

房子过户第二天,政府确定要拆迁……卖方反悔将买方告上法庭

法院:继续履行合同!

记者胡翀 通讯员邵珊珊报道 一方认为是对方掌握实情却故意隐瞒,另一方觉得买卖是你情我愿没有问题。一套二手房在成交过户的第二天,被告知纳入政府征收范围,卖方陈先生不淡定了,在沟通取消交易未果后,将买方刘大妈和中介杨先生告上了法庭。最终案件经历一审、二审,宁波市鄞州区人民法院依法判决驳回了原告陈先生的全部诉讼请求。

案情简介

2021年,家住宁波市鄞州区东吴镇的刘大妈委托好友杨先生,帮其在老江东地段寻找一套合适的二手房。杨先生通过宁波某中介公司

物色到房东陈先生正在出售的一套55平方米的房屋。

买卖双方与中介公司签订了房屋买卖的中介合同,并约定了最后的购房价格为人民币200万元。几天后,刘大妈与陈先生签订了房屋买卖合同,同日办理了房屋过户手续,并约定第二天交付房屋。然而第二天,宁波市鄞州区人民政府发布征收公告,陈先生刚刚卖掉的房屋正好属于征收范围之内。

卖方陈先生的第一感觉是自己卖亏了想反悔,随后他联系了刘大妈和杨先生,表示要取消交易。沟通无果后,陈先生不仅拒绝交付房屋,还将刘大妈、宁波某中介公司起诉至鄞州法院,并将杨先生列为第

三人,请求判令:解除房屋买卖中介合同和房屋买卖合同,被告刘大妈将涉案房屋不动产权变更登记于陈先生名下,陈先生退还购房款200万元。

法院审理

在庭审中,陈先生认为两被告明知要拆迁,却故意隐瞒,按照相关拆迁政策估算的话,自己的损失至少有100万,因此要求依情势变更原则解除房屋买卖合同,刘大妈则表示,房子是陈先生主动卖的,房源是杨先生找的,自己按照合同付清房款,过户也办了,双方交易属于你情我愿,陈先生的诉请有违诚信原则。

用最少的解纷时间、最低的维权成本
让老百姓收获最强的司法满足感

全省首家“优化营商环境 执行合同工作室”成立

通讯员芮法报道 “全部收到了,11139元一次性给我了,现在太方便了,不用去法院事情就解决了。”近日,瑞安市人民法院魏杨钧法官向一起买卖合同纠纷案件当事人余某询问调解款履行情况,余某这样说道。该起买卖合同纠纷案件通过“人民法院在线服务平台”在线调解,从立案到履行完毕仅用时15天!

后疫情时代,经济下行压力加大,稳经济、促发展、保就业作为当前工作中的重中之重。今年5月5日,瑞安法院“优化营商环境执行合同工作室”试运行,聚焦“执行合同”一件事改革,塑造立、审、执一体化的高效工作流程。一个月后,经办法官对多起案件进行回访,均获当事人频频点赞。

目前,瑞安法院率先成立全省首家“优化营商环境执行合同工作室”,吸纳了员额法官、法官助理、调解员、执行干警等,涵盖了买卖合同纠纷案件的“立、审、执”全生命周期,为纠纷化解一路亮灯,助力激发市场活力和市场主体的积

极性,为营造稳定、公平、透明、可预期的法治化营商环境打造“瑞安样本”。

“成立‘优化营商环境执行合同工作室’,是为了用最少的解纷时间、最低的维权成本,让老百姓收获最强的司法满足感。”瑞安法院副院长诸葛伟在“优化营商环境执行合同工作室”揭牌仪式上这样说道。

最低的维权成本体现在,买卖合同纠纷从立案到执行,实现了全流程在线诉讼服务,从无纸化立案、“共享法庭”调解、线上签收诉讼文书、评估拍卖与不动产司法处置,都可以足不出户线上完成,最大程度降低了当事人出行成本与诉讼成本;法院通过繁简分流、多元化解、严格管控审限等方式提高审理效率,极大节约了当事人的时间成本;财产处置上灵活适用财产评估,以当事人议价、定向询价、网络询价等方式确定财产处置参考价,缩短财产处置参考价确定期限,免除评估拍卖成本,切实降低当事人财产处置成本。

