

区法院 公开审理一起合同无效纠纷案

本报讯(记者 屈媛)近日,区法院民庭公开审理韩某与被告刘某、郭某确认合同无效纠纷一案。

2012年,原告韩某购买被告刘某位于门头沟区的一套楼房,装修并入住(后因韩某购房资质问题未过户)。后双方发生争议,二人之间买卖合同被法院确认无效。原被告双方在4年内围绕房屋合同效力及过户问题针锋相对,购房资格、房屋产权状态等均有变动,致使多次诉讼。

2012年4月13日,双方签订《房屋买卖合同》,约定交易门头沟区的一套楼房A房,售价136万元,允许原告分3次付款,目前大部分购房款已支付,还剩尾款5万元约定于房屋过户当天支付。

经查,A房屋本身系北京某集团公司分配给刘某父亲(公司职员)的优惠购房资格,原被告双方签订房屋买卖合同时,被告方尚未取得产权证,直至2013年11月初,被告刘某取得房屋权证。

2013年底,原告韩某在被告刘某取得产权证后遂起诉刘父、刘某、某房屋交易中介公司,要求办理过户。区法院判决,驳回原告诉讼请求,概因原告韩某在购买A房时,名下尚有两套房屋,不符合北京市限购政策,但双方买卖合同经审理被认定为有效。

2015年2月,刘某诉至法院,要求确认二人之间的买卖合同无效,被一审法院驳回,刘某上诉(后撤诉)。2016年6月14日,刘某与郭某签订主债权合同及房屋抵押合同,刘某向郭某借款100万元,并就房产进行了抵押登记。

2016年7月,原告韩某诉被告刘某房屋买卖合同纠纷时,发现房屋上有抵押,认为刘某在明知房屋已经卖给自己、合同经诉讼被确认有效的情况下,还对房屋进行抵押,系恶意串通,主债权合同及抵押合同应属无效,故起诉要求确认卖房人与借款人之间的抵押无效。

刘某和郭某之间是否存在真实的债权债务关系?是否构成恶意串通?刘某和郭某表示,二人之间的借款合同和抵押是真实的,郭某并没有恶意,不存在恶意串通。其中,刘某律师在接受法庭询问时表示“抵押权人没有去看过房,也没有要求去看。”“被告抵押房屋是为了借钱,开公司做生意。”

郭某亦称“房子没有装修的时候看过房,办抵押时因为有房本没有看房,刘某没有说过房子在诉讼。”上述说法遭到原告方质疑:“此前诉讼查明2012年6月19日房屋已经交付韩某,而2013年底刘某才取得房产证,刘某拿到房屋实际是用韩某的钱和自己的资格购买的,其自拿到钥匙后就交给了韩某,郭某不可能看过房”

而被告刘某则辩称:“不愿意履行合同,并不代表房屋抵押是恶意串通。”法院依职权,对刘某和郭某之间的借款合同真实性进行调查。经调查发现,7月8日,张某某将100万元转入郭某账户,郭某于7月10日和7月13日分两笔,将100万元转给刘某,刘某于7月15日转给李某某(刘某自称为其合伙人),李某某于7月18日又转给张某某。也就是说,100万元的所有人,从最开始的张某某,几经账户流转,最后仍归于张某某。

区法院为查明事实,切实保护各方利益,决定本案由民事审判庭主管副院长安辉担任审判长,同一名法官、三名人民陪审员组成“2+3”五人合议庭审理模式,充分发挥人民陪审员社会经验、阅历丰富等特点,查明案件“真相”。最终法庭将择日宣判。

罚金也能“分期付款”

本报讯(通讯员 陈刚 贾冬雪)“不是我不想交罚金,但是一次性拿出两万块钱,我确实没有这个能力啊……”近日,在最高人民检察院开展的财产刑执行专项检查活动中,监外服刑人员王某某向我区检察院执行检察部的检察官诉说着自己的苦衷。

2016年4月,王某某因信用卡诈骗罪被法院判处有期徒刑6个月,缓刑1年,并处罚金人民币2万元。然而,在判决生效后近半年的时间里,王某某始终未履行缴纳罚金义务。今年8月,检察官在核查法院生效判决的过程中注意到了这起案件。

在审查了该案的生效判决后,检察官找到了王某某并进行了耐心细致的谈话。王某某称,自己生意失败确实无力还款,现在每个月只有2000多元的退休金,年迈的母亲住在敬老院,唯一的女儿还怀有身孕,自己又患有疾病,家庭经济确实困难,真的没办法一次性拿出2万块钱……王某某一番话让检察官明确了其不缴纳罚金的症结所在,在进一步了解了王某某的收入、家庭和身体情况后,检察官为王某某提出了一个可行的方案,即“分期缴纳罚金”。按照我国《刑法》第五十三条的规定:“罚金在判决指定的期限内一次或者分期缴纳。”换言之,分期缴纳罚金是依法履行财产刑的方式之一。

