

新房子未如期交工 拆迁户补助费怎么算

基本案情
拆迁户未能如期回迁

省会市民郭某居住的小区需要拆迁改造,某房地产公司负责此项工程,双方签订了《城市房屋拆迁补偿协议书》。在协议中,郭某选择自行过渡方式,房地产公司支付其过渡费每月569.4元,自2004年9月29日至2006年9月29日,过渡期限为24个月。协议中还约定:因拆迁人的责任延长过渡期限的,按《石家庄市城市房屋拆迁管理实施办法》相关规定办理。

协议签订后,郭某如期腾了房,负责拆迁的房地产公司支付其过渡费至2006年9月共计13665.6元,后又陆续支付过渡费3985.8元至2007年4月。

房地产公司于2007年12月向郭某等拆迁户发出《入住通知书》,但未提供《竣工验收合格证明》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,因不符合入住条件,郭某等未回迁。2008年6月,房地产公司出示了《竣工验收合格证明》等证书,并通知郭某等拆迁户6月底办理回迁入住手续。

郭某等拆迁户不能按期回迁,且与房地产公司就过渡费、临时安置补助费意见不一,双方对簿公堂。

原审裁判
延期的过渡费按约定补偿

原审认为,原、被告间采取产权调换方式所达成的拆迁补偿安置协议,意思表示真实,且双方已按协议内容履行,该协议合法有效,法院予以确认。但被告未能按期交付房屋,理应承担民事责任。原告要求继续给付安置

补偿费并无不妥,给付期限自2007年5月起至2007年12月20日为宜。据此,判决双方签订的《城市房屋拆迁补偿协议书》应继续履行;被告某房地产公司自2007年5月1日起至2007年12月20日止按原告郭某每月过渡费569.4元支付过渡费用。

抗诉理由
原审证据不足适用法律错误

郭某不服,向检察机关提出申请。检察机关审查后认为,原审判决认定事实的主要证据不足,适用法律错误。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》之“房地产开发项目竣工,经验收合格的,方可交付使用”规定,《河北省城市房地产开发经营管理规定》之“未经综合验收或者综合验收不合格的,不得将房屋交付使用,不得办理房屋可能性初始登记手续”、“商品房交付使用时,房地产开发企业必须向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书”等规定,而本案中的房地产公司只提供了《业主情况登记表》和2007年12月的《入住通知书》,用部分业主入住的事实来证明所开发小区符合入住条件。法院判决该公司向郭某支付过渡费至2007年12月20日属于认定事实的主要证据不足。

依据《石家庄市城市房屋拆迁管理实施办法》中规定,因拆迁人的责任延长过渡期限的,对自行过渡的被拆迁人或房屋承租人,应当自逾期之日起,以规定标准为基数,增加临时安置补助费:逾期6个月以内的增加25%;逾期6个月不满12个月的增加50%;逾期12个月不满24个月的增加75%;逾期

满24个月以上的增加100%。本案中,郭某与该公司签订的协议中有约定过渡期限,而期限届满后,该公司未能按期交付房屋,根据上述法规的强制性规定和双方协议约定,房地产公司应支付逾期过渡费和临时安置补助费至依法交付房屋时止。法院判决有适用法律错误。

再审结果
增加支付临时安置补助费

法院再审认为,房屋拆迁补偿协议合法有效,应继续履行,房地产公司交房过渡期延长,根据《城市房屋拆迁管理条例》之“由于拆迁人的责任使被拆除房屋使用人延长过渡期限的,对自行安排住处的被拆除房屋使用人,从逾期之日起应当适当增加临时安置补助费”规定,以及《石家庄市城市房屋拆迁管理实施办法》中规定的因拆迁人的责任延长过渡期的,应增加临时安置补助费,增加的标准应该以规定的办法计算。起算时间应从2006年10月1日起计算,至2008年6月通知回迁之时。再审判决原审被告给付原审原告郭某2006年10月至2008年6月增加的临时安置补助费14377.35元。

检察官说法
本案涉及两个焦点问题:一是新建小区符合回迁入住的条件是什么?二是房地产公司逾期交房后,是否按有关法规增加支付临时安置补助费?据石家庄市长安区人民检察院检察官介绍:《中华人民共和国城市房



产管理法》中规定“房地产开发项目竣工,经验收合格的,方可交付使用”;《河北省城市房地产开发经营管理规定》中规定“未经综合验收或者综合验收不合格的,不得将房屋交付使用,不得办理房屋可能性初始登记手续”、“商品房交付使用时,房地产开发企业必须向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书”。以上属于法律法规的强制性规定,房屋开发项目竣工后交付使用前需要履行的必要的程序,否则不得办理房屋权属初始登记手续,也不能交付购买人使用。本案中,虽然该房产开发公司庭审时称2006年10月即可入住,但未能提供相应的验收合格证书及住宅质量保证书和住宅使用说明书,直到2008年6月才提供了上述符合回迁入住的相关手续,法院再审判决根据上述规定并根据该房产公司提供的相应手续认定:2008年6月,该新建小区符合回迁入住条件。

