

仓促定下一套房 4成面积是违建

老人毁约成被告,法院人性化审理判其不用担责

一位七旬老先生,仅仅花了三个小时,就通过中介公司买了一套价值96万元的二手房。但是,在签完合同后,老人方知上了大当,原来房子的四成面积属于不能记入两证的违章建筑。弄明真相后老人决定放弃买房,但却被卖主告上法院,卖主以老人违约为由,要求其给付定金2万元。

近日,南京市鼓楼区法院对此案作出一审判决,法院认为,老人在买房时卖主和中介方耐心解释不够,致使老人存在重大误解,故判决撤销双方签订的房屋定金协议,原告的诉讼请求被驳回。

三小时不到定下一套房

李老先生70岁,南京人,看到房价在涨,李老先生和老伴决定用闲钱买套二手房,当天下午即和老伴赶到发布广告的某房产中介公司打听详情,中介公司的相关人员告诉老人,这套68.24m²的房子非常理想,实际空间大,买下来绝对不吃亏。中介一撮合,老人立马动了心,果断决定将房子拿下。

当天下午5点多,中介公司的业务员领着李老先生夫妇去卖主郝先生家看房子,由于天色已晚,夫妇俩只见面积确实不小,但外面的结构却无法看清,但总的感觉是比较满意。

看完房回到中介公司时,已是晚上约8点,在中介人员的好说歹说下,李老先生同意签约。随后,买卖双方由中介人员的见证下,利用中介公司提供的格式合同文本订立了《房屋定金协议》,中介公司作为见证方在该协议上加盖了印章。

《房屋定金协议》约定,郝先生自愿将江北街×号、面积为68.24m²的房子卖给李老先生,双方认可成交价格为96万元;签约当日李老先生付定金2万元,余款94万元在2008年1月5日前一次性给付郝先生,双方办理房屋过户手续;双方买卖房屋按套计价,李老先生支付中介公司中介费1.3万元。

因李老先生没有带现金,收到法院的应诉通知后,李老先生在请教了律师后随即提起反诉,他认为郝先生在和他签订协议时,隐瞒了房屋产权面积仅占房屋实际面积60%的这一重要事实,他有权拒绝在重大误解前提下订立的协议,并请求法院判决撤销该协议。



漫画 俞晓翔

合同签订后担心变卦的他便将带在身上的一本活两便存折交给了郝先生并告知密码,存折里正好有现金2万元。

感觉不对一夜之间毁约

李老先生夫妇回到家已是晚上9点多了,这时,他把买房成功的消息告诉了家人,儿子听到这个消息后感到十分突然,当即赶到父亲这边问了详情。当看到父亲所买的房屋只有68.24m²,价格却高达96万元,而合同又是约定房屋按套计价,觉得这里面肯定有问题。

经儿子的一番点拨,李老先生意识到问题的严重性,次日银行一上班,他便去银行给存折办理了挂失手续。与此同时李老先生的家人也去房产登记部核查交易房屋的有关情况,终于弄清该房屋之所以看上去面积大,是因为有50m²的简易房与主房连成了一个整体,而这部分面积因属违建而无法计入产权之中。不仅如此,该房屋的房龄也高达16年。查明事实后,李老先生决定放弃这套房子的购买计划。

李老先生一夜之间改变了主意,这让郝先生始料未及,因无法从存折中取出2万元定金,找李老先生协商又谈不拢,随后郝先生将李老先生告上了鼓楼区法院,要求被告按约定给付其2万元定金。

根据法律规定,重大误解前提下签订的协议,当事人请求撤销的应予支持。依据合同法的规定,被撤销的合同自始没有法律约束力,因此原告郝某的诉讼请求法院不予支持。法院依据查明的事实及认定,故作出了上述判决。(文中人名均为化名)

通讯员 李自庆
快报记者 朱俊俊

■审理结果

法院人性化审案 驳回原告诉讼请求

法院审理认为:从生理学的角度分析,人进入老年之后,大脑思维会变得迟钝,认知能力会有所减退。李老先生已是七旬老人,卖房人郝某,尤其是作为中介方的某房产中介公司,应当本着最大的耐心、最大的善意,不仅应当如实告知房屋的实际情况,而且更要耐心引导和劝导李某认真考虑、慎重决定。以本案而言,从中介方带李某夫妇看房到买卖双方签订协议,整个过程尚不足3小时,别说是个70岁的老人,即便是年轻人,要在这么短的时间内作出买房这样重大的决定,也显得过于仓促,考虑难以周详。