检察官再次向王某某强调了缴纳罚金是其必须履行的义务,如果有缴纳能力而不缴纳的,人民法院将强制执行。经过这番谈话,王某某表示要制定一个缴纳计划,每月按照计划实行,定期缴纳一定数额的罚金。区检察院刑事执行检察部积极主动作为,深入开展财产刑执行检察监督工作,切实履行了检察机关对刑罚执行的监督职责,维护了国家的司法公信力。

区食药监管局

对经营户进行食品安全培训

本报讯(通讯员 金芳)近日,区食药监局对辖区大型市场的50余户食品经营商户进行了食品安全知识培训。

该市场是我区最大的农副产品批发市场,食品批发及小型餐饮单位较多,市场食品及人口的流动性较大,食品安全隐患也相对较大。为此,区食药监局主动联系市场主办单位,送上法上门,对市场内重点商户进行了食品安全法律法规培训。

培训对经营操作流程、从业人员健康、卫生实施、管理制度等做了详细讲解,并要求经营者严把进货关,做好销售记录,保证经营场所的卫生安全,自觉维护广大消费者的合法权益及食品安全。

下一步,区食药监局还将继续扩大宣传培训范围,将法律法规培训辐射到辖区各大市场,以点带面,做好辖区食品安全监管工作。

品安全法律法规培训。

培训对经营操作流程、从业人员健康、卫生实施、管理制度等做了详细讲解,并要求经营者严把进货关,做好销售记录,保证经营场所的卫生安全,自觉维护广大消费者的合法权益及食品安全。

下一步,区食药监局还将继续扩大宣传培训范围,将法律法规培训辐射到辖区各大市场,以点带面,做好辖区食品安全监管工作。

区文委进行安全生产大检查

本报讯(通讯员 梁双)近日,区文委执法队为贯彻落实国务院督查组对北京市岁末年初安全生产大检查的督察反馈意见,按照《门头沟区委、区政府关于印发门头沟区安全生产“党政同责、一岗双责”暂行规定的通知》,对辖区内网吧、歌厅、影院等文化娱乐场所进行安全生产大检查。由主管领导带队,重点

检查各营业场所安全出口是否畅通、巡查记录是否齐全、双语广播是否能正常播放,并叮嘱各场所负责人,要深刻汲取“11·24”江西丰城发电冷却塔施工平台坍塌特别重大事故教训,将场所安全工作抓实、抓细。岁末年初之际,区文委执法队还将加大巡查、抽查力度,以确保区文化市场的安全稳定。

检查各营业场所安全出口是否畅通、巡查记录是否齐全、双语广播是否能正常播放,并叮嘱各场所负责人,要深刻汲取“11·24”江西丰城发电冷却塔施工平台坍塌特别重大事故教训,将场所安全工作抓实、抓细。岁末年初之际,区文委执法队还将加大巡查、抽查力度,以确保区文化市场的安全稳定。

检查各营业场所安全出口是否畅通、巡查记录是否齐全、双语广播是否能正常播放,并叮嘱各场所负责人,要深刻汲取“11·24”江西丰城发电冷却塔施工平台坍塌特别重大事故教训,将场所安全工作抓实、抓细。岁末年初之际,区文委执法队还将加大巡查、抽查力度,以确保区文化市场的安全稳定。

检查各营业场所安全出口是否畅通、巡查记录是否齐全、双语广播是否能正常播放,并叮嘱各场所负责人,要深刻汲取“11·24”江西丰城发电冷却塔施工平台坍塌特别重大事故教训,将场所安全工作抓实、抓细。岁末年初之际,区文委执法队还将加大巡查、抽查力度,以确保区文化市场的安全稳定。

区工商分局

加强市场规范管理 争创无假冒商标市场



本报讯(通讯员 郑霜)近日,区工商分局对地区内拟争创无假冒商标规范市场的市场进行检查。

2016年,区工商分局拟开展争创工作的市场共有3家,为国信好望市场、三家店宏太仓市场以及黑山东方国立信市场。工商部门分别对三家店宏太仓市场以及黑山东方国立信市场进行了检查。此次检查以规范商标管理,强化责任意识为目的,重点对两个市场主办单位商标保护制度落实情况及市场内商户销售侵权知识产权和假冒伪劣商品行为进行规范。检查中,要求市场主办单位及商户加强注册商标保护,强化责任意识,确保市场无商标侵权问题。此次检查,共规范商户11家,责令改正2家。

下一步,工商部门对争创市场加强规范管理,严格落实商标保护制度建设,确保争创工作顺利开展。

农村子女为父母在宅基地上建房, 产权归谁所有?

