目标索赔 低价购酒多次诉讼 被驳回

本报讯（记者 屈媛）2017新年上班伊始，年近77岁的李老太就以单价2.9元的顺天府袋装原浆酒（购买5袋，总价款14.5元）生产日期标示不清为由，将顺天府公司诉至法院，要求给付赔偿金5000元。据了解，这是老太太一家人第七次因为“酒”的问题到法院诉讼。

近日，区法院对该案进行了公开开庭审理，历经近一小时的审理，法官当庭驳回了原告方的诉讼请求，并在裁定书中对原告方行为进行了批评教育（原告方并未到庭）。

经了解，原来所谓的“老太买酒”“七次诉讼”大有蹊跷。

老太买酒是假 诉讼主体不适格

据法院查明，李老太根本就不是本案的“适格”当事人，此次所谓5袋酒的购买过程也并非原告方所表达的“老太买了5袋酒”这么简单。

实际上，酒确实买了，厂商生产日期标注的问题确实存在，但买酒的却不是李老太，现年77岁的李老太半瘫痪在河北老家，法官在受理案件后就专程赶赴河北农村，发现老太确已行走不便。

谈话中，李老太表示，因行动不便而不出院门，更未曾进京买酒，对其起诉顺天府的案件并不知情。

“授权委托书中的签字，是儿子赵树在春节期间让我签的”

“我不告他们（顺天府公司）”

这与原告方代理人赵树所称的“2016年6月19–22日，李老太在北京顺天府多个分店购买5袋酒”的事实严重不符。

“77岁的老太买酒本身就与常理不符”“原告声称短时间内在海淀、朝阳、西城等多个分店每次只卖一袋酒本身就不可能，对方有虚假诉讼的嫌疑。”被告方顺天府公司在庭上陈述。

为何谎称老太买酒 原来瞄准“索赔”

法院查明，李老太系赵迎、赵树母亲，大哥赵迎和二弟赵树、弟媳王霞三人均称2016年6月19–22日，从顺天府公司多个分店多次购买了单价2.9元的袋装原浆酒。

2016年10月28日，大哥赵迎先称从顺天府多个分店分6次购买6袋原浆酒，并以该酒生产日期标注不明，违反《食品安全法》为由将顺天府公司诉至法院，要求顺天府退款并就六次购买行为支付赔偿金6000元。同年11月24日，赵树夫妇又分别将顺天府公司诉至法院，王霞主张，其于2016年6月19日–22日期间，自顺某府公司不同分店分4次购买原浆酒4袋；赵树主张，其于上述时间，分6次购买原浆酒6袋，并分别要求顺天府公司退款并支付赔偿金4000元、6000元。

上述3案，法院经审理查明，顺天府公司销售的2016年6月19日–22日期间的原浆酒生产日期标示确有瑕疵，违反了《食品安全法》的相关规定，先后判决顺某府公司退还三人货款并支付赔偿金共计1.6万元。上述案件被告方顺天府公司也已上诉，目前上诉案件正在审理中。

认为有机可乘 继续提起诉讼

但赵家三人显然认为低成本购酒，分次诉讼必能获得巨额赔偿，在2017年1月，又分别提起3个诉讼，理由同样是以其在2016年6月19日–22日期间，在顺某府公司各分店购买原浆酒，要求顺某府公司退款并支付赔偿金。

法院在审查时发现，三人所提供的小票与已判决案件中的小票虽不同，但各小票之间所体现的购买时间非常短，有的仅仅间隔几分钟，因交易对象固定，交易时间集中，交易商品品种一致，法院认为应与前案系构成同一买卖合同关系。经法官释明，原告方三人对三案申请了撤诉。

“截止目前，我们能发现原告一方针对2016年6月19日–22日这批原浆酒，分别提起诉讼，并至少已经达到35袋这个数。”

“原告方是在钻法律的空子！我们认为对方有滥用诉讼权利的情形，至于造成我方的损失，后面我们将考虑起诉赵树一家，并要求赔偿我方经济损失。”被告方律师在宣判后表示。

维护良好经济秩序 以裁判文书对原告方批评教育

“赵树在法院已就其购买行为作出判决的情况下，再次以李老太名义起诉，其行为明显属于滥用诉讼权利的行为，亦与诚实信用原则相悖，其行为不仅增加了另一方当事人的诉累，浪费了有限的司法资源，也违背了民事诉讼制度目的，对于其滥用诉讼权利，不诚信诉讼的行为，法院予以严厉批评。”法官在裁判文书中对原告方赵树提出严厉批评。同时也指出“商家必须依法、诚信、规范、秩序经营，消费者维权打假也必须正当、理性、合理、合法。”

