

这种情况下签订房屋买卖合同法院能否强制执行

【案情回顾】

2017年7月20日,白某与黄某在奉新县某房产中介的居间下签订《房屋买卖合同》,约定:“白某购买黄某冯川镇某车库,房屋买卖价款19.7万元,付款方式为一次性付款,合同签订后白某支付5万元定金由黄某代管”。白某于签订合同当日依约支付了定金5万元,再于2017年7月31日向黄某转款14.7万元,购房款全部付清。购房款付清后,黄某将房产证原件、房屋钥匙等交付给白某,白某使用房屋至今。但白某与黄某双方未完成房屋过户。2017年10月19日,因案外人某租赁站与黄某及其爱人赵某因钢管租赁产生纠纷,某租赁站提出财产保全申请,法院依法裁定对该车库进行了查封。为此,白某向

法院提出案外人执行异议之诉,请求法院不得执行该车库,并确认车库归白某所有。另查明,案涉车库系黄某及其爱人赵某的夫妻共有财产,《房屋买卖合同》中仅有黄某签字,赵某未签字。

本案中,买受人与夫妻一方在法院查封前签订房屋买卖合同能否排除法院强制执行存在分歧,遂起诉至法院。

【法官释法】

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百一十二条规定:“案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的,判决不得执行该执行标的;案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的,判决驳回诉讼请求”。《最高人民法院关于人

民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条规定:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)在人民法院查封之前已合法占有该不动产;(三)已支付全部价款,或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行;(四)非因买受人自身原因未办理过户登记。”

根据上述法律规定,白某对诉争标的享有物权期待权,该权利足以排除法院的强制执行,理由如下:白某已经合法占有车库,已经支付车库全部价款19.7万元,虽然双方未办理过户手续,但非因白某自身

原因未办理过户登记,而是因为法院查封措施导致不能过户。白某已经满足上述第(二)、(三)、(四)项情形。关于第(一)项情形,即在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同”。2012年5月10日最高法院公布的《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条规定:“当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的,人民法院不予支持。出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的,人民法院应予支持”。该规定从保护交易安全出发,无权处分合同无需原权利人的追认或事后取得处分权的要件成立取得法律保护的效力,而仅因

受让人基于信赖之善意,具备合同生效要件就应受到法律保护。本案《房屋买卖合同》由白某与黄某自愿签订,白某基于信赖之善意,有理由相信出售房屋的黄某有代理权,该合同具备合同生效要件,应受到法律保护。同时,庭审中并无证据显示赵某对房屋买卖不知情,亦未提出合同可撤销的主张。因此,赵某虽未在合同上签名,但这并不是合同无效的法定理由。

综上,鉴于在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同,且符合合法占有车库等其他三种情形,白某就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益,白某关于法院不得执行该车库的诉讼请求予以支持,并依法确认诉争车库所有权由白某享有。

针对新型电商,例如社交电商、直播带货,如商品存在问题,应当如何维权?

随着互联网产业的迅猛发展,电子商务呈现各种新业态,呈现复合、跨界的电子商务新模式。例如,有的社交软件中嵌入购物小程序,有的内容直播软件中链接电商平台,有的电商平台中增添直播视频信息,将广告宣传和销售经营行为进行了多维度的融合。应根据商务模式的具体形态判断其法律关系的性质。如果被社交软件、内容信息软件链接的网站符合电子商务平台的特征,也就是说,该被链接网站仅提供网络经营场所供众多其他商铺入驻销售货物时,则仍应以平台内商铺作为被告承担销售者责任。

如果在直播或社交软件中,有人对链接的商品进行了推介、宣传,行为符合替商家宣传商品并因此获利等要件,则本质上属于商品广告代言人。那么根据广告法的相关规定,广告代言人明知存在虚假广告仍作推荐、证明,造成消费者损害的,应当与广告主承担连带责任。

商品出现问题该如何维权 看直播时「买买买」

友情代驾出事故 责任谁承担

【案情回顾】

钟某和谢某一起参加同学聚会,钟某在聚会中喝了酒,返回时便让滴酒未沾的谢某代为开车送其回家。车辆行驶至三岔路口时误闯红灯,撞上了骑电动车从对向行驶而来的陈某,造成陈某受伤。交警部门认定,机动车承担此次事故的全部责任。事后,陈某找谢某索赔,但谢某和钟某就应当由谁承担赔偿责任产生了争议。

钟某认为,应当由谢某承担赔偿责任。理由是:车辆所有人钟某已经将车辆的管理、控制和使用全部交给谢某负责,现因谢某的过错导致此次交通事故的发生,应当由实际驾驶人谢某承担损害赔偿责任。

另一种观点认为,应当由钟某和谢某承担连带责任。理由是:谢某对此次交通事故具有过错,应当承担过错相应的责任;驾驶人谢某出于朋友的情分,为钟某无偿代驾,且车辆运行的目的地也是受钟某指示,钟某对车辆具有法律上和事实上的运行支配权,车辆所有人钟某也应当承担相应的责任。

【法官释法】

经法官审理认为:
本案中,谢某系钟某的朋友,

且谢某为钟某代驾并未收取费用,应当认定驾驶人谢某与车辆所有人钟某之间是一种无偿帮工关系。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》第十三条之规定,“为他人无偿提供劳务的帮工人,在从事帮工活动中致人损害的,被帮工人应当承担赔偿责任。被帮工人明确拒绝帮工的,不承担赔偿责任。帮工人存在故意或者重大过失,赔偿权利人请求帮工人和被帮工人承担连带责任的,人民法院应予支持。”

