

离婚协议约定赠与未成年子女的房产可否撤销



□ 古孟冬

华某、齐某原系夫妻,后因感情不和,于2012年协议离婚。离婚协议约定,8岁的婚生子华某某由齐某监护抚养,夫妻二人共同所有的位于市区的一套房屋赠送给华某某所有,任何一方不允许转售他人。该房屋至今未办理过户登记手续。2017年12月,齐某在房屋中介登记预出卖该房屋。华某获悉后,称齐某出卖房屋的

行为违背了离婚时对该房屋处理的本意,遂向法院提起诉讼,要求撤销离婚协议中对该房屋的赠与,并对该房屋的所有权依法进行分割。

法院经审理认为,华某与齐某在婚姻登记机关协议离婚时,双方自愿将共同所有的房产赠与未成年子女,该协议系双方当事人真实意思表示,没有欺诈、胁迫的情形。子女抚养、房产赠与等与协议解除婚姻关系是一

个整体问题,在双方离婚已成事实的情况下,华某又对赠与房产问题反悔,其主张缺乏事实和法律依据。基于此,法院作出判决,依法驳回了对华某的诉讼请求。

说法

虽然《合同法》第一百八十六条第一款规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但《合同法》第二条规定,本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议;婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用其他法律的规定。本案中,华某与齐某的离婚协议,是基于婚姻家庭的身份关系所订立的协议,双方在离婚协议中对房屋所作的财产处理,与双方解除婚姻关系、子女抚养等条款构成离婚协议的整体,密不可分。关于房屋归华某某所有的约定,是依附于双方婚姻关系的解除,带有身份关系性质,不同于单纯的财产赠与。因此,华某请求撤销离婚协议中所涉的赠与条款,不适用《合同法》的规定,而应适用《婚姻法》及相关司法解释的规定。

最高人民法院《关于适用〈婚姻法〉若干问题的解释(二)》第九条规定,男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔,请求变更或者撤销财产分割协议的,人民法院应当受理。人民法院受理后,未发现订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形的,应当依法驳回当事人的诉讼请求。本案中,《离婚协议书》是华某与齐某在婚姻登记机关协议离婚时所签订,是双方的真实意思表示,内容没有违反法律强制性规定,合法有效,双方均应自觉按协议履行。华某称齐某准备将房子卖掉的理由,不是撤销离婚协议的法定条件,且亦未能举证证实订立离婚协议时对方存在欺诈、胁迫等情形,因此华某的请求被法院依法驳回。

当然,如果齐某将夫妻二人约定赠与子女华某某的房产卖掉,华某可以依据《物权法》第九十七条“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意”的规定,可以向法院起诉主张买卖行为无效。

顾客撞上玻璃门 店家需要担责吗?



□ 史珺

40多岁的王先生,为人豪气大方,平时喜欢和朋友们聚会。今年初,听说县里新开了一家饭店,就约上一帮人去“尝尝鲜”。不料在等菜上桌期间,到洗手间方便的王先生却误撞饭店玻璃门受伤,共花去医疗费等各种费用6000余元。对此,王某以玻璃门上没有任何警示标志,饭店未尽到安全保障义务为由,将该饭店告上法庭,要求赔偿其医疗费和精神损害抚慰金等损失1.9万元。

法院经审理认为,原告是完全民事行为能力人,其视力、精神、行动能力均没有异常,在饭店就餐时应尽到注意义务。被告作为餐厅的经营者和管理者,没有在玻璃门上设置任何安全警示标志,存在一定过错。对此,法院作出判决,饭店承担30%的责任,赔偿王先生1800元。

说法

本案是一起公共场所管理人未尽到安全保障义务,造成他人损害引起的侵权责任纠纷。《侵权责任法》

第三十七条第一款规定,宾馆、商场、银行、车站、娱乐场所等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者,未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。最高人民法院《关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第六条第一款也规定,从事住宿、餐饮、娱乐等经营活动或者其他社会活动的自然人、法人、其他组织,未尽合理限度范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害,赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的,人民法院应予支持。本案中,被告作为餐厅经营者和管理者,应在透明的玻璃推拉门上设置防撞和警示标识而未设置,造成其店内消费者受伤,具有一定的过失,应当承担相应的赔偿责任。

此外,《侵权责任法》第二十六条规定,被侵权人对损害的发生也有过错的,可以减轻侵权人的责任。本案中,原告作为具有完全民事行为能力人,对自身安全亦应尽到合理的注意义务而未尽到,自身具有较大过失,所以应自行承担大部分责任。

买房反悔拒付服务费 中介起诉买主获支持

□ 梁燕 赵晓雪

吴某根据某房产中介公司提供的房源信息,在没有对房屋进行全面了解的情况下,匆忙在买房合同上签下了自己的名字。之后,发现房屋存在一些自己不喜欢的地方后,吴某心生悔意,并以此为由拒付中介费。近日,张家口市桥西区人民法院审结了这起居间合同纠纷案件。

