



司法拍卖买的精装房被原房主“毁容”

去年12月,庞女士通过司法拍卖平台,花了34万元竞买了位于泸县城区的一套二手房,庞女士对这套房子的价格和周边环境都很满意。当时,泸县人民法院把拍卖成交裁定书和相关的手续都送达给了庞女士,按照程序,庞女士可以直接入住。但原房主向某因为一时没有住处,庞女士答应等向某找到合适住所后再搬离。

但向某一拖就是几个月,庞女士说,等了一段时间后,她只有找到向某一家,希望他们尽快搬离房屋,但向某却找各种理由不搬出去。直到4月24日,向某才通知泸县人民法院和庞女士,他已经从被拍卖的房屋搬走了。

得知向某从被拍卖的房屋搬走后,庞女士和法院执行人员一起去看房子,才发现房子已被严重“毁容”。房内预埋电线全部

被剪断,衣柜门和厨房吊顶也被拆走,厨房卧室等房门也不见了,甚至连卫生间的基础设施都被破坏。

见到这样的场景,庞女士很生气,当时她买这套房屋的时候,泸县人民法院裁定的是中等装修,她原本以为只要添置一些家具家电就可以入住,结果现在必须重新装修了。庞女士估计,“这个房子重新装下来至少要花

七八万”。

现场发现房屋装修被破坏后,执法人员随即进行了拍照、摄像取证,随后确认了房屋破坏系向某所为。4月29日上午,庞女士和向某在泸县人民法院达成了和解协议,向某当即支付庞女士15000元赔偿款,并对其行为进行赔礼道歉,庞女士不再追究向某的相关责任。

据《成都商报》

普法

通宵工作猝死家中 申请工伤获法院支持

案件:2011年11月15日晚,高中数学老师冯芳弟对其任教的两个班级进行测验考试,回到家中后仍通宵批改试卷。次日早上7点,因心肌梗塞抢救无效死亡。琼山中学以冯芳弟工作期间疲劳过度,在工作时间和工作岗位中突发心肌梗塞死亡为由,向海口市人社局提出申请,要求认定冯芳弟为工伤死亡。海口市人社局作出223号工伤决定,对冯芳弟不认定为工伤。冯芳弟的妻子俞俊杰不服,申请复议,海南省人社厅维持223号工伤决定。

俞俊杰于2016年5月向海口中院提起行政诉讼。海口中院判决撤销223号工伤决定,责令海口市人社局重新作出工伤认定。海口市人社局不服,提起上诉。2017年,海南高院审理后,判决维持原判。对此,海口市人社局不服,向最高人民法院申请再审。近日,最高法裁定驳回海口市人社局的再审申请。

释法:最高法审查认为,无论是经抢救无效死亡,还是未经抢救死亡,视为工伤的关键是在“工作时间和工作岗位”上突发疾病死亡。职工为了单位利益,在家加班工作期间,也应当属于“工作时间和工作岗位”。据此,法院综合案情后,责令海口市人社局重新作出认定。

据中国新闻网

少女生命垂危 同伴不管不顾被逮捕

案件:3月31日,衡阳市一未成年人在面包车内身亡。该案被害人倪某系某中学学生,3月30日傍晚,犯罪嫌疑人谭某与倪某相约外出唱歌。途中,谭某载倪某与他人摩托车发生碰撞,当时双方口头协商不报警各负其责。倪某与谭某离开现场后不久便感觉腹痛难忍,并到医院检查,在得知需付费治疗的情况下,谭某不肯出钱治疗也未联系倪某的家人,而是将其抱到自己的面包车上休息。

31日凌晨3时许,谭某将面包车停在一小区附近,留下倪某独自一人在车上,然后离去。当天早上倪某被人发现死在车中,经法医认定死者系外力导致脾脏破裂出血性休克致死。4月13日,检察院以涉嫌故意伤害杀人罪对犯罪嫌疑人谭某依法作出批准逮捕决定。