案例点击

十年前,刘某的父亲去世后,还住在同村的刘某为了让自己的母亲王某住得更舒服,出全资在父

母的宅基地上重建老宅。房屋建好后,王某一直在老宅里居住。十年后,王某年迈,身体越来越差,最近这几年更是终日卧病在床,由刘某在家的几个儿女轮流照顾着。眼看自己身体越来越不行了,王某

希望老宅今后能够归儿子刘某所有,但是刘某的其他三个兄弟姐妹并不同意,认为这房子是在父母的宅基地上建起来的,理应有他们的份额。老宅的归属权问题成了这一家人的症结。

法律解读

根据我国《土地管理法》相关规定,我国实行农村土地集体所有的制度,农民对宅基地不拥有所有权,只拥有使用权,宅基地的所有权归属于农民集体。因此,刘某家老宅子所在的土地所有权为集体所有。另外,根据《土地管理法》,农村村民一户只能拥有一处

宅基地,农村村民住宅用地,经乡(镇)人民政府审核,由县级人民政府批准。农村实际审批建房过程中,往往是一个家庭成员作为申请人,其他家庭成员作为共同居住人一起进行宅基地审批手续。一般来说,农村宅基地房屋在分家前为家庭共有财产,除申请建房时家庭成员为未成年人外,修建的房屋应为家庭成员共同共有。不能说宅基地审批表上

申请人为某某,所修建的房屋就是其个人财产。所以在司法实践中,一般认定原有房屋经翻建的,原来的共有人与后来参与翻建的人形成新的共同关系,对翻建后的房屋共同享有所有权。

本案中,原告老宅系父母所建,父亲去世后,应属父亲的份额发生继承,由母亲和所有的子女共有,后来刘某出资进行翻建,应当考虑适当增加其享有比例。

放弃继承不赡养,有无效力?

案例点击

王女士的父亲于三年前去世,留下了六间房子。由于母亲还健在,父亲去世后家里没有对财产进行分割。王女士的哥哥与母亲住在一个院子里,担心自己照顾母亲

多“吃亏”,于是提出母亲以后由他照顾,但王女士必须放弃对父母两人房产的继承权,并让她写下了字据。之后该房便一直由哥哥一家和母亲共同居住。没想到不久前王女士的母亲突然摔倒在地,经医院诊治确诊为脑中风,病情很严重,哥哥以无力独立承担为由,经

常找王女士出钱出力。王女士出于孝道,也一直尽力照顾母亲直至母亲去世。如今王女士和哥哥因为父母的六间房子产生了争议,哥哥认为有字据为证,王女士不能再继承六间房屋。王女士虽然心里愤愤不平,但也不太清楚当初她亲手写下的字据将产生何种效力。

法律解读

本案中,王女士签订的字据涉及到约定不再履行赡养义务和放弃遗产继承权两个方面的问题。首先按照我国《宪法》、《婚姻法》和《老年人权益保障法》等法律的规定,赡养老人是子女应尽的法定义务,是不能因当事人的任何约定而解除的,王女士当年签订的字据“不再赡养老人”的约定是无效

的。另外根据《继承法》的规定:“继承从被继承人死亡时开始”,当时王女士的母亲还健在,故对母亲的遗产的继承还未开始,王女士做出的放弃继承母亲遗产的约定是无效的。虽然当时王女士的父亲已经去世,已经符合放弃继承遗产的时间要求,但是根据相关规定,继承人因放弃继承权,致其不能履行法定义务的,放弃继承权的行为无效。王女士以不赡养母亲为条件的放弃继承权行为同样无效。



法律咨询热线: 12348或96156(周五) 区司法局主办

走进执行:法律不打“白条”

2016年3月,在全国两会上,最高人民法院周强院长做出了“用两到三年基本解决执行难”的庄严承诺,引起了社会的积极反响。全国各地纷纷向“执行难”亮剑,着力解决影响社会公平正义的“最后一公里”问题。

很多原本对执行工作较为陌生的老百姓亦将目光投向法院,开始凝聚起共识,关注、理解、支持法院执行工作。当然,随着老百姓关注的增多,我们也发现了一些老百姓常存在一定的认识误区,比如一些赢了官司却没拿到钱的案件当事人,抱怨遭遇“法律白条”,认为都是“执行难”造成的;一些老百姓对案件执行过程不甚了解,遇到问题就手忙脚乱;还有一些老百姓甚至对案件执行的概念都有混淆,不知道如何申请执行,无法区分“执行难”和“执行不能”等。对此,区法院从执行工作中“执行难”“执行不能”等几个基本概念出发,通过典型案例,带您走进执行,了解案件执行的相关法律知识,提升法律维权意识。

