

签订合同不履约 出租人状告承租人

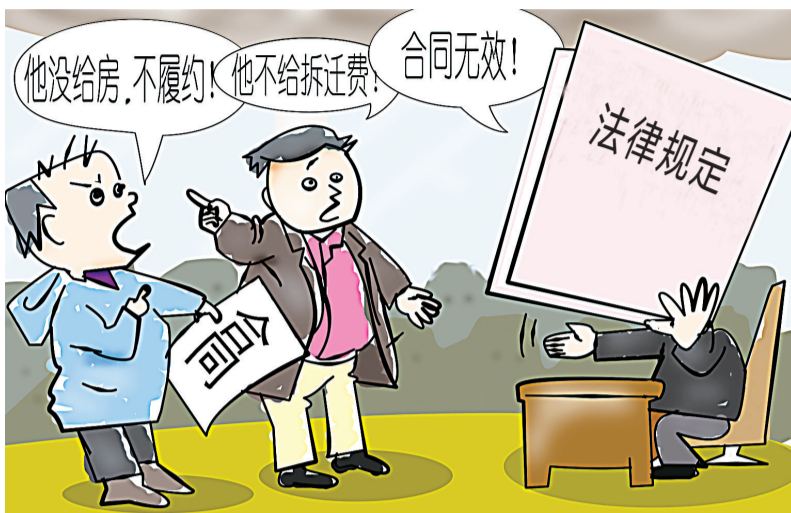
法官:擅自签订国有土地租赁合同无效

□ 王雅楠 李忠勇

近日,井陘县人民法院秀林法庭审结了一起租赁合同纠纷案:某经销单位未经批准,私自与他人签订长期土地租赁合同,并以该协议为据将承租人告上法庭,要求其履行该协议并要求法院为该违法合同明确租赁土地期限,被法院依法驳回了诉讼请求。

某经销单位诉称,其与大锁(化名)签订合同约定:大锁租赁原告土地,在2013年12月14日前交付原告面积为70平方米商品房作为租赁费,如到期未交付,大锁每推迟一年付原告租赁费2000元,直至房屋交付为止。2013年12月15日,原告要求大锁交付商品房,大锁拒绝,后其多次讨要,大锁一直不履行合同。原告请求法院判令大锁交付原告70平方米商品房,给付拖延两年未交的租赁费4000元,并明确租赁土地期限。

被告大锁辩称,签订合同时约定的所建商品房用地不是空地,涉及一处厕所和一厨房,其和原告单位原领导协商,先由其垫



李冠平 作

资将厕所、厨房拆除腾空。房屋建成后,其给原告单位说过交房事宜,因原告单位未能给付拆迁费用,因此70平方米的商品房未能交付。如原告单位交付其拆迁费4200元,他可给他们房子,租赁期限按合同约定执行。

法院经审理查明,原被告租赁协议中约定的用地属于国有划

拨土地,建房时未办理相关用地及建房手续。2013年7月22日,县有关部门曾对某经销单位擅自租赁事宜作出处理,认为该经销单位与大锁签订的长期租赁协议违反了国有资产租赁承包有关程序,属于擅自处置国有资产的错误行为。

法院认为,某供销社与大锁

签订的租赁协议,并非对现有房屋的租赁,而是对土地使用及房屋建设等的约定。《最高人民法院〈关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释〉》第十一条规定,土地使用权人未经有批准权的人民政府批准,与受让方订立合同转让划拨土地使用权的,应当认定合同无效;第十六条规定,土地使用权人未经有批准权的人民政府批准,以划拨土地使用权作为投资与他人订立合同合作开发房地产的,应当认定合同无效。因此,其双方签订的该租赁协议无效。故原告诉讼请求,法院不予支持。

法官提示:国有划拨土地的使用及流转须经有批准权的人民政府批准方可实现,任何国有划拨土地的使用单位,非经合法程序不能私自支配相关土地。因私自支配该土地而签订的协议应当认定为无效合同。因此,法官提醒公民,在购买房产并签订合同时,一定要先搞清楚土地、财产的归属,再实施,谨防私自买卖国家和集体所有的土地、财产,以防签订无效合同,蒙受经济损失。