2017年10月15日,吴某在网上看到某房产中介公司发布的房屋出售信息后,便联系上他们要求看房。在看房过程中,该房产中介公司工作人员介绍了该房屋的相关情况,吴某经过考虑房屋的户型、面积、地理位置等各种因素,对房屋比较满意,遂与房产中介公司、房主陈某商议价格等问题。10月19日,吴某到售楼处核对了房屋信息后,房产中介公司工作人员要求其最好早点交定金、签合同,以免房子被别人买走。吴某没有再考虑,便与房主陈某、房产中介公司签订了房屋买卖合同和居间服务合同,并交了5000元定金。

签订合同的第二天,吴某到售楼处领取房屋钥匙,交纳了房屋维修基金、契税等费用。其间,吴某发现房子有些方面并不符合自己的要求,遂找到房产中介公司和房主陈某,协商中止了合同,并以此为由拒绝向房产中介公司支付居间服务费。房产中介公司认为双方已经签订了居间合同,并且公司也为买主提供了相应的服务,于是起诉至法院要求吴某支付居间服务费。

法院经审理认为,本案中原、被告签订了居间合同,并约定了居间服务费。虽该居间合同在形式上作废,但原告实际为被告提供了购买房屋信息,为被告后期按原价款促成房屋交易作了必要的工作,付出了一定劳动,故被告应当给付原告对应居间服务费,遂判决被告向原告支付服务费11400元。

说法

居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同。本案中,买主吴某和房产中介公司双方签订的居间合同,系各方真实意思表示,不违反法律强制性规定,且房产中介公司未有故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的情形,所以此合同应为有效合同,当事人吴某应按合同约定履行相应的义务。同时,根据《合同法》第四百二十六条“居间人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬”的规定,吴某与陈某签订房屋买卖合同时,房产中介公司的居间行为完成,吴某应支付居间服务费。此外,吴某作为一个智力正常的成年人,具有完全的民事行为能力,可以独立进行民事活动,应该预见其在合同上签名的行为将带来的法律后果,并应承担相应的法律责任。所以,法官在此也提醒买房的人们,在买房时一定要全方位了解房屋信息,谨慎购买,否则不但房子没买成,还可能会承担高额的服务费用。

丈夫赠送“小三”财产 妻子能否要求返还

□ 古孟冬

2012年,刘先生与赵女士经人介绍结婚。2015年,在一次商业活动认识了张女士后,刘先生瞒着妻子先后以转账及现金方式,赠给张女士大量钱款。妻子赵女士发觉后,以婚姻关系存续期间丈夫无权将夫妻共有财产擅自赠与他人,且丈夫与张女士存在婚外情人关系,相关赠与行为有违公序良俗为由,于2017年12月将刘先生和张女士告到法院,要求撤销两人之间的赠与行为,张女士返还所赠钱款64万元并支付相应利息。

在庭审中,张女士否认与刘先生存在婚外情人关系,表示确实收到刘先生转账支付的款项,但这是两人合作做生意刘先生投资入股的钱,现在生意亏损,钱都打了水漂,其没钱也不能把钱退还刘先生。赵女士提供了刘先生在交给张女士20万元现金时两人的谈话录音:“你看看这是20万,我够意思吧”(刘先生的声音);“我感动死了,真的!”(张女士声音)。此外,赵女士还提交了刘先生曾以向妻子“交差”为由,要求张女士出具借据却被其拒绝的证据。

法院经审理认为,涉案64万元虽经刘先生之手赠与张女士,但除非有相反的证据,应当认为这笔款项是

赵女士与刘先生的夫妻共同财产。在赵女士不知情而且没有同意的情况下,刘先生将夫妻共同财产赠与他人属于无权处分,现在赵女士要求撤销赠与,是明确表示对该赠与行为不予认可。刘先生在婚姻关系存续期间与他人建立不正当男女关系并赠与钱款,张女士据此取得财产,明显有违社会公共秩序及善良风俗,不应受到法律的肯定评价。对此,法院作出判决,刘先生与张女士之间的赠与行为无效,张女士应返还刘先生钱款64万元及相应利息。

说法

《婚姻法》第十七条规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的工资、奖金,生产、经营的收益,知识产权的收益,继承或赠与所得的财产(但本法第十八条第三项规定的除外),以及其他应当归共同所有的财产,归夫妻共同所有。夫妻对共同所有的财产,有平等的处理权。也就是说,在夫妻双方未约定选择其他财产制的情形下,夫妻对共同财产形成共同共有,而非按份共有。对此,本案中刘先生赠与张女士的64万元,是刘先生与赵女士共同所有的财产,不能按一半是刘先生的、一半是赵女士的方式进行分割。《合同法》第五十一条规定,无处分权

的人处分他人财产,经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的,该合同有效。对此,本案中刘先生在赵女士不知情也没有追认的情况下,无权将夫妻共同财产赠与他人。

同时,《民法总则》第八条规定,民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。《合同法》第五十二条规定,有下列情形之一的,合同无效:违反法律、行政法规的强制性规定,损害社会公共利益,故其赠与行为无效。