说法:在该案中,谭某载倪某发生交通事故,倪某在事故中受重伤,谭某事发后一直呆在倪某身边,既有能够救助倪某的行为能力,也有救助倪某的时间条件、空间条件及交通运输条件,但谭某仍然听之任之、放任不管。承办检察官说:“这是在他人的生命有危难之时该救而不救的典型不作为,造成了被害人倪某因为谭某的不救助行为而死亡的严重后果。”目前该案还在进一步侦查之中。

据《科教新报》

司法拍卖裁定送达之日起房屋已经易主

对于向某破坏房屋的行为,有网友表示“法院没有做好保全和移交工作,应该法院负责。”“成本低造成的各种行为。”“破坏他人财产,应该判刑了”。该县执行局法官的观点:“向某的做法属于恶意毁坏法院查封的东西,法院可以按照相关法律规定追究其责任。”

可以说,网友和执行法官的观点都有一定的道理,从法律上讲,根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百九十三条的规定,拍卖成交的标的物所有权自拍卖成交裁定送达买受人时转移。

也就是说,在拍卖裁定送达庞女士之日起,该房屋的所有权已经归庞女士所有,室内的装修作为房屋的附属物、添附物,其所有权和使用权也均随房屋所有权转移的同时,转移归庞女士,这一点是明确的。既然房屋以及室内装修已经归庞女士所有,向某毁坏房屋结构以及室内装修的行为,的确涉嫌故意毁坏财物罪。从报道中可以看出,庞女士对向某可谓仁义至尽,本来从法院把拍卖裁定和相关手续送达庞女士之时,她就可以合理合法的入住。

根据《最高人民法院关于人

民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第九条:查封不动产的,人民法院应当张贴封条或者公告,并可以提取保存有关财产权证照。本案法院对拍卖房屋可能采取了查封措施,但未予以贴封条,被执行人向某原来还暂时居住在涉案房屋内,这在法律和实践中也是允许的。但庞女士本来可以采取法律措施,申请法院强制对方迁出房屋搬出向某物品,但庞女士出于对向某一时没有住处等困境的同情,给向某寻找住所的过渡时间,向某对此本应予以感谢,但向某穷势蹙,却以怨报德,完全辜负了

庞女士的善意,一再拖延搬家,并在最终搬走之时,毁坏房屋以及装修。所谓“平生不做皱眉事,天下应无切齿人”。向某的做法,一方面触犯了法律,另一方面也严重违反诚信原则和基本道德,遭到广大网友的谴责。而庞女士面对房屋被毁坏的现实,再次接受了向某的低价赔偿和道歉谅解了向某,可谓局量宽大。而向某也的确应该从此事件中吸取教训,深刻反思,学法懂法并且学会做人。

点评人:李敬涛
山东避风塘律师事务所律师

身边案例

个人继承不动产要交哪些税

张老汉夫妇有一儿一女,儿女都已经成家并买了房子。剩下老两口居住在张老汉单位房改时买的两居室里。2000年老伴不幸去世,剩下张老汉一个人。2003年,张老汉亲笔书写了一份遗嘱;指定由儿子继承自己的房产。2006年,张老汉被检查出患有肺癌晚期,不久张老汉去世后,其儿子强力按要必须自己继承房产,但是继承必须纳税,此时张老汉的儿子说房产我不要了,你们房产局拿去吧。据了解,张老汉的儿子因为常年赌博,所以拿不出纳税钱。

房屋继承一般在房屋的主人去世后出现,按照原房屋主人的遗嘱给予法定继承人的,只有被继承人的房屋具有合法产权才能被继承。那么个人继承不动产要交哪些税?

2018《继承法》规定:一、个人无偿赠与不动产的,需缴纳全额契税(目前税率3%),房屋赠与在多数情况下要缴纳个人所得税的20%,但赠与直系亲属、抚养人或赡养人、房屋遗产依法继承人三种情况免交个人所得税。二、个人通过遗嘱、法定继承不动产的,缴纳契税有两种情况。对于《继承法》规定的法定继承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母)继承土地、房屋权属的,不用缴纳契税。对非法定继承人根据遗嘱承受土地、房屋权属的,需要缴纳契税。此外,还需收取产权登记费按件收取。