网络销赃 盗电车嫌犯被捕

犯罪嫌疑人大肆盗窃电动车,在网上开店,利用网络“销售二手车”。近日,高阳县人民检察院以涉嫌盗窃罪对犯罪嫌疑人申某依法逮捕。

高阳县大世界购物中心是一座大型购物广场,每天来来往往的车辆不计其数,尤其是电动车在广场四周停放得满满当当,一些犯罪分子便盯上了这些电动车。犯罪嫌疑人申某自2016年初至案发,一直在高阳某公司上班。上班之余,申某对广场周边的电动车打起了歪主意。自3月份至9月份,他通过蹲守锁定作案目标,后以请车主帮忙为幌子实施盗窃,然后将所盗电动三轮车贴上“网购二手电动自行车”的标签,向自己的亲朋好友销售。目前,已证实犯罪嫌疑人盗窃、销赃9辆电动自行车。

大世界购物商场接二连三发生盗窃,公安机关屡屡接到报案,社会影响较大。高阳县人民检察院高度重视,提前介入,联合公安机关对商场及周边部门的监控录像进行梳理,筛选有价值的案件线索,指导公安机关固定关键性证据,成功破获了这一系列盗窃案件。高阳县检察院对申某依法从快作出批准逮捕的决定,有效维护了社会治安环境。

姚素玲

见利忘义 销售假药被查处

在村里行医本为治病救人,可秦某却贪恋钱财出售假药给乡亲们。前不久,临西县河西镇村医秦某被该县检察院以涉嫌销售假药罪提起公诉,法院依法判处其拘役五个月,并处罚金2.7万元。

秦某2012年在村里经营卫生室。当他发现网络上有些药品进价便宜,便经不起诱惑,改变正规进货渠道,从网上购买某丹和某肾药。至查处时,他以每盒11元的价格共购进某丹4件计800盒、某肾药100盒,按每盒15元销售价格给附近村民,总计销售金额为13500元,从中获利3600元。经省药品检验研究院鉴定,两种药品均属假药。

秦某违反国家药品管理法规,其行为构成销售假药罪。法院在责令其退出非法所得3600元的同时,还作出了上述处罚。

马士江 王凤荣

2005年分家析产时,姐弟二人写了一份证明,弟弟将其名下的城中村平房赠与姐姐。如今城中村改造,弟媳认为弟弟擅自处理房产,侵犯了其合法财产权——

弟媳将大姑姐告上法庭

□ 本报记者 张乔

省会的杨一与杨二是姐弟俩,本来相处得十分融洽,如今却同时被一个人告了——杨二的妻子解英将二人告到了石家庄市长安区法院。本来好好的一家人,咋就上法庭了呢?

■ 分家析产明确,姐弟二人无意见

杨一与杨二的父母在省会长安古城村有一处平房住宅,在省也有房产。1983年,杨父去世。2002年拆迁时,杨母置换了新华区新安小区的两套房屋。2004年,自感时日不多的杨母为了防止儿女们为财产闹矛盾,便召集杨一和杨二,就其财产作了分割,签订房产继承及赠与文书,其中写明,杨母与杨一放弃省会两处房屋的继承权,将位于杨二名下的一处平房住宅,确权面积200平方米,自愿将上述房产全部给杨一,其房产产权全部归杨一所有。”上面有杨母和兄妹二人及证明人的签名。2010年,杨一持杨二出具的证明,到东古城居委会进行更名。同年12月,该村开始拆迁改造。

分家析产很明确,这么多年姐弟二人也没有意见,多年来相处融洽。

■ 房价飙升,弟媳心有不甘告上法庭

到了2015年,省会的房价一路飙升,杨一通过拆迁改造获得的多处房产让杨二的妻子解英眼馋。她将杨一、杨二姐弟同时告上法庭,要求确认二人当年写的证明无效。

解英诉称,东古城的平房为她与被告杨二婚后所得,属于夫妻共同财产。由于二人长期不

在村里居住,该房产一直空置。她是听说该村要改造,平房要拆迁,去村委会打听消息,才知道该房产属于被告杨一了。她问杨二是怎么回事,杨二称因身体有病不记得了。她到村委会查询档案才得知二被告于2005年写了一份证明,证明的内容是将该平房赠与杨一。她未在该证明上签字,对此并不知情,杨二也未向她说起此事。被告杨二未经其同意,擅自处分房产,将该平房赠与被告杨一,严重侵犯了其合法财产权,遂请求法院判令二被告写的赠与证明无效。