石家庄市长安区人民检察院检察官吴咏梅介绍:房地产开发公司逾期交房后,根据双方当事人签订的《城市房屋拆迁补偿协议书》中约定,因拆迁人的责任延长过渡期限的,按《石家庄市城市房屋拆迁管理实施办法》相关规定办理。本案中,双方约定的交房期限为2006年9月,但直至2008年6月才正式办理入住手续,已经逾期21个月,根据上述法规的强制性规定和双方约定,房地产公司应支付临时安置补助费,再审判决采纳了检察机关的抗诉理由予以改判是正确的。

此类案例在当下具有普遍意义,也时常有人来咨询相关法律法规,希望借此对群众的维权有所裨益。

车辆买卖未过户 发生事故谁埋单

任瑞飞

明明已经将车卖给别人,只是还未过户,发生交通事故,该由谁埋单?买受人还是出卖人?11月12日,宽城满族自治县人民法院经过审理判决由买受人即车辆的实际所有人齐某赔偿原告各种损失4万余元,出卖人王某不承担责任。

2010年9月22日,王某将其所有的一辆夏利轿车以26000元的价格卖给了齐某,交付了车辆但未办理车辆过户手续。今年3月,齐某驾驶该车将骑摩托车的郑某撞伤。经交警部门认定,齐某负事故的主要责任。郑某出院后就赔偿问题与齐某协商未果,为讨回损失便将车辆出卖人王某和买受人齐某一起告上了法庭,要求二被告承担连带赔偿责任。

法院审理后认为,被告齐某违反道路交通安全法,发生交通事故致郑某受伤,且负事故的主要责任,应对原告齐某造成的经济损失承担赔偿责任。被告王某虽是肇事车辆的登记车主,但根据2010年7月1日生效的《中华人民共和国侵权责任法》第50条之规定:“当事人之间已经以买卖等方式转让并交付机动车但未办理所有权转移登记,发生交通事故后属于该机动车一方责任的,由保险公司在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿。不足部分,由受让人承担赔偿责任。”在本案当中,虽肇事车辆未办理过户手续,但因车辆已经交付,原车主既不能支配该车的营运,也不能从该车的营运中获得利益,故原车主不应对该车发生交通事故致人损害承担责任,法院遂作出上述判决。

男扮女网上卖画 受害人被骗五万

韩敏侠

冒充美女在网上卖画,生意之余诈骗网友5万元。经石家庄市桥东区人民检察院提起公诉,11月8日,法院以诈骗罪判处被告人张某有期徒刑1年6个月,缓刑二年,处罚金人民币5万元。

2009年底,张某为卖画谎称自己是西安美术学院研究生,以女孩“李梦瑶”的名字在QQ上加了很多30岁以上的男性,并在QQ空间相册里放置了一位美女的很多照片,并与有买画潜力的男性聊天,受害人高某就是其中之一。张某通过聊天,骗取了高某的信任,并很快发展为“男女”朋友关系。2010年四五月间张某以炒股为由骗取高某人民币51000元,后张某怕事情败露,断绝了与高某的所有联系,高某方知上当遂报警。

检察官点评:张某本想通过诈骗发财,结果偷鸡不成反蚀把米,不但要退还被害人高某5万元,还被法院处罚金5万元,还得到了一个有罪的判决,这真是聪明反被聪明误。



捡拾购物小票后反诬购买者偷窃 其行为构成诈骗

陈亚静

案例:甲在一大型超市内选购了一套价值6000余元的茶具,交款后顺手将购物小票扔掉,乙在旁看到后,暗中捡起购物小票,待甲准备离开超市时,乙大声呼喊,并向超市保安及围观群众说甲趁其系鞋带时偷走其刚刚购得的茶具,并向众人出示购物小票,众人齐声谴责甲,甲百口莫辩,在众人的声讨及保安的要求下,无奈将那套茶具给了乙。后经人举报,乙案发。

乙的行为应定何罪?
说法:景县人民检察院检察官认为,乙的行为构成诈骗。

诈骗罪是指以非法占有为目的,使用欺骗方法,骗取数额较大的公私财物的行为。本案应属特殊的诈骗行为,即三角诈骗。

通常的诈骗行为只有行为人与被害人,被害人因为被欺骗而产生认识错误,自己处分自己的财产。在这种情况下,被害人与被骗人是同一人,但诈骗罪也可能存在被害人与被骗人不是同一人的情况。