据华律网

委托熟人理财,赔了怎么办

如今,民间委托理财蓬勃发展,不过金融产品复杂多样,很多人都选择委托身边的理财“专家”或“能手”进行投资操作。然而由于熟人社会的随意性、口头约定、保底条款等导致纠纷不断。为此,海淀法院法官通过几起案例为大家讲解委托理财应注意的事项。

案例① >>>

名为理财实为借贷

小杨和小李是同事,小杨称自己认识股票、基金、期货等理财专家,可委托理财,一年下来保证30%的现金收益。小李遂给小杨30万元现金,约定一年后领取本息。但一年后,小杨一直没有归还本息。小杨辩称,双方之间并不是委托理财关系,而是借贷关系。

法院审理后认为,本案中委托人将资产投资收益权全部让渡给受托人,委托人的缔约目的和合同预期为纯粹追求资产的固定本息收益,而对受托人管理资产行为及收益后的分成并无预期,合同性质应认定为名为理财实为借贷。

至于双方约定的借贷利率是“现金收益30%”的部分,由于“现金收益30%”已超过国家法定最高年利率24%,超过部分不予支持。最后,法院判决小杨返还借款30万元及按年利率24%计算的利息。

法官提示:现实生活中,很多人将钱款“委托”他人理财,约定固定的利息回报,这实际上是一种名为委托理财、实为借贷的法律关系。大家应提高判断能力,不能被表面的言语及形式蒙蔽,充分理解约定背后的法律关系及权利义务内容。当遇到自己无法理解的概念及专业知识时,可以通过询问专业人士,与受托人沟通商量解决。

案例② >>>

保底条款认定无效

某委托方以自有资金,委托操盘公司进行证券二级市场的投资操作,委托资金金额为900万元,委托期内不能赎回,但可随时获得收益。合同约定委托方式为“保本保收益操作”,投资风险全部由操盘公司承担。但到期后,操盘公司未按约支付本金和收益。委托方遂通过平仓赎回690万元,之后起诉要求操盘公司返还210万元。

法院认为可以确认双方成立民间委托理财合同关系。双方合同中委托方式为保本保收益操作条款,具有保底条款的性质,应属无效约定。保底条款无效导致委托理财合同整体无效,操盘公司应向委托人返还210万元委托资产。

法官提示:“保证委托人的收益,委托人不承担任何投资风险”,这一“保底条款”违背了民法的公平原则及委托关系中责任承担的规则,也违背了基本的经济规律和资本市场规则,应属无效约定,因此导致委托理财合同整体无效。订立委托理财条款时要合法合理,不应仅仅从盈利目的考虑,否则可能导致合同无效而得不偿失。

案例③ >>>

双方按比分担损失

郑先生主动帮女友徐女士操作期货交易,并承诺亏损由他承

担。但因股指期货账户亏损越来越大,徐女士被迫止损,并多次要求郑先生偿还损失,均未果。于是,徐女士将郑先生诉至法院,要求他偿还损失的11万余元。

法院审理后认为,双方虽未签订书面委托理财合同,但可确认已形成事实上的委托代理型投资理财合同关系。按照规定,受托人以委托人名义开展投资理财事务,所获收益归委托人所有,投资风险也应当由委托人承担,受托人仅在故意、重大过失或超越权限给委托人造成损失的情况下才承担赔偿责任。

此案中,根据当事人意思自治原则,郑先生在财产发生亏损时作出关于亏损赔偿的承诺应认定为有效。同时,法院认为徐女士也存在一定过错,主观上对风险评估不足,对受托方过于信任,同时亦无证据证明郑先生存在故意或重大过失。最后,法院判决郑先生返还徐女士6万元。

法官提示:很多人因为熟人关系、亲属关系,或为了方便和信任,往往不签订书面协议,仅进行委托理财的口头约定。这种行为往往会诱发纠纷的产生,而且在纠纷产生后使自己处于被动地位。在委托理财之初,就应当明确双方的权利义务,对如何开户、如何操作、收益分配等重大事项,应详细讨论进而固定下来。对受托人理财的资质及能力,委托人也应当在充分评估后理性判断。

综合《北京晚报》《北京晨报》