。最终,普陀法院一审判决徐阿婆搬出系争房屋。

通讯员 张真 本报记者 徐轶汝

本报讯(通讯员 杨克元 记者 鲁哲)罗某驾驶电动车将66岁的张老太撞伤致死,但责任难以查明。闵行区法院认为,死者是行人,应当提高电动车一方的赔偿比例,近日判决罗某担责七成。

去年10月7日,来自安徽铜陵的罗某骑电动车沿老中春路由南向北行驶至剑川路北侧150米处时,与66岁的张老太相撞。张老太倒地受伤后紧急送医,但终因伤势过重,经抢救无效死亡。公安部门出具道路交通事故证明上称:事故的成因与事发当时张老太的通行状态有关。张老太在事发当时的通行轨迹无法查实。鉴于事故的基本事实无法调查清楚,故未对事故责任进行认定。为索赔损失,张老太的子女将罗某诉至法院,要求赔偿各项损失24万余元。

罗某对事故发生及死者亲属主张的各项费用赔偿金额均无异议,但认为因交警部门未认定事故责任,非机动车与行人对事故应承担同样比例的赔偿责任。

法院认为,发生交通事故造成人身伤亡的,由有过错的一方承担赔偿责任。本案中,因事故的基本事实无法查清,公安部门未对事故责任进行认定,无法确认各方在事故中的过错程度。其损害后果的分担应考虑事故双方注意义务的程度差别。结合本案中,死者系行人,而罗某驾驶电动车之事实,最终确定电动车一方承担的责任比例为70%。

## 应提高驾车方担责比例

电动车撞死行人责任难查,法院认为——

## 抢宝马轿车哄女友开心

### 欧某涉嫌抢夺罪被检察机关批捕

本报讯(特约通讯员 蔡顺国 记者 孙云)犯罪嫌疑人欧某想弄辆名车哄哄女友,竟骗两名车主下车查看排气管,然后把一辆宝马轿车和一辆现代轿车抢走。近日,浦东新区检察院对欧某以涉嫌抢夺罪批准逮捕。

2011年10月30日下午,手头拮据的欧某在浦东一条步行街路口看到几辆“黑车”正在候客,灵机一动,想出个抢车的办法。他挑了一辆黑色的“现代”轿车坐上去,要求开往某处与朋友碰头。途中,他借口开车技痒难忍,想让司机把车交给他驾驶兜一圈,司机没有同意。

一技不成,他又让司机把车停在路边“等候朋友”。停车后,两人聊起天来,欧某谎称,“现代”车都有排气管漏水的通病。欧某坐上驾驶座,表示自己来驾驶,让司机在车后观察排气管是否有异响。于是,司机站在车后,欧某驾驶该车慢慢前行,随后踩下油门,逃离现场。事后,欧某把这辆车以仅仅1万元的低价销赃。

一个月后,欧某在网上搭识一名打算转让一辆宝马Mini Cooper轿车的车主。乘上该车后,欧某以同样手法,骗车主下车查看排气管是否有异响,然后趁机驾车逃离。欧某将车送给了女友,以博取其欢心。

本报讯(通讯员 顾效毛 记者 徐轶汝)日前,普陀警方查获一非法经营液化石油气窝点,查获液化石油气钢瓶109只,3名犯罪嫌疑人被刑事拘留。

普陀警方自“清剿火患”战役以来,非常重视开展辖区各类消防隐患的清查整治。当日上午,普陀公安分局石泉路派出所接群众举报,称府村路某弄口有多人在搬运大量液化石油气钢瓶。该所立即由民警协同城市交通执法总队工作人员一同赶赴现场。

此时,监控视频也在第一时间发现了上述弄口,有一辆面包车正从一辆蓝色卡车上搬运液化石油气钢瓶。民警和城市交通执法人员先后在府村路和曹杨路芝川路口拦截了2辆欲逃离的嫌疑车辆,并捣毁了设于上述弄口的非法经营液化石油气窝点,抓获3名犯罪嫌疑人。

## 普陀警方清剿火患

### 查获一非法经营液化石油气窝点



田红 图

## 撇开产权人擅自收取停车费

### 两被告做法不妥,法院判其返还相关费用33万余元

本报讯(通讯员 章伟聪 记者 袁玮)华源小区2000余平方米的地下车库为华中公司所有,小区业委会与所聘物业公司签订管理服务合同,擅自对停车费定价,该物业公司在对停车费提成的同时,再向华中公司收取物业管理费。近日,这一车库纠纷案在长宁区法院审结,物业管理服务合同的相关条款被判无效,物业公司应返还华中公司停车费收益33万余元。

2008年2月,华中公司收到一

份物业管理费催讨函,一家名为“嘉园”的物业公司,要求华中公司以每月每平方米3.30元的标准,支付地下车库的物业管理费。华中公司感到很奇怪,自己并没有委托这家物业公司啊!经过了解才知道,是小区业委会聘请了嘉园物业公司。但让华中公司诧异的是,根据华源小区业委会与嘉园物业公司签订的物业管理服务合同,不仅每个车位的停车费从每月300元调低为280元,嘉园公司还要提成

25%的停车费。更不能接受的是,提成之后,嘉园公司还要按每平方米3.30元的标准,另行收取车库的物业管理费。2010年9月,华中公司向长宁区法院起诉,要求确认上述物业管理服务合同中的相关条款无效,并要求嘉园物业公司归还提成后剩余的停车费收益。

华源小区业委会及嘉园物业公司辩称,调低停车费是经过三分之二以上业主审核通过的,华中公司作为小区业主,应当履行业主大

会的决定,不同意其诉讼请求;但愿意在扣除25%提成以及物业管理费等费用后,将剩余车库收入归还给华中公司。

审理中,法院委托相关司法鉴定机构对车库的收益以及管理费等成本进行审计。法庭认为,原告是地下车库的所有权人,享有对车库使用、收益等权利。地下车库是小区物业的一部分,应当由小区物业公司统一管理。两被告在管理时,对车库车位收取费用时,应当与原告事先协商。但是两被告却擅自设定标准,并要求原告另行支付物业管理费等,显然不合理。遂根据审计结果依法作出以上判决。(文中小区及公司名称均为化名)

全上海地产界争相打听海珀·旭晖

# 开年18亿! 究竟为什么?