在一审法院依法判决驳回原告陈先生的全部诉讼请求后,该案二审维持原判。目前该案判决已生效,涉案房屋已交付完毕。

法官说法

承办法官张波萍介绍说,陈先生提出的诉讼请求基于情势变更原则,而这一原则是指合同有效成立后,因不可归责于双方当事人的原因(当事人不可预见的事情的发生),致使合同的基础动摇或丧失,若继续维持合同原有效力显失公平或者不能实现合同目的,应允许变更合同内容或者解除合同。情势变更原则只有在合同赖以成立的基础发生巨大变化,致使继续履行将显

失公平,导致一方明显有利,另一方明显受损,双方当事人的利益严重失衡时才适用。本案中涉案房屋所在区域较长时间流传即将拆迁的消息。原告为出售房屋,在多家中介机构挂牌,其对于包括房屋即将面临拆迁在内的基本情况应有所了解,并将该因素纳入定价的考量范围之内,故拆迁并不属于不可预见的事情。另一方面,情势变更原则只考虑“继续履行合同”是否显失公平。本案双方的房屋买卖合同已经完成了全额付款及过户手续,被告的合同义务已经履行完毕,原告签订房屋买卖合同的合同目的已经实现,故不存在继续履行合同显失公平的情形。

维权107

维权 107 权益大小事 统统要拎清

员工提前离职, 需向单位赔偿 一个月工资吗?

编辑同志:

我与一家公司签订了为期三年的劳动合同中约定,如果我提前离职,必须向公司赔偿一个月的工资。我因另有发展,于一个月前向公司提交了书面辞职。当我近日离职时,公司却以有约在先为由,要我给其一个月工资作为赔偿。请问:在公司不能证明其存在损失的情况下,我能拒绝赔偿吗?

读者:李芳芳

李芳芳读者:

你有权拒绝。

一方面,员工提前离职向单位赔偿一个月工资的约定无效。《劳动合同法》第三十七条、第九十条分别规定:“劳动者提前三十日以书面形式通知用人单位,可以解除劳动合同。劳动者在试用期内提前三日通知用人单位,可以解除劳动合同。”“劳动者违反本法规定解除劳动合同,或者违反劳动合同中约定的保密义务或者竞业限制,给用人单位造成损失的,应当承担赔偿责任。”其中并没有提到劳动者提前离职必须向用人单位支付一个月工资作为“替代”,更何况你已经提前三十日以书面形式通知公司。即使劳动者违法解除劳动

合同,也只有在给用人单位造成损失时,才应当承担赔偿责任。即给用人单位造成了实际损失是劳动者承担赔偿责任的前提,如果没有给用人单位造成损失,则不能用赔偿损失的方法来追究劳动者的责任。而《劳动合同法》第二十六条第三项已经明确“违反法律、行政法规强制性规定的”劳动合同无效。即本案中的相应规定从一开始起,便对你没有法律约束力。

另一方面,公司应当承担举证不能的法律后果。《民事诉讼法》第六十七条规定:“当事人对自己提出的主张,有责任提供证据。”最高人民法院关于《民事诉讼法》的解释第九十条也指出:“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利的后果。”即鉴于公司具有举证责任存在损失的义务,其不能证明损失存在,同样必须“承担不利的后果”。廖春梅供稿

义乌“火焰蓝”抓实防汛备汛工作



本报讯 通讯员宗琳玲报道 近年来,为全力做好各项防汛抢险救援准备工作,确保涉水安全,义乌市消防救援支队发动稠江、赤岸、稠城等14个镇街专职消防队进一步强化水域救援器材装备维护保养,并加大汛期巡查力度。各专职消防队联合辖区村

