

卖家拖延过户 老人陷房产困局

律师一纸函告解僵局

为了改善晚年生活,金大伯夫妇加入“换房大军”,却在付清房款搬入新家后,因卖家迟迟不配合办理过户陷入困境。老人该如何维权?

购房款已支付 卖家却迟迟未解押过户

金大伯夫妇居住的小区没有安装电梯。随着时间推移,二人感到上下楼越来越吃力。为了住上电梯房,金大伯夫妇打算卖掉旧房子,换一套有电梯的新房住。于是,他们找到某中介,处理先卖后买事宜。

通过中介,旧房子顺利卖掉,他们也买到了心仪的新房子。但是,该房卖家尚未还清贷款,房屋还处于抵押状态,卖家答应金大伯夫妇会尽快解押过户。随后,金大伯夫妇将购房款全款支付进中介的监管账户,再等待房子过户。然而,到了

约定的解押过户期限,中介却告知他们卖家不能按约履行,要协商一个延后的日期。

新的履约期限过后,卖家依然无意履约,而此时卖家的银行贷款也已经到期,这令已经住进新房的金大伯夫妇忧心忡忡,担心房屋可能因为卖家的债务问题被银行处置。而且新房无法过户将会导致旧房户口无法迁出,他们与旧房买房人之间的合同也可能违约。

发函告知后果 推动卖房人筹措资金

金大伯夫妇向律师咨询,这种情况是否有必要起诉卖房人?

律师分析后建议,可先给对方发函告知,若继续拖延就解除合同并索赔,发函后若对方仍未行动就走诉讼流程。根据合同约定,若卖



家坚持不解押过户,他们可以单方解除合同并向卖家索赔20余万元违约金,而卖家若筹措资金去解押过户,其获得购房款之后能还清银行贷款和其他债务。

律师帮助金大伯夫妇起草了一份告知函给中介和卖家,以法律规定和合同约定为依据,告知其不配合办理过户的法律后果。卖房人收到告知函后,意识到问题的严重性,积极筹措资金配合完成了过户。

——律师支招——

“先卖后买”将新旧房交易绑定

购买二手房时,使用官方买卖合同示范文本,明确房屋基本信息、交易价格、付款方式和时间等,尤其需要明确过户时间和未按期过户的违约责任。凡房款采用监管支付方式的,买卖双方、房地产经纪机构和监管机构应另行签订房款监管协议,明确交易房款存取、转移条件及程序。

建议“先卖后买”,定金条款将新旧房交易绑定。若“先买后卖”,没有资金支付新房款项可能会面临高额违约金赔偿。即使选择“先买后卖”,也应在合同中预留至少3个月的缓冲期,以应对旧房未能如期售出的风险。在定金条款中要注明“旧房成交后生效”,将新旧房交易绑定,降低风险。(据《浙江老年报》)

好心劝架反被索赔十二万余元

法院判定构成正当防卫无需担责

街头两人发生冲突,一方突然拎起铁锤欲对另一方施暴,危急关头,一名热心路人将其扑倒,避免了可能发生的惨剧。未曾想,这名路人事后却被欲行凶者诉至法院,索赔12万余元医疗费、营养费等损失。

路人制止纷争反成被告

2023年10月的一天,上海市宝山区一家临街店铺门前,一阵激烈的争吵打破了原本的宁静。店铺老板邱老汉与楚先生因琐事发生口角,两人互不相让,情绪也愈加激动。周围渐渐有群众驻足,有人劝解,但双方仍不肯退让。

争吵很快升级为推搡,继而演变为肢体冲突。就在此时,邱老汉的儿子邱先生从店内冲了出来,他非但没有劝解,反而一拳挥向楚先生头部。楚先生踉跄后退,邱先生却仍不罢休,弯腰从地上捡起一把铁锤,准备向楚先生挥去。