按第三人述称的江北街地段的二手房均价每平方米1万元,扣除房屋产权面积应得款项,另50m²左右的无产权简易房实质上作价高达近30万元,这是难以让人理解的。不论原告及中介方有无提醒李某慎重决定,但李某显然由于年龄原因及缺乏买房经验,对于该项交易思虑欠妥,存在重大误解。

根据法律规定,重大误解前提下签订的协议,当事人请求撤销的应予支持。依据合同法的规定,被撤销的合同自始没有法律约束力,因此原告郝某的诉讼请求法院不予支持。法院依据查明的事实及认定,故作出了上述判决。(文中人名均为化名)

快报联合南京市劳动保障局

岁末讨薪大行动

热线: 96060

特别支持单位:
南京焯焯律师事务所
江苏嘉文律师事务所

经理不给我工钱 是拿去冲抵工友医药费了吗?

木工组长求助快报,工程部负责人称赔偿和工资会分开

作为木工组长,手下一名工友在工作时扭伤了脚,焦急的李先生担心辛苦挣来的工钱会被冲抵医药费,他急着向项目经理讨钱,而项目经理以工程未结束为由,拒绝支付。李先生求助快报帮忙讨薪。

讨薪投诉 不给薪水就想逼我走

去年12月起,李先生与工友为墨香山庄一户外主装潢,李先生是木工组长。12月27日,一名木工从脚手架上摔了下来,众人将工友送至医院检查,发现其脚跟扭伤,医院迅速给工友进行了手术,“已经花了1万多元了。”李先生作为木工组长,觉得工友摔伤与自己肯定有一定关系,但具体又不知道该负多少责任。

“至今为止,公司应该欠我4000多元薪水。”李先生担心公司直接用这些钱冲抵医药费,就急着向项目经理讨钱,“他说工程没结束,不给结算。”李先生一怒之下自行停工。然而前天,装潢公司提出,让李先生交出钥匙,并把他的东西全部撤走,“这不明显就是不想给我钱,想逼我走嘛!”

记者调查 是业主要求换人装潢

昨天下午,记者来到李先生所说的装潢公司,工程部负责人袁先生称,该工程

是由项目经理承包,李先生是跟项目经理有协议,而不是直接与装潢公司有协议,“到目前为止,医药费全是项目经理一人支付。”

“他这个人,太自私!”袁先生说,前天下午李先生再次来找项目经理讨要薪水,但当时项目经理正急着送钱去医院给工友治病,为了讨到自己的钱,李先生拦着项目经理不让去。

据袁先生称,公司要李撤走全部东西、交出房门钥匙,是因为业主要求换人装潢,“我们得尊重业主意见。”

调查结果 不会用工资冲抵医药费

“有关负责任的事,我们还没进行商讨。”袁先生称,当务之急就是把受伤工人的伤治好,一切等他出院后,双方再进行商讨,届时如果李先生有异议,可向法院起诉。“我们根本没有打算用他的工资来抵医药费!”袁先生说,按照装潢公司与项目经理的约定,工人的工资应由项目经理支付,“我们只能督促项目经理尽快支付他工资。”

江苏嘉文律师事务所主任杨立宇认为,如果劳动合同终止和解除,劳动者有权提出要求支付薪水,李先生有权不等工程结束,向项目经理讨薪。“不过,医药费赔偿和工资支付是两码事,不应搅在一起。”见习记者 马晶晶

女员工流产 单位不得解聘

王女士今年28岁,受聘于某公司已两年有余。今年元旦假后第一天上班,她在途中不幸流产,现在家中休息。公司得知上述情况后,于近日告知王女士,从现在起就不要回公司上班了,王女士认为公司实际上是要与自己解除劳动关系,她昨天打进快报法律服务热线电话寻求帮助。

南京金恒通律师事务所张保强主任律师答复:新颁布的《中华人民共和国劳动合同法》第四十二条规定:劳动者有下列情形之一的,用人单位不得解除劳动合同:(一)从事接触职业病危害作业的劳动者未进行离岗前职业健康检查,或者疑似职业病病人在诊断或者医学观察期间的;(二)在本单位患职业病或者因工负伤并被确认丧失或者部分丧失劳动能力的;(三)患病或者非因工负伤,在规定的医疗期内的;(四)女职工在孕期、产期、哺乳期的;(五)在本单位连续工作满十五年,且距法定退休年龄不足五年的;(六)法律、行政法规规定的其他情形。