社建立安全“日巡查”制度,以河流、水库、山塘为巡查重点,每天安排专人早、中、晚开展三轮巡查、宣传和劝导行动,实时查看水域周边安全防护设施和防溺水警示标语等设置情况,修复补充警装备维护保养,并对私自下水游泳的未成年人、危险垂钓的市民等进行劝离,提高群众安全防范意识,有效预防了溺水事故的发生。

此外,义乌市消防救援支队还通过开展水域救援战勤保障实战拉动演练、举办水域救援培训班等方式,深入推进全市水域救援力量体系建设,全面提升水域救援技术水平和实战能力。

反诈进行时

10秒破门! 永康警方为务工女子及时止损 25万元

本报讯 通讯员胡筱俊、应玲报道 “警察同志,太谢谢你们了,否则我多年来辛苦攒下的25万元就没了。”近日,在永康市务工的李女士将一面写有“为民服务,神速破案”锦旗送到永康市公安局经济开发区派出所,以感谢警方成功帮其挽回差点被骗的金额25万元。

原来6月11日15时许,该所接到反诈预警指令:辖区务工人员李女士可能正在遭遇冒充公检法电信网络诈骗。民警徐霖斌立即

安排反诈专员拨打李女士电话进行劝阻,但对方电话一直处于通话中。

意识到李女士此时极有可能已经陷入骗子的骗局中,民警立即试图查找其家人,让他们在现场对其进行劝阻。因联系不上李女士及其家人,民警迅速带反诈专员等人到她暂住地,准备对其进行反诈劝阻。

赶到现场后,民警发现李女士的房门紧锁,隐约听见其在房内与人通话的声音。多次敲门无果后,

为避免李女士被骗,辅警陈培垚当场破门而入,并大声提醒“快挂断电话,对方是骗子,不要轻信”。

此时,李女士还在通话,她先是一脸惊愕地看着徐霖斌等人,然后说你们才是骗子。徐霖斌一把夺过李女士电话,当场纠正道:“要你提供银行卡账号及验证码的才是骗子!”

随后,反诈专员等人对李女士讲述了近期永康发生的典型冒充公检法电信网络诈骗案,让李女士增强防范意识,并告诉她冒充公检

法对受害者实施诈骗的几个步骤。通常情况下,当受害人接到陌生电话后,对方会告知受害者身份证件被冒用在外涉嫌犯罪,然后发布“通缉令”利用受害者慌乱心理求助“公检法”,最后让受害者找个安全的地方将资金转入“安全账户”,以达到实施诈骗的目的。

“怎么办,我急着想证明自己清白,银行卡账号已经给他了,卡里面有25万元……”听完相关反诈宣传后,李女士才恍然大悟,原来自己遭遇了诈骗。徐霖斌告诉

李女士,警方已为她申请了号码停机保护,为确保其资金安全,建议李女士将银行卡号挂失,并前往就近银行网点将卡内资金转移。最终,在民警的帮助下,李女士成功将卡里的25万元资金安全转移,避免了损失。

警方提醒:公检法不会只通过电话、视频方式办案,更不会索要银行卡账户,及要求转账到“安全账户”,但凡提及的均为诈骗,请大家一定要擦亮眼睛,陌生来电一定不要轻信。

学生暑假打工不受《劳动法》保护? 学会几招,依法维权

通讯员张兆利报道 随着暑假的日益临近,不少学子或为丰富人生经历,或为增加助学收入,纷纷计划利用这段时间兼职打工。然而,学生们大多涉世未深,警惕性不高,很容易上当受骗。为此,提醒大家增强防范意识,知晓相关法律知识,学会自我保护,依法维权。

临时打工,不受《劳动法》保护

去年暑假,大二学生小张找到一份为期一个月的办公室文员工作。约定的打工期限届满时,公司以种种理由拖延支付报酬,还找借口扣除一部分薪金。因为急着回家,又拿不出凭证,小张只得忍气吞声。

特别提醒:网上的招聘信息往往鱼龙混杂,学生需要细加甄别。在选择打工单位之前,还要通过多种渠道了解企业是否具备合法资质。其次,由于大学生的身份是学生,工作也是临时性的,因而这种