就在铁锤即将挥出的危急瞬间,一个身影从旁边猛扑过来。原来是路过此处的全先生,其原本在劝架,见情况急转直下,便毫不犹豫地



紧抱住邱先生,死死按住他手中的铁锤。一场冲突就此被制止,楚先生安全了。

然而,在倒地过程中,邱先生握锤的手掌被铁锤手柄硌伤。2023年年底,邱先生以健康权受损为由,将全先生诉至宝山法院,要求其赔偿医疗费、营养费、误工费等各项损失共计12万余元。

“我是去劝架的,当时情况紧急,扑倒他(邱先生)是为了防止他伤人。”庭审中,全先生坚持认为自己的

行为属于见义勇为,是在紧急情况下为防止更严重的伤害发生而采取的合理行动,不应承担任何侵权责任。

防卫行为未超必要限度

本案主审法官马腾介绍,正当防卫的本质是在公力救济无法及时介入的情况下,赋予公民的私力救济权利,其目的是避免合法权益受到不法侵害,要求在紧急情况下采取“必要、合理、适度”的防护措施,防止事态进一步恶化。

法院经审理查明,事发当天,邱老汉与楚先生之间的纠纷本属口角矛盾。邱先生介入后,非但没有缓解局面,反而使冲突迅速升级。更严重的是,他捡起铁锤,对楚先生突然升级的不法侵害已经形成了现实、紧迫的危险。

马腾分析指出,在当时的危急情境下,全先生采取的措施是制止不法侵害的合理且必要选择,其防卫方式和程度并未超过必要限度,符合正当防卫的构成要件。

因此,法院依法认定,全先生的行为构成正当防卫,对于造成邱先生手掌被硌伤的情况,全先生无需承担民事责任。

马腾解释说:“法律将正当防卫作为免责事由,一方面是对暴力侵害的严厉否定,不法侵害者对因自身违法行为导致的损害后果应自担风险,不得转嫁于正当防卫者。另一方面,也是对见义勇为者的肯定与鼓励,在无法及时寻求公力救济的危急时刻,公民挺身而出制止不法侵害、保护他人安全的行为,理应获得司法的认可与支持。”

张海燕 陆艺楷(据《法治日报》)

法治万花筒



“茅”贼

前不久,上海市民王先生自带三瓶茅台酒到酒店宴客,开席时发现已被调包,随之报警。原来,是该酒店一名服务员网购假茅台酒包了真茅台酒。该服务员因涉嫌盗窃罪已被依法采取刑事强制措施。

漫画 张驰作

身边案例

“闪婚”后“消失”

短命婚姻引发彩礼返还纠纷

2024年3月1日,郑某与吴某通过相亲相识。3月3日,双方在吴某老家A省见面。3月4日,双方办理结婚登记。同日,郑某通过现金、转账方式共给付吴某彩礼20万元。3月6日,双方回到B省郑某家。同年3月14日,吴某以旅游为由离开。之后郑某多次催促要求吴某返回与其共同生活,吴某均以各种理由推诿。

2024年4月15日,郑某收到吴某发来的一条信息:“我们相识几天就匆匆结婚,双方不了解,并没有任何感情基础,所以我现在准备与你离婚……”郑某只得无奈接受,随即

要求吴某返还彩礼,吴某拒绝,于是郑某诉至法院。

法院认为,郑某与吴某从相识至办理结婚登记再到分开仅短暂的10余天时间。虽已办理结婚登记,但共同相处时间明显较短,且经郑某多次催促,吴某拒绝返回,双方至今未真正建立起夫妻感情,故法院对郑某要求离婚之诉请,予以支持。又因双方办理结婚登记后仅相处了10天,结合吴某拒绝共同生活、彩礼未实际使用、双方未共同孕育孩子等实际情况,法院判令吴某返还彩礼20万元。(据《人民日报》)

法律课堂

赠与房产能否撤销

王女士婚前名下有一套房产,婚后她曾以书面形式表示愿将该房产赠与丈夫,但并未到房产部门办理产权变更登记。最近她发现丈夫出轨了,就不再想把房子赠与他了,王女士可以撤销赠与吗?