相关链接

记者现场还采访了旁听案件的一位人大代表说：“维权打假是维护市场健康发展的有效手段，但是将它作为一种牟利的活动就不能够提倡，既违背了立法的原意，也扰乱市场秩序，给对方当事人造成诉累，同时也扰乱了司法秩序，有损法律威严。”

《中华人民共和国食品安全法》第67条第一款规定：“预包装食品的包装上应当有标签。标签应当标明下列事项：（一）名称、规格、净含量、生产日期……”？

第71条第二款规定：“食品和食品添加剂的标签、说明书应当清楚、明显，生产日期、保质期等事项应当显著标注，容易辨识。”

第148条第二款规定：“生产不符合食品安全标准的食品或者经营明知是不符合食品安全标准的食品，消费者除要求赔偿损失外，还可以向生产者或者经营者要求支付价款十倍或者损失三倍的赔偿金；增加赔偿的金额不足一千元的，为一千元。”**（以上案件当事人均已化名）**

案外人借名买车致失财 申请人笑逐颜开领案款

本报讯（通讯员 毕辉）自北京市政府颁布第227号政府令，公布实施了《北京市小客车数量调控暂行规定》后，借名买车的事情屡见不鲜，随之产生的各种纠纷也是层出不穷。

2016年10月，王某向谭某借款3万元并出具借条，承诺一个月内还清，因王某逾期未还款，谭某诉至法院。后在法院主持调解下，双方达成分期和解协议。然而届至最后还款期限王某仍未履行还款义务，谭某于2017年向门头沟法院申请强制执行。本院受理后，依法对被执行人王某及其配偶张某的财产进行了统查，并依法查封了被执行人配偶名下一辆机动车。据此，法官认为被执行人是有能力履行还款义务的，存在拒不履行法律文书义务的情形，在电话联系未果下，法官决定前往被执行人家中寻人催款。

晚上7点，法官至被执行人家中，庆幸的是找到了被执行人，不幸的是被执行人不仅年近六旬，还是肢体四级残疾，现在一家公司做保安，仅用2000多元维持家中生计，既无存款又不符合司法拘留条件。此种境况使执行工作陷入瓶颈，法官也犯了难。

与此同时，焦急的不仅是法官，还有一个闹气的案外人，没过几天，这个让人犯难的案子竟有如此大的转折，原来法院依法查封车辆的“主人”另有其人。该车辆原系案外人张某借被执行人配偶张某某的名所买，因近期欲将该车辆出卖，才得知其所用车辆被法院依法查封，找到法院要求解封车辆。法官遂向其释明，若要解封车辆须经申请人同意并书写申请书或案件全部执行完毕。

张某某无奈之下，竟决定自掏腰包自愿为被执行人偿还借款。次日，法官传唤双方至法院，在法院主持下，案外人张某某将案款全数交付申请人谭某。该案现已全部执行完毕。

欢迎您访问：
门头沟新闻网
www.bjmtgnews.com

房屋降价后 买房人反悔毁约怎么办？

读者咨询

张先生：我的房子经中介介绍，卖给了李某并签了房屋买卖合同。但在办理房屋贷款审批过程中，因为市场波动房屋价格下降，李某便表示拒绝购买。我无奈之下另寻了一个买家将房子卖了。李某的违约导致我的房子少卖了人民币30万元，我要求他赔偿损失，他表示可以不要定金，但不能赔偿违约造成的房屋差价损失。请问此事如何解决？

法律解答

北京德颐律师事务所律师 赵强：我国合同法第114条第二款规定：约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。可见合同一方因市场变化恶意违约，违反了契约精神和诚实信用的法律原则。在定金、违约金约定利益不足以弥补守约方损失的，守约方可以请求人民法院进行调整。你可以保留好同一中介两次买卖房屋存有差价等证据，向法院提起诉讼，要求李某赔偿你的实际损失。

租客擅自转租房屋 房主能否解除合同？

读者咨询

刘先生：我在石门营有一间房，去年租给了曹某，租期是3年，租金是年付。因为我平时都住在中门寺，也不怎么去那。结果上周我去那转了一圈，才发现房子已经被曹某转租给了刘某，变成了一家水果店。我能收回房子吗？