第一,什么是案件执行,如何申请执行?案件执行一般是指将法院已经生效的判决、裁定等法律文书所确定的内容付诸实现的活动。生活中,一些当事人赢了官司,但对方不履行判决确定的义务,就需要当事人申请执行。申请时,当事人携带生

效法律文书、身份证明,通过填写申请执行书等相关流程即可申请执行立案。

第二,什么是“执行难”,为什么会“执行难”?“执行难”主要表现为胜诉当事人申请执行后,法律文书确定的合法权益依然难以实现。“难”的原因有多种:一是申请人起诉时,对方已经没有财产可供执行;二是被执行人拒不履行法定义务,如暴力拒执、恐吓威胁执行人员等行为造成“难”题;三是法院自身的因素,即使法院穷尽一切手段和措施,被执行人名下仍无可供执行的财产,案件无法执结。在执行工作中,常存在被执行人及其财产难以查找等困难。如果法院履职尽责,穷尽手段都无法找到或者“根本就没有”财产,则就不是“难”的问题,而是“执行不能”,案件无法得到实际执行。而老百姓有时所称的“法律白条”更多的是指消极执行、选择性执行等执行失范的情况,可见实际生活中很多“执行不能”的状况也被混淆成“白条”,需要将此误区消除。

第三,“执行不能”和“执行难”有区别吗?“执行不能”通常指在客观情况下无法执行的案件,即使法院穷尽一切手段和措施,被执行人名下仍无可供执行的财产,案件无法执结。在执行工作中,常存在被执行人及其财产难以查找等困难。如果法院履职尽责,穷尽手段都无法找到或者“根本就没有”财产,则就不是“难”的问题,而是“执行不能”,案件无法得到实际执行。而老百姓有时所称的“法律白条”更多的是指消极执行、选择性执行等执行失范的情况,可见实际生活中很多“执行不能”的状况也被混淆成“白条”,需要将此误区消除。

案例一: 被执行人确无可供执行的财产造成执行不能

2015年,老张因和李老经常在街坊“唠嗑”从陌生人变成“好哥们”。同年底,老张声称“要做生意赚钱”向李老借款10万元。在老张“马上就还款”的言辞下,老李轻易将自己多年积攒的10万元钱借给了老张,后老张生意亏本无法还款,经一审法院判决,老张败诉。因老张不履行还款义务,老李遂申请强制执行,经查,老张生意血本无归,确实没有存款,破旧的宅子是其唯一住处,法院将查明的情况一一告知老李,老李无奈之下同意终结本次执行程序。

法官说法:本案中,老李在借款时并未深入了解老张具体状况,对老张做生意的风险未认真考虑,仅仅由于“好哥们”“马上就还款”等情况,就轻易借款,进而产生纠纷。后法院按照要求,履行了法定手续,穷尽了执行手段和方法,而被执行老张确实没有可供执行的财产,无履行能力,案件“执行不能”,只能终结本次执行程序。另外,法院全程公开执行过程,也得到申请人老李的理解。

典型案例

案例二: 加强执行力度全面攻克“执行难”

梅某租赁甲村委会集体土地合同到期后依然强占土地、房屋,经法院判决要求梅某腾退强占的集体土地,梅某拒不履行生效判决,甲村委会遂申请强制执行。在法院依法强制腾退过程中,梅某等人不顾劝阻,强行冲进警戒线内,意图阻碍现场执行。法院当场依法将梅某等人带离现场,对其司法拘留15日。

法官讲法:依据《民事诉讼法》第111条,诉讼参与人以暴力、威胁或者其他方法阻碍司法工作人员执行职务的,拒不履行人民法院已经发生法律效力的判决、裁定的,法院均可以对其主要负责人或者直接责任人员予以罚款、拘留。在本案中,梅某等人拒不履行生效裁判文书,当法院依法执行时,又抗拒执行、阻碍执行,最终被司法拘留15日。

案例三: 注重情法结合化解双方矛盾

李某和安某原系夫妻,在离婚后冲突依然激烈,安某不让李某探望儿子,李某不支付儿子抚养费。后安某到法院申请李某给付儿子抚养费。在执行过程中,执行法官数次约谈双方,从未成年人成长的角度做工作,经双方决定放下成见,李某每月主动缴纳抚养费,安某主动配合李某探望儿子,一劳永逸,解决了后续执行问题。

法官讲法:《婚姻法》对离婚后探望权和抚养费方面具有明确规定。本案中,安某应当协助李某探望儿子,李某也不能因为无法探望就拒付抚养费。面对婚姻家庭类纠纷,由于涉及未成年人的健康成长,法院努力开展调解工作,促使双方矛盾化解,实现“情与法”的有机衔接,保障未成年子女能够拥有一个健康良好的生活环境,最终本案双方达成和解,真正做到案结事了。