律师解答:《最高人民法院关于适用民法典婚姻家庭编的解释一》第32条规定,当事人约定将一方所有房产赠与另一方或共有,赠与方在赠与房产变更登记前撤销赠与,另一方请求判令继续履行,法院可按《民法典》第658条规定处理。该条例规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。经过公证的赠与合同或依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同,不适用前款规定。

虽然王女士已以书面形式表示愿将婚前个人房屋赠与丈夫,但由于尚未到房地产管理部门办理产权变更登记,仍有权撤销赠与。

被送养的女儿能否继承亲生父母遗产

周先生的父母生有多个子女,很多年前,最小的妹妹被亲戚收养,并且办理了收养手续。现在,周先生的父母去世,小妹妹能否继承亲生父母的遗产?

律师解答:《民法典》第1111条规定,收养关系成立之日起,养父母与养子女间的权利义务关系适用本法关于父母子女关系的规定;养子女与养父母近亲属间的权利义务关系,适用本法关于子女与父母近亲属关系的规定。养子女与生父母及其他近亲属间的权利义务关系,因收养关系的成立而消除。

据此,一旦办理收养手续,成立收养法律关系,养子女与生父母间的权利义务关系就已经消除。已送养的女儿不能作为继承人继承生父母的遗产。

旅游产品宣传模糊不清 游客如何维权

刘先生到一家旅行社咨询旅游事宜时,看到该社张贴有“条条线路送保险”宣传单,于是报名参加。可在签订合同时,旅行社并没有出示保险合同,追问之下,工作人员才称其投保的是旅行社责任险。旅行社责任险等同于旅游意外险吗?游客应否享有知情权?

律师解答:旅行社责任险不等同于旅游意外险。《旅行社条例》规定,所有的旅行社都必须投保旅行社责任险,其受益者是旅行社。某些旅行社搞“旅游送保险”促销的做法,很容易令游客误以为自己已经获赠了旅游意外险,一旦在旅途中发生伤害、疾病、遗失证件等情况,游客的权益其实并没有得到保障。针对混淆旅游者知情权的行为,《中华人民共和国旅游法》第9条第2款规定,旅游者有权知悉其购买的旅游产品和服务的真实情况。比如,游客有权要求旅行社如实告知住宿、餐饮、交通、服务标准等方面的真实情况;事先说明旅游合同的具体内容;事先说明旅游目的地需要旅游者注意的法律规范和风俗习惯;事先说明发生紧急情况需要救助的注意事项等。

从购物网站买进口奶粉售卖 是否构成非法经营罪

潘先生开了一家超市,从购物网站进货进口奶粉,各项手续都齐全,二次销售构成非法经营罪吗?

律师解答:不构成。如果买回来的东西本身是限制流通物、禁止流通物,那么买回来又卖给别人的话,就可能触犯刑法。

另外,非法经营罪是指未经许可经营专营、专卖物品或其他限制买卖的物品,买卖进出口许可证、进出口原产地证明以及其他法律、行政法规规定的经营许可证或者批准文件,以及从事其他非法经营活动,扰乱市场秩序严重的行为。(据《法治时报》)

法治评论

低价机票让利,不能从行李中找补

孙清清 李文哲 杨静

春节前夕,一些航空公司推出的低价机票深受旅客欢迎。遗憾的是,许多人拿着低价机票满心欢喜登机时,却被随身行李挡住了脚步:平时能随身携带的登机箱,却变成了“超标”“超重”。旅客不得不回头补办托运,耽搁了时间不说,还得支付价格不菲的托运费。许多旅客闹心之余,质疑这些航空公司先以低价抢客,再以托运行李收费,把低价机票的让利找补回来。