法律解答

区法律援助中心律师陈进华：一般来说，转租房屋应事先征得房屋产权人的同意。像曹某这样擅自转租的情况，要看你的意见。如果你同意转租，则视为对转租合同的追认，那么曹某和刘某的转租合同就自始有效。如果你明确表示不同意转租，则你有权解除你与曹某之间的房屋租赁合同，曹某和刘某的转租合同因而也被撤销。需要注意的是，从你知道房子被转租时起，应在六个月内提出异议，否则视为同意转租。

法律咨询热线：12348或96156（周五）

区司法局主办

法律讲座走进大台中心小学

本报讯（通讯员 王蓝忆）“为什么乘公交车不需要安检，上火车就需要安检？”“因为下车难，有危险躲不掉。”“因为火车开得快，发生事故更危险！”近日，大台中心小学五年级的同学们在一堂关于火车的法律讲座上积极发言。

除在大台地区常见的货运火车，学生中有不少都是来京务工人员子女，每年返乡要选择火车作为交通工具，可以说火车对于该校的学生而言并不陌生，所以大台司法所、大台火车站特意联合举办了这场“安全乘坐，平安出行”主题讲座。工作人员结合《铁路法》《铁路运输安全条例》，为同学们讲授了乘车安检、铁路安全知识等内容。在互动中同学们情绪高涨，回答问题十分积极。

这次讲座是大台司法所开展的普法进校园系列活动之一，除铁路安全知识外，预防青少年违法犯罪、未成年人保护等专题也将陆续走进校园。

关于认定“立思辰 LANXUM”等9件商标为2016年度门头沟区知名商标的公告

根据《门头沟区深入实施商标战略进一步推动生态涵养区品牌经济发展实施意见》、《门头沟区知名商标评定办法》，北京市工商行政管理局门头沟分局（门头沟区商标战略工作领导小组办公室）会同区经信委、农委、财政局、税务局等16家商标战略工作领导小组成员单位对申请2016年度门头沟区知名商标认定的商标进行认真审核，并报经门头沟区人民政府批办，认定“立思辰 LANXUM”等9件商标为2016年门头沟区知名商标，自认定之日起有效期为2年。

北京市门头沟区商标战略工作领导小组

二〇一七年三月三十日

2016年度门头沟区知名商标名单

序号	单位名称	商标	类别
1	北京立思辰科技股份有限公司	立思辰 LANXUM	42
2	北京沃尔德斯水务科技有限公司	沃尔德斯	11
3	北京灵水举人村民俗旅游专业合作社	举人村	43
4	北京恺岚一方科技发展有限公司	恺岚一方	42
5	北京饮马鞍养蜂专业合作社	饮马鞍	30
6	北京坤中宇信息技术有限公司	feaokbuy	35
7	北京正邦兴业建筑技术开发有限公司	正邦兴业	37
8	北京瓷茗缘文化发展有限公司	瓷茗缘	30
9	北京灵水举人村民俗旅游专业合作社	举人村	29

房屋买卖非小事 二手房交易需谨慎

安居乐业，自古以来就是老百姓对生活的最基本需求。近年来，随着经济社会不断发展，人民生活水平不断提高，老百姓从有所居到居所适开始转变。与此同时，房屋买卖产生的纠纷矛盾也日益凸显。但是，多数人只是将目光放在了看房、选房之上，仅仅关注房屋是否交通便利、有无学区、能不能适宜养老、投资保值等，却忽略了购房中的法律问题，殊不知无论是定金支付、合同签订还是网签过户、实际交房等都存在很多细节问题，应当提前做好打算，把“签约–过户–入住”的一整套流程做细致、做扎实，进而避免法律风险。对此，区法院积极开展调研，认真梳理了2016年至今有关房屋买卖纠纷的近100件典型案件，发现房屋交易比例较从前有显著上涨，尤其是二手房交易占到较大比例。另外，多个案件反映出买卖双方在订立房屋买卖合同的过程中存在隐患，如买卖合同未约定网签流程、过户时间，或是合同约定与法律法规、地区习惯不相符，甚至出现“阴阳合同”、虚假诉讼等现象。为进一步帮助辖区群众学习房屋买卖中的法律知识，提高风险防范意识，区法院通过相关典型案例予以提示：