■ 大姑姐陈词,证明合法有效

杨一辩称,原告对该宅基地及房屋无任何权利,其没有诉讼主体资格。诉争宅基地并非原告与杨二婚后取得,而是其父母的夫妻共同财产。杨父于1983年去世,此时属于杨父的一半遗产发生继承,杨二才占遗产份额的六分之一。原告与杨二于1988年结婚,所以杨二对遗产的共同份额属于其婚前个人财产,不属于原告与杨二的夫妻共同财产。至于那个证明,并不是赠与协议,而是杨母、杨二放弃继承及杨母将自己财产赠与自己的一个证明。该证明均是继承人的真实意思表示,是合法有效的。位于新安小区的两套房屋,在2004年时由杨母与自己放弃继承,归杨二所有;争议的宅基地由杨母与杨二放弃继承,归自己所有。同年,其对宅基地上的房屋进行翻盖。后杨母与杨二于2005年1月出具了放弃继承及赠与的证明。遗产分配结果,是继承人的真实意思表示,并

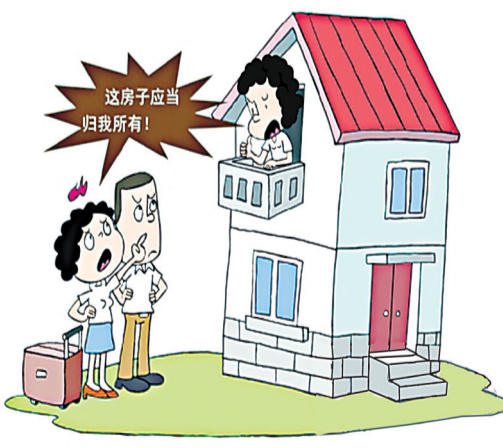
非杨二无偿赠与。

被告杨二称,当时他与原告夫妻感情上出现问题,在没有告知原告的情况下与杨一写了那份证明,但是没有办理过户手续。

■ 法院判决,出具的证明合法有效,驳回原告起诉

长安区法院经审理查明,本案争议宅基地是杨父与杨母的共同财产。因为杨父于1983年去世,故在1999年办理宅基地使用证时登记在二人唯一的儿子即被告杨二的名下,符合当地的公序良俗。登记在被告杨二名下并不能否认该宅基地系杨父与杨母夫妻共同财产的性质。结合2004年杨母与被告杨一放弃对新安小区两套房屋继承权、被告杨二于2005年1月出具的证明以及亲戚的证明,可以认定市内两套房屋归被告杨二所有、争议宅基地归被告杨一所有的事实。此外,即使按原告所称其对被告杨二出具的证明不知情的情况来说,争议宅基地与房屋于2010年底即被拆迁,此时原告亦应知晓其权利被侵犯,但其至四五年后才起诉主张权利,也已经超过诉讼时效。

综上,法院依法作出判决,驳回原告解英的诉讼请求。(文中当事人均系化名)



一个“滚”字引矛盾 殴打他人被判刑

人与人相处应以礼相待,有话好好说。一旦冲动,出言不逊,激化矛盾,酿成祸端,后悔也就来不及了。

石家庄市栾城区某村村民方某和丈夫到时任村主任翟某家,反映关于自家土地赔偿问题。本来是一件不大的事情,村主任本可以依据国家土地政策和本村有关土地使用的规

定作出解释,即使对方暂时不理解,双方亦应冷静后再商谈。然而,翟某盛怒之下说了一句“你给我滚出去”,方某拒绝,继而双方发生口角。推搡争斗中,翟某将方某打伤。经鉴定,方某的损伤为轻伤一级。案发后,方某将翟某告上法院。

栾城区人民法院审理认为,翟某故意伤害他人身体,并致受

害人方某轻伤一级的行为已构成故意伤害罪。根据《中华人民共和国刑法》第二百三十四条、第六十一条等相关规定,判决被告人翟某故意伤害罪,判处有期徒刑一年六个月;被告人赔偿被害人医疗费、误工费、伙食补助费、护理费、营养费、鉴定费、伤残赔偿金等合计人民币143540.6元。

冯锁生

□ 本报记者 张乔

省会的王女士购买了小产权房,近日楼房外面的墙皮突然脱落,砸了停在楼下的汽车。车主找她要求赔偿,物业公司也说是她的责任。王女士觉得自己没有责任,遂找到报社,询问到底自己该不该赔偿。

王女士住在省会某小区某号楼的五楼。该房为小产权房,于2008年购得。入住后,她并没有对外墙作任何改变。10月15日,同在该楼居住的李女士称,她的轿车停在楼下物业公司画的停车位内,五楼紧挨窗户的一块水泥外墙皮脱落,砸在了她的轿车上,汽车后面的大灯被砸坏。李女士称,她先找物业公司要求赔偿,物业公司说五楼房屋是王女士购买的,应该由王女士赔偿。王女士对李女士说,她从居住时水泥墙皮就是那样,她没有改动过,是房屋质量问题,她没有赔偿的义务。10月16日,物业公司给王女士打来电话,称她买的是小产权房,该维护时没有维护,因此应赔偿;且房屋已经过了保修期,物业公司不赔偿。

记者给该小区物业公司打电话,物业工作人员称,他们不是正规的物业公司,李女士轿车受损,只能找王女士索赔,他们只能起中间协调作用。

王女士对记者说,她从入住开始就一直交物业费、水电费、停车费等,墙皮砸了人家的车,这是房屋质量问题,物业公司怎么能说自己没有责任呢?难道小产权房的房屋质量出了问题,就应该由房主承担责任吗?