1996年颁布的《中国民用航空旅客、行李国内运输规则》对行李运输规格有过明确规定。其中自理行李,也就是旅客可随身携带的免费行李,重量不能超过10公斤,体积每件不超过20×40×55厘米。2021年施行的《公共航空运输旅客服务管理规定》废止了上述规定。主管部门不再对乘坐飞机的行李尺寸和重量、免费行李额、逾重行李费等进行统一规定。也就是说,航空公司可以自行制定相关标准。为避免引发纠纷,2021年的新规在赋予航空公司自主权的同时,也明确要求,行李运输具体要求需以显著方式予以公布。

相关航空公司都宣称自己在官网、各售票平台,甚至现场提示牌等渠道进行了公布。但在手机上、第三方平台购票成为主流的今天,线下和航司官网的提示,能看到的旅客恐怕不会太多。记者在某知名第三方购票平台实测发现,很多低价机票信息,会以显眼大字展示票价和让旅客下单的按钮,却以较小文字密密麻麻写着免费行李额、退改收费等信息,甚至考验旅客的眼力,很容易掉进行李受限的“坑”里。

随身携带行李受限,值机时被“突然告知”不能免费,相信很多人都会不爽,相关航空公司形象也会在旅客心中打折扣。放开行李标准“一刀切”,允许航空公司自主决定,本来是提升服务、提高竞争力的有利机会。把自主决定变成变相收费手段,低价票吸晴,托运费找齐,这样的小聪明,显然会引发异议。

“价廉”只有和“物美”同行,才能体现出竞争的优势。低价不能成为劣质甚至是劣质的托辞,更不能打着低价的招牌揽客,却在背后拨着找补的算盘宰客。

(据新华社)

(本版所有案例中所涉人物均为化名,请勿对号入座。)

黑龙江卫视(201)

19:30 剧场
21:20 栏目

吉林卫视(202)
12:31 剧场

19:34 剧场
23:01 剧场

广东卫视(203)
19:35 剧场
21:20 晚间新闻

21:50 剧场
重庆卫视(205)
12:25 剧场

19:33 剧场
23:15 剧场

浙江卫视(207)
19:30 剧场
21:30 今日评说

山西卫视(208)
19:35 剧场
21:15 晚间新闻

21:50 剧场
云南卫视(209)
12:50 剧场:包青天

19:35 剧场:火线三兄弟
23:30 剧场:承欢记

深圳卫视(210)
13:15 剧场
19:35 剧场

湖南卫视(211)
12:30 剧场
19:30 剧场

湖北卫视(212)
12:30 剧场
19:34 剧场

四川卫视(213)
19:35 剧场:星辰大海
22:30 剧场

辽宁卫视(216)
12:55 剧场
19:35 剧场

22:00 欢乐集结号
安徽卫视(218)
13:40 剧场:都挺好

19:30 剧场:锦绣芳华
22:45 新安夜空

上海东方卫视(221)
13:20 剧场
17:30 名医话养生

19:30 剧场
21:20 今晚

河北卫视(222)
17:55 家政女皇
19:35 剧场:生万物

21:20 剧场:大决战
23:00 你好京津冀

北京卫视(225)
17:25 养生堂
19:30 剧场

广西卫视(226)
12:30 剧场:生死钟声
19:35 剧场:潜渊

21:40 遇见好书
23:30 伪装者

江西卫视(228)
19:35 剧场:我们的河山
21:28 传奇故事

22:00 金牌调解
贵州卫视(230)
13:00 剧场

19:35 剧场
21:20 栏目

新疆卫视(238)
14:55 剧场:北平无战事
20:12 剧场:驻站

吉林卫视(202)
7:51 剧场
8:21 剧场

云南卫视(209)
8:43 剧场:杜丁也是兵

深圳卫视(210)
9:54 剧场
湖南卫视(211)

7:30 剧场
8:40 栏目

湖北卫视(212)
9:01 剧场
辽宁卫视(216)

8:31 剧场
安徽卫视(218)

8:15 早安向前冲
上海东方卫视(221)

7:00 看东方
9:00 剧场

广西卫视(226)
8:40 电影:独立大队

贵州卫视(230)
6:10 纪录片

8:40 剧场

(节目以实际播出为准)