由此可见,钟某作为被帮工人,理应承担赔偿责任;另外,交警部门认定机动车承担此次事故的全部责任,说明帮工人谢某在驾驶过程中存在重大过失的,应当与钟某一起承担连带责任。

综上所述,应当由谢某与钟某承担连带赔偿责任。



美容院不出示健康证 消费者能要求退款吗

问:去年6月,我在微信朋友圈看到一家美容按摩院开业优惠酬宾的广告,于是和闺蜜每人花了8500元各办了一张美容卡。我和闺蜜去美容院消费一段时间后,发现里边的美容按摩师更换频繁。我感觉有问题,于是要求店家出示美容按摩师的资格证,却被告知健康证在办理中,当问及我们所用美容用品的生产厂家及批准文号时,店家也只是回复说是正规厂家产品,但没有正规牌子。我和闺蜜信不过,就想把卡里剩余的钱退了,但老板不同意。请问,我们卡里的钱还能退回来吗?

答:你和你闺蜜作为消费者,购买了美容按摩院的美容卡,即你们与美容按摩院订立了一份服务合同,双方都应当按该合同的约定及相关法律规定等行使权利和履行义务,不履行义务即构成违约,则应当承担违约责任。

在成立的服务合同中,虽然没有特别约定由按摩院的什么人为消费者服务,

使用什么品牌的美容产品,但也不能默认为不管什么人都可以开展美容按摩服务,也不是什么样的美容产品都可以使用。对于从事美容按摩服务的从业人员,国家对此作出相关要求,要求要有健康证;对于美容液等用品,也是要求须是正规厂家生产的,且有批准文号。这些,都是保证达到按摩服务的基本条件。

你们要求退卡,在法律上,这属于是解除合同。在不能协商解除合同的情况下,能否解除合同,只能看是否符合法定解除的条件。根据我国《合同法》第94条第4项关于“当事人一方迟延履行债务或者其他违约行为,致使不能实现合同目的”可以解除合同的的规定,美容院不能提供工作人员的健康证,即可以认为其工作人员没有健康证,所使用的美容液不知是否有批准文号,这难以实现美容目的,消费者据此可以解除合同。你们协商不了的,你们还可以诉至法院,维护好自身的合法权益。

梨树县自然资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告

经梨树县人民政府批准,梨树县自然资源局(挂牌人)决定以挂牌方式出让LSPG2020-018地块国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、此次挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求如下表:

编号	土地位置	土地面积(㎡)及用途		出让年限	竞买保证金	起始价
		合计	按土地用途分			
LSPG2020-018	梨树县林海镇 兴业路东、宽 校街北1-1号 地块	1215	商业	40年	10.0440 万元	37.0980 万元
			住宅	70年		
		405	810	≤1.50	≤50%	

二、竞买人的范围及资格

中华人民共和国境内外的公司、企业,其他组织和个人均可参加竞买。可以独立竞买,也可以联合竞买。买受人必须严格按照《国有建设用地使用权出让合同》规定的条件进行开发建设。

三、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件,申请人可于2020年6月12日至2020年7月9日到梨树县自然资源局土地利用科获取。

四、竞买申请和登记

申请人可于2020年6月12日至2020年7月9日,到梨树县自然资源局土地利用科向我局提出书面申请。并提供营业执照副本、法人代表资格证明、法人(个人)身份证(或授权委托书、委托代理人身份证明)、竞买保证金缴纳凭证的原件及复印件,办理竞买手续,逾期不予受理。申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发的,在竞买申请时必须说明。竞买保证金到账的截至时间为2020年7月9日16时。

经审查,申请人具备申请条件,并按时交纳竞买保证金的,我局将在2020年7月9日16时确认其竞买资格。

五、本次国有建设用地使用权挂牌地点为梨树县自然资源局公开办事大厅;挂牌时间为:2020年7月3日到2020年7月12日(包含周六、周日),挂牌期间每天报价时间:上午8时30分至10时30分,下午14时至16时。

六、联系方式与银行账户

联系人:曹旭升
联系电话:0434-5247722
开户单位:梨树县土地收购储备中心
开户行:梨树建行
账号:22001627038052033127

梨树县自然资源局
2020年6月12日

下车过程中受伤 能否向保险公司索赔

问:我上周搭出租车赴约,临下车时,出租车司机催促我。我一只脚踏出车门,另一只脚还在车上,司机就发动车子,导致我右脚踝受伤,经医院诊断治疗需要花一笔可观的医药费。据司机称,该车投保了交强险和第三者责任险,请问,我能否据此向保险公司请求赔偿?

答:您好。机动车交通事故责任强制险和第三者责任险赔偿的范围是交通事故中的“第三者”。在保险合同中,保险人是第一方,也叫第一者;被保险人或使用保险车辆的致害人是第二方,也叫

第二者;除保险人与被保险人之外的,因保险车辆的意外事故致使保险车辆下的人员遭受人身伤亡或财产损失,在车下的受害人是第三方,也叫第三者。您是否能得到赔偿,关键在于您是否能被认定为该种保险中的“第三者”,也即您在事故发生时能否认定为在“保险车辆下的人员”。

据您描述,事故发生时,您是一只脚踏出车门,另一只脚还在车上,因此,应该算是车上人员,不属于“第三者”的范围。因此,保险公司无需为您的伤害承担赔偿责任。