张保强律师认为,王女士在产期,用人单位无权与其解除劳动合同,若用人单位无视法律规定执意解除劳动合同,王女士应自劳动争议发生之日起60天内向用人单位所在地劳动仲裁委员会申请劳动仲裁。

快报记者 宗一多

■今日在线

9:00~11:00 南京街鼎律师事务所 律师 仲莉
14:00~16:00 南京石城律师事务所 律师 李俊

有问题找律师

84783527

甲亢病大会诊

创始人“张成夫专家”结合高效疗法 解除患者长期服药

特邀著名专家张成夫主任医师、范慧敏主任亲临南京会诊,第一时间解决甲亢病久治不愈的难题,运用新概念、新技术、高疗效,让更多甲亢病患者受益最新科技治疗成果,针对甲亢病患者制定合理性、安全性的用药原则,利用人体免疫机能提供最有效的治疗方案,经三周治疗后,症状明显改善;1-2个疗程使甲亢患者得到康复,给众多患者解除终身服药的痛苦。

会诊范围: 甲亢、甲状腺肿大、甲状腺瘤、结节、甲亢性心脏病、囊肿等甲状腺疾病。

会诊时间: 2008年元月7日至2008年元月22日(会诊后,由专家长期坐诊)

南京京华医院 甲亢病咨询 84409045
地址:南京市新街口淮海路146号 电话:025-84409045

分类启事

遗失 公告 寻人 寻物

遗失

遗失 侯思源学费收据,290879, 声明作废。
遗失 李茂鑫身份证, 62210119850911076X, 声明作废。
遗失 邓锦春身份证, 532224790820472, 声明作废。
遗失 中国药科大学李文婷学生证, 0641507, 声明作废。
遗失 金陵科技学院庄威学生证, 学号 0460430312, 声明作废。

遗失 南京邮电大学通达学院刘光泓学生证, 学号 MO6000601, 声明作废。
遗失 苏 A49667 头、苏 A1638 挂营运证, 声明作废。
遗失 孙露身份证, 320121198909254511, 声明作废。
遗失 高龙身份证, 320113198811101218, 声明作废。
遗失 影海洋身份证, 320303198301310413, 声明作废。

遗失 交强险, 保单号: 0107329804000332005646, 声明作废。
遗失 卜凡明身份证, 320323198406100231, 声明作废。
遗失 南京邮电大学吕一斌学生证, B07030814, 声明作废。
遗失 庞俊花就业证, 证号 0306990075, 声明作废。
遗失 叶蕾蕾第一代身份证, 321322198210280247, 声明作废。
遗失 庞立祥身份证, 320121198309021714, 声明作废。
遗失 茆荣荣身份证, 320122198409202420, 声明作废。
遗失 宁助力车牌 073670, 声明作废。
遗失 黄昆燕南京艺术学院学生证, B060606009, 声明作废。

遗失 南京力轩公司税务登记证正本, 号码: 320121736089722, 声明作废。
遗失 南京六合荣盛物业管理有限公司税务登记证正本, 注册号: 32012372609208X 号, 声明作废。
遗失 任明娣身份证, 320121198410184526, 声明作废。
遗失 江苏经贸职业技术学院吴雪琴学生证, 0701108113, 声明作废。
遗失 柳明身份证, 320112198410171630, 声明作废。
遗失 徐真一代身份证, 320105198104220023, 声明作废。
遗失 周马身份证, 320102197707162439, 声明作废。

遗失 熊巧妮身份证, 320123198810061042, 声明作废。
遗失 江苏省机械施工有限公司外出经营活动证明玄税外经字:(2005)第00200号,(2005)第00327号,(2005)第00452号,(2006)第00035号,(2006)第00282号,(2006)第00226号, 声明作废。
遗失 南京好思德电器服务中心开户许可证核准号: J3010013597301, 声明作废。
遗失 苏 A54249 车牌照, 声明作废。
遗失 何新亚身份证, 320483198409023026, 声明作废。
遗失 商业销售发票贰本, 号码: 07527201-25, 02413701-25, 合计50份, 声明作废。

公告 慧玮置业顾问有限公司法人代表谈德宁,你单位欠我工程款请于一星期内来我单位面洽,法人:李国友。电话:13951977925

寻人

寻人启事 徐春平,男,22岁,于2007年11月19日离家出走,至今未归,望知情人与家人联系,当面酬谢。0550-3901243,15952011589
寻人 赵仲超,男,18岁,安徽省霍邱县人,于07年5月在南京份出走,家人非常挂念,如有知情人请联系。13770706213