就此问题,记者咨询了河北冀华律师事务所律师王芮。

王律师说,本案中,王女士和物业公司均有自己的抗辩理由。王女士的抗辩理由是:其买了房屋后没有装修过,没有动过外墙,墙皮脱落是质量问题,与其无关。物业公司则认为:王女士买的房子是小产权房,与物业无关,应由王女士承担责任。其实,以上抗辩理由都不能成立。

第一,房屋产权性质不影响因该房屋发生的物业合同关系、侵权赔偿关系。王女士购买该房屋后,一直居住使用,其对该房屋危险源的发生负有防范排除义务。

第二,业主与物业公司存在事实上的物业服务合同法律关系。业主交纳物业服务费用,物业公司提供物业管理服务,双方之间物业服务合同法律关系一直存续履行。根据《物业管理条例》及《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》的规定,物业公司对小区内房屋共有部分负有日常管理养护的义务,怠于履行义务造成损害,应承担赔偿责任。

第三,房屋质量问题与保修责任。王女士遇到的问题,关键并不在于其所购买的这套房屋是不是“小产权房”,而在于这套房子外墙皮脱落是不是房屋建筑本身的质量问题。如果属于质量问题,那就要看有没有在保修期限内,如果在保修期限内,由建设单位负责。关于保修期限,《房屋建筑工程质量保修办法》第七条规定:“……(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年……”《房屋建筑工程质量保修办法》第十四条规定:在保修期内,因房屋建筑工程质量缺陷造成房屋所有人、使用人或者第三人人身、财产损害的,房屋所有人、使用人或者第三人可以向建设单位提出赔偿要求。建设单位向造成房屋建筑工程质量缺陷的责任方追偿。

综上,对于李女士的车辆损害赔偿来说:如排除质量问题和超出保修期限,则房屋建设单位无责任;如果作为房屋所有人、管理人、使用人的王女士,对于房屋外墙皮脱落,不能证明自己没有过错,那么受害人有权直接按照《侵权责任法》的规定,向王女士主张赔偿责任;如果作为提供物业管理服务的物业公司,不能证明自己已经尽到对小区内房屋共有部分的维修养护、检修记录、报告提示等基本义务,则对损害发生负有责任。

另需说明的是,如王女士对李女士承担责任,其需要考虑的一点是,当初购买该房屋时,如果属于商品房之外的其他形式的房屋买卖,那么,原房屋所有人有没有向王女士明确告知房屋的质量情况、物理状态,即有没有隐瞒该房屋发生墙皮脱落的建筑隐患,如存在隐瞒,则王女士有权向原房屋所有人主张赔偿。



全国优秀律师事务所 河北冀华律师事务所 电话:0311-85288005 微信:jihualawyer

俩贼盗窃热力管道 被抓获

供热工程是关系到居民能否按期供热的市政重点工程,然而却有犯罪分子盯上了正在施工中的热力管道。近日,张家口市公安局经开分局马路派出所仅用3天时间就破获了一起盗窃市政热力管道的案件,抓获两名犯罪嫌疑人,追回重2.5吨直径1.4米、长近4米的热力管道一根。

9月23日14时许,马路派出所接到群众报警称,9月21日13时许,在胜利南路与南环路出口交汇处的供暖管道铺设工地上,一截热力管道被两名陌生男子开车运走。接到报警后,民警根据报警人的描

述以及对案发地周围监控录像的细致查看,发现两名嫌疑人作案后已开车往宣化区方向逃窜。针对这一情况,民警立即与宣化区公安局取得联系,并多次前往宣化区进行录像调取和证人证言的取证,最终确定了宣化区的赵某、王某有重大作案嫌疑。9月27日,民警在宣化区庞家堡镇王某家中将王某、赵某抓获。经讯问,犯罪嫌疑人王某、赵某对其盗窃市政热力管道的作案事实供认不讳。目前,王某、赵某已被刑事拘留,案件正在进一步办理当中。

吕辉