此外,《物权法》第一百零六条规定,无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回。所以本案中,张女士有权要求张女士返还所赠钱款64万元,法院也依照《合同法》第五十六条“无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力”的规定,支持了张女士的诉讼请求。

法官提醒,夫妻之间有互相忠诚的义务,丈夫应当忠诚于妻子,妻子也应当爱护丈夫。作为他人婚姻的“第三者”,不但要受到社会道德和舆论的谴责,最后还很有可能人财两空,实在是得不偿失。我们每个人都应当洁身自好,爱惜自己,树立正确的婚姻观和金钱观,这样人生才能更加精彩。

大黄狗撞人惹官司 主人担责被判赔偿

□ 鸣礼

2017年11月的一天,谢女士骑电动车下班回家途中,由于需要在道路左边转弯,便沿着大路逆向行驶。这时,从路边忽然窜出一条大黄狗,谢女士避让不及,撞上狗后摔倒在地。后经住院治疗,谢女士共花去医疗费等各种费用8000余元。出院后,谢女士将肇事狗的主人王先生告上法院,要求赔偿医疗费、残疾赔偿金等共计2万余元。

法院审理认为,被告家长期养狗,平时处于散养状态,事发时也没有给狗采取系绳等安全措施,没有看管好狗,其应对原告的损失负有赔偿责任。原告虽在公路上逆行,但与狗撞人的结果不存在必然的因果关系,自身不存在重大过失。综上,法院最终判决被告王先生赔偿原告谢女士医疗费

等各项经济损失2万余元。

说法

《侵权责任法》第七十九条规定,违反管理规定,未对动物采取安全措施造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。同时,《侵权责任法》第七十六条规定,饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任,但能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。本案中,谢女士虽沿着大路逆向行驶,是属于违反交通法规的行为,但与狗撞人的结果不存在必然的因果关系,其自身并不存在重大过失,不能因此减轻王先生的责任,所以法院判决王先生全部承担了谢女士的赔偿费用。

在此,法官提醒宠物饲养人或者管理人,应当加强对宠物的管理和约束,防止其对他人的伤害。政府有关部门也应加强对饲养宠物的监管力度,给动物和人类和谐共处创造一个良好的条件。



借贷合同实际利率与约定利率不符,按哪个履行

□ 连芳

近期,高阳县人民法院在审理的一起民间借贷纠纷案中,针对实际还款利率与合同约定利率不同这一情况,果断地予以调整,既维护了被告的合法权益,也维护了正常的借贷秩序。

原告韩某某在诉状中称,2017年9月18日、10月11日,被告吴某分两次向其分别借款10万元,均约定月息2分。还款期限分别为同年10月18日和11月11日,并约定逾期还款需向原告支付借款总金额10%的违约金。现被告以种种理由拒绝还款,对此原告请求法院依法判令被告立即给付其借款20万元及利息(按照月息2分计算)。但被告辩称,原告所诉2017年9月18日借款实际为当年4月18日所借,借据于9月18日重新出具。自2017年4月18日

至2018年2月13日期间,其共偿还原告8万元(附银行明细清单等证据)。其一直在履行还款义务,不应当承担违约责任。

该案在审理过程中,原、被告对于以下事实均无异议:吴某某于2017年4月18日向韩某某借款10万元,2017年10月11日再次向韩某某借款10万元。吴某某自2017年4月至2017年8月每月还款5000元,自2017年10月至2018年2月每月还款1万元,以上共计8万元。

通过仔细查看吴某某的还款日期及还款明细,该案主办法官发现,原告主张借款利息为月息2%,但被告每月还款金额与借据约定不符,且远超过法律规定的年利率36%上限标准。为维护正常的民间借贷秩序,法官依法将被告超出约定利息偿还的款项,在本金中予以扣除。经逐笔计算,2017年4月18日的借款10万元剩余本金67150.83元未偿还,2017年10月11日的借款10万元剩余本金87635.18元未偿还。

此外,针对原告要求被告给付利息和违约金,由于其主张数额总计已超过年利率24%的法律规定,根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》第三十条,法官对超过年利率24%的部分不予支持。故此,高阳法院作出判决,被告吴某某偿还原告韩某某154786.01元及其利息。

说法

最高人民法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》第二十六条第一款规定,借贷双方约定的利率未超过年利率24%,出借人请求借款人

按照约定的利率支付利息的,人民法院应予支持。借贷双方约定的利率超过年利率36%,超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率36%部分的利息的,人民法院应予支持。同时,该司法解释第三十条规定,出借人与借款人既约定了逾期利率,又约定了违约金或者其他费用,出借人可以选择主张逾期利息、违约金或者其他费用,也可以一并主张,但总计超过年利率24%的部分,人民法院不予支持。

高利借贷害人害己。在此法官提醒大家,要以山东省为戒,慎贷慎借。同时,民间高利贷绝非合法之地,违法高利不受法律保护,如果高利借贷行为引发相应严重后果,还将被追究刑事责任。