一是房屋交易应谨慎，合同约定要完善。购房交易实践中，买卖双方多通过中介公司达成买卖合意，并由中介提供格式合同以供双方确定买卖关系。然而，格式合同，往往是通常情况下的交易约定，并不能完全贴合“个案”，若购房或卖房中出现特殊情况，有时会与合同条款相悖，如房屋存在抵押或是权利不完整，则需进一步约定才能避免违约风险。而且，不少房屋买卖合同对实际交易步骤不做明确约定，也会给合同履行造成困难，导致交易延误，尤其是在房价变动较大的情况下，给交易双方带来损失。

二是注意二手房交易周期，置换房屋需做好规划。改善性住房需求是二手房交易的重要支撑，很多人对此通常是出卖现有房屋，并以卖房款买入预期房屋。然而，二手房交易一般都要经过房屋核验、购房资格审查、网签合同、给付房款、办理过户等步骤，而这些步骤不少需要通过行政审批、双方共同办理等情况，时间方面存在一定的不确定性。此外，如房屋交易价款履行涉及公基金贷款或商业贷款，则更拉长了交易周期。同时，由于房价波动的相对频繁，较长的交易周期中很容易出现一方反悔“坐地涨价”等情形，故而，买卖双方在置换房屋时一定要做好规划，不要等到签约后才发现合同履行与自己预期的时间不符。

三是合同履行要及时，如需变更勤沟通。房屋买卖合同订立后，买卖双方应根据合同约定，及时、完善地履行合同义务，促进交易进行。实践中就常发现房款到位缓慢、房屋拖延交付、房屋质量损害等情形，有的是一方当事人内心原因，如卖房人看到市场火爆，在买卖过程中“坐地涨价”“不加钱不卖”等，应当纠正观念，诚信交易；还有一些情况是确实存在困难，如卖房人一时未能找到新的居所，买房人贷款银行审批较慢等，双方应当予以理解，进行充分沟通，必要时根据现实情况，对合同作出合理变更，促进交易和谐、顺利进行。

典型案例

案例一：房价涨幅较大，出卖人反悔

朱某在门头沟区某镇有住房一套，后因其子出生，朱某出于家庭成员增加，扩大住宅面积的考虑，想通过出卖原有房屋，另行购置一套更为宽敞的房屋。后经过看房、找房，朱某在市区选中一套大房，同时也与买房人贾某商议卖出现有房屋，随后双方签订了房屋买卖合同。但合同履行时，因房价大幅上涨，朱某发现卖房款已经难以担负此前看好的市区大房，在与贾某协商“涨价”未果后，朱某遂诉至法院，要求解除合同。

法官说法：依法成立的合同受法律保护，合同的各方当事人均应自觉履行合同约定的义务。解除合同，需有下列情形之一：在法律规定解除合同的情形发生时；合同条款明确约定可以解除合同的情形发生时；合同双方协商一致解除合同时。上述三种情形中，法定解除合同的情形，依照《中华人民共和国合同法》第94条规定，包括不可抗力导致不能实现合同目的；履行期届满前一方明确表示不履行主要债务；一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；一方迟延履行或有其他违约行为导致无法实现合同目的。因此，若不存在上述情形，任意解除合同，要承担合同无法解除的风险，或是解除合同后承担违约责任的风险。

案例二：合同期限约定不明，当事人要求解除合同。

田某原有门头沟某处房屋一套。2016年秋，田某决定将该房屋出售，并通过获得购房款为其在市区上学的女儿购置学区房一套。后，田某与意向卖房人夏某签订了房屋买卖合同，但双方对合同办理网签、房屋核验、购房资格审核、办理公基金贷款等多个环节约定并不明确。对此，田某向买房人夏某及中介寄送告知书，但依旧未得到答复，情急之下，田某诉至法院，要求解除合同。

法官说法：《中华人民共和国合同法》第61条对合同中约定不明的情况作出了规定。首先是可以进行协议补充，不能达成补充协议的，可以按照合同有关条款或者交易习惯确定。同时，第62条规定了按照61条依然不能确定的情况，即合同约定不明，无行业标准、交易惯例或依照法律规定亦无法确认的，合同一方可以要求与相对方协商通过补充协议的形式使合同义务明确；期限不明的情况下，合同一方可要求在合理期限内相对方履行相应义务，相对方拒不协商，亦未在合理期限内履行的，可要求解除合同或追究违约责任。

京西法苑