具体在该案中,甲基于什么将茶具交给乙了呢?是基于恐惧吗?案例中显示“甲迫于无奈”,那么甲“无奈”什么呢?甲的无奈不是恐惧,而是迫于当时情形的压力,压力来自于商场保安与围观群众,受了乙欺骗的商场保安和围观群众要求甲将茶具“还给”乙,甲若不“还”,保安和群众是不会答应的,设身处地的想一想,甲此时已经“百口莫辩”了,其对茶具客观上丧失了处分权,其不交出茶具,势必被保安和群众所不容,此时茶具的处分权已经不在甲处,而转移到了“保安及群众”处。乙拾捡“小票”,欺骗保安和围观群众,置甲于对茶具丧失处分权的境地,而保安和群众基于乙持“购物小票”及“大声呼喊”的欺骗,错误认识了乙为茶具的占有者,处分权客观上已转到“保安及周围群众”的要求、声讨和舆论中,在当时的情形下,用“要求甲将茶具还给乙”等舆论和声讨处分了茶具,这符合三角诈骗的情形。乙的行为应认定为诈骗。



公司转让老板易主 欠薪谁埋单

读者咨询:今年7月上旬,阿祥所在的某私营文化用品公司因设备更新不足、产品老旧滞销,近几个月来公司订单逐月减少。无奈之下,公司决定暂时停止生产,全体职工放假两个月。9月中旬,当阿祥等30余名职工假后上班才发现,原公司老板吕某已经将公司转让给了韩某。当阿祥等职工提出公司拖欠工人两个月工资一事时,韩某拿出他与吕某所签订的《文化用品公司转让合同书》,回答说:“我与吕老板有明确约定,我受让的只是公司厂房、设备及库存的物资材料,原公司所有债权、债务一概由原公司负责承担,我不负任何责任。原公司所欠工资只能找吕老板清算解决。”该说法对吗?

解答:该公司受让人韩某的说法是错误的,与法律规定相违

公司转让老板易主 欠薪谁埋单

背。依据合同法相对性的原则,转让合同双方之间的约定,只能约束订立合同的双方当事人,不能为第三人设定权利与义务。原公司所欠阿祥等职工工资,作为原公司的债务,无论该公司转让给谁,该公司必须承担偿还债务的责任。《劳动合同法》中规定:用人单位变更名称、法定代表人、主要负责人或者投资人等事项,不影响劳动合同的履行。韩某受让该公司之后,在拥有该公司所有权的同时,也理所当然需承担相应的责任,阿祥等30余职工与原公司所签订的劳动合同不仅继续有效,韩某受让后依法应继续履行原合同,而且,必须

保证劳动者依法取得工资报酬的权利。
最高人民法院《关于适用〈民事诉讼法〉若干问题的意见》中规定:营业执照上登记的业主与实际经营者不一致的,以业主和实际经营者为共同诉讼人。对此,阿祥等30余名职工可与新老板韩某协商,或向劳动行政监督部门投诉,若不成,可以吕某、韩某为共同被告,申请劳动仲裁维权。
杨学友



律师参与化解信访难题

魏哲
11月,新乐市的李某驾驶三轮车行驶至无繁公路南水北调工程内营段以西的时候,撞到一块随意被弃在路边的大石头上,发生翻车事故,造成李某脑部损伤,住院治疗。经过两次开颅手术,花费十几万元。伤者目前仍没有脱离危险,呈植物人状态。其家属感到经济压力太大,认为责任在道路管理部门未及时清理石块。聚集亲属10余人,要通过信访途径找到“埋单人”,情绪激动。
新乐市司法局了解情况后,深感

情况紧急,立即选派律师赶到信访现场,先稳定了信访人情绪,然后从法律角度对信访人循序开导。

律师开门见山地对李某的亲属讲,该信访案件属于法律问题,政府是不能强行命令哪个部门承担责任,对受害人的损失,应不应该由他人承担责任,谁来承担,应该承担多少责任,这一系列的问题,只能由法院查明事实,分清责任,给伤者一个合法的解决方案。律师劝导亲属尽快进入诉讼程序,如果一直纠缠于信访,不

及时把握法律维权的有利时机,会造成取证难、诉讼难、维权难的后果。在现场,律师还为他们讲解诉讼时效的相关法律规定,法律支持人身损害赔偿请求也是有时限的,超过法定时限,超过诉讼时效,再寻求法律保护,法律也不支持,无疑会形成“维权无门”的局面。经过律师的分析讲解,亲属意识到诉讼确实是解决问题最有效最便捷的途径。看到信访人的态度有所转变,律师当即向信访人承诺,走诉讼程序的话律师代理费可以减

免,并免费为他们写了诉状。至此,李某的亲属表示放弃信访,走法律程序。

今年以来,新乐市司法局加强对律师和法律服务人员的管理力度,对法律服务市场进行清理,实行了律师管理工作公示、备案、月报、评议、诚信登记“五项制度”。要求律师和法律服务人员在化解普通案件矛盾的同时,积极参与信访接待,参与解决此类群体性事件3起,防止民转刑案件4起,有效地促进了社会的和谐稳定。



吴威威 摄



本报记者 张志青 摄