行为并不属于我国《劳动法》的保护范围。原劳动部《关于贯彻执行<中华人民共和国劳动法>若干问题的意见》第十二条还规定:“在校生利用业余时间勤工俭学,不视为就业,未建立劳动关系,可以不签订劳动合同。”根据上述规定,小张的打工行为并不受法律的保护。

发生意外,不能申请工伤

去年暑假,大三学生小黄前往一家装饰公司打工,约好每月底工资3000元,当时双方都没有提出要签订用工协议。工作期间,小黄左手被机器轧伤。关于医疗费问题,小黄和公司双方僵持不下,最后在相关部门协调下,公司承诺支付医疗费1万元,不再承担其他任何责任。

特别提醒:由于大学生身份的特殊性,一旦因工作原因受到伤害,无法按照《工伤保险条例》中“劳动者”和“职工”的规定享受工

伤待遇。那么,遇到这类情况时,学生可以根据《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》中“雇员在从事雇佣活动中遭受人身损害,雇主应当承担赔偿责任”的规定,要求用人单位承担民事赔偿责任。赔偿项目包括:医疗费、误工费、护理费、交通费、住宿费、住院伙食补助费、必要的营养费等。受害人因伤致残的,其因增加生活上需要所支出的必要费用以及因丧失劳动能力导致的收入损失,包括残疾赔偿金、残疾辅助器具费、被扶养人生活费,以及因康复护理、继续治疗实际发生的必要的康复费、护理费、后续治疗费,赔偿义务人也应

当予以赔偿。

交了押金,当心有去无回

小楠是一所高校读大二,去年暑期他到当地一家中介公司寻找暑期工机会。在安排工作之前,小

马按要求交纳了1000元押金。然而,在拖了一周后,当他多次催促安排工作时,得到的还是“再等等”的托词。最后,经过派出所民警调解,中介机构只退还了300元。

特别提醒:《劳动法》明确规定,用工单位不得以任何名义,向求职者收取任何费用。如果用工单位要求大学生上岗前交纳押金、保证金、报名费、体检费、培训费等,求职者首先要明确拒交,并向招聘单位所在地劳动监察部门举报,或者要求用工单位、中介机构出具凭证,并加盖单位公章。同时,坚决不向用人单位抵押身份证、学生证等任何证件,以防不法分子利用这些证件来进行诈骗等非法活动。

有效维权,须签书面协议

小楠是某高职院校学生,去年暑期,她与多名同学相约到一家服装加工公司打工。双方口头商定:

每天工作8小时,月工资按2600元计发。一个半月后,公司只发给小楠3000元,并表示,双方没有书面合同,给多少公司说了算。

特别提醒:口头合同虽然简便灵活,但发生争议时,劳动者往往说无凭,难以举证。本案中,维权的最有效方式是与用工单位签订书面“劳务协议”。这样,尽管双方不属劳动关系,但依然可以就民事劳务关系依法解决纠纷。协议中至少要约定以下四项内容:工作内容,打工或实习期间做些什么工作。工作时间,是弹性工作还是固定时间工作,每天需要工作几个小时,每周需要上几天班,是否需要加班等。报酬是多少,怎样支付,是按小时计算还是按日或按月计算;相关福利,比如单位是否提供免费住宿、就餐,交通费是否可报销等。有无保险,如果从事有危险的工作,一定要要求用人单位提供相应的人身意外保险。

投递员,这份“交通安全” 快递请签收!



为提升邮政从业人员的交通安全意识,从源头上消除交通安全隐患,6月18日晚,浦江县公安局交警大队联合人保财险公司走进浦江县邮政管理局,围绕“喜迎二十大·文明再出行”宣传主题,组织投递从业人员通过观看交通事故案例视频、讲解交通违法危害和交通安全知识问答的方式,为现场投递驾驶人送上一份“交通安全”快递。图为浦江交警在以有奖问答的形式与投递员进行互动宣传。

通讯员杨晓东 摄