## 章 金 勇 E-mail:fzbfzsy@126.com www.jfdaily.com

# 卖房恶意毁约 酿苦果自己吞

## 法院判卖方赔偿买方160万元违约金

□法治报记者 夏天 法治报通讯员 王梦茜

人无信不立,业无信不兴。一旦违反诚信,最终也将付出相应的代价。近日,上海市第一中级人民法院审结了一起因动迁安置房卖方恶意违约,而引发的房屋买卖纠纷案件,二审判决双方合同解除,卖方赔偿买方违约金 160 万元。

#### 买房遭毁约告上法庭

2013 年 7 月,因村里整治河 道,计先生的房子被拆迁,计先生 及其女儿是动迁安置对象。

2016年1月,计先生向安置房所属楼盘开发商订购了一套尚未办理小产证的动迁安置房。几天后,计先生将该动迁安置房以205万元出售给王女士,并在合同中约定:计先生承诺该房屋共有人对卖房一事已全部知晓并同意,如果共有人不同意出售,计先生应退还王女士已付房款并按实际房价的100%作为违约金赔偿。同日,王女士支付了第一笔购房款60万元。直到2016年11月,计先生迟

## 七旬翁赴泰游身亡

旅行社承担两成责任

□记者 季张颖 通讯员 张硕洋

本报讯 去年1月底,年过七旬的张老先生和家人跟随旅行团赴泰旅游,老先生本人在海滨游泳时不幸溺水身亡。其家属认为旅行社未尽到风险提示义务,故诉至法院,要求赔偿死亡赔偿金等共计66万余元。近日,徐汇区人民法院审理后判决旅行社承担两成责任。

去年1月27日,张老先生与 其老伴、女儿和外孙女一家四口由 某旅行社带团出境赴泰国曼谷、芭 提雅旅游。去年1月30日11时 许,张老先生在金沙岛海滩边的海 域游泳时发生溺水,经当地救援人 员现场急救后仍不幸身亡,后旅行 社协助张家人在泰国办理了善后手 续。痛失亲人的张家人一纸诉状将 旅行社告上法庭。

旅行社辩称,张老先生的尸检 报告里提及其穿着泳裤,证明他是 自行下海游泳并意外死亡,旅行社 事前已尽到安全告知义务,与张家 人签订的旅游合同里也注明了"在 自行安排活动期间,游客应在自己 能够控制风险的范围内活动,选择 自己能够控制风险的活动项目,并 对自己的安全负责。"事后旅行社 积极处理善后并支付部分费用,虽 然领队因酒店住宿紧张、金沙岛行 程当天生病未全程陪同,但这与张 老先生死亡不存在因果关系,因而 不同意原告的诉讼请求。

法院认为,本案中旅行社组织旅游活动时指派的领队未陪同团队进行金沙岛游程,违反旅游法的有关规定,被告领队事发前一天在车上及次日行程开始前均未告知张老先生夫妇不去金沙岛可以留在酒店的安排,且被告地接社导游迟到45分钟,造成张老先生夫妇上岛前无法与被告方进行有效沟通,这些过错与张老先生最终下海游泳并且溺亡存在一定因果关系,故被告方应承担部分赔偿责任。

迟未办理房产证、按约交付房屋钥 匙及办理过户等,且计先生的女儿 提出,她是房屋共有人,但对卖房 一事不知情,不同意出售房屋。在 合同无法履行的情况下,王女士提 出解除合同,要求计先生返还其 60 万元已付房款并按照房屋现价 支付相应违约金。双方协商不成, 王女士起诉至法院。

一审法院认为,计先生不经共有人同意,擅自将房屋出售并作出相应承诺,现合同无法履行,计先生应负解约责任。王女士在产权不明确的情形下与计先生签约,自身也存在过错,但该过错明显小于计先生。一审法院遂判决合同解除,并结合评估机构关于该房屋市场价为428万元,溢价223万元的评估结果,判决计先生支付王女士违约金80万元。王女士不服,上诉至上海一中院。

#### 二审:卖方恶意违约

王女士主张,按合同约定,计 先生应按实际房价的 100%承担违 约金,即 428 万元。王女士在二审 中还提交了 2016 年 5 月她与计先 生和中介的谈话录音,欲证明计先 生是因房价上涨、想要增加房屋总 价款而恶意违约,其女儿的共有权 人问题只是其违约、获取更高房款 的借口。计先生对此录音的真实性 未提出异议,但提出合同约定的违 约金过高,请求法院予以调整。

上海一中院认为,签订合同 时,房屋尚未登记在计先生名下, 但计先生并未向王女士披露动迁安 置人口为其父女, 且计先生还在合 同中明确承诺如果隐瞒其对涉案房 屋不具有完全处分权事实导致不能 过户, 其将承担房屋现价 100%违 约金;签约后的谈话中,计先生也 从未提起其他房屋共有人, 只提及 加价, 所以王女士有充分理由信赖 计先生对房屋权属所作的陈述。合 同解除是因计先生明显的过错所 致, 且计先生违约导致王女士错过 购房最佳时机,之后再行购房需要 付出更大的经济成本。涉案房屋溢 价 223 万元,考虑到王女士在支付 60 万元后, 计先生即违约, 并且 其在一审诉讼期间及时返还 60 万 元,因此,二审根据实际情况酌定 改判计先生需支付王女士违约金 160万元。



引发外观设计专利权纠纷的两把椅子

## 两把椅子引起的纷争

□记者 胡蝶飞 通讯员 陈颖颖

本报讯 近日,上海知识产权法院审结一起原告浙江某家居有限公司诉被告上海市宝山某家具经营部、广东某家居有限公司侵害外观设计专利权纠纷案,两被告需立即停止销售侵犯原告外观设计专利权产品的行为,并连带赔偿原告经济损失 20 万元及制止侵权的合理费用 5 万元。

原告于2015年9月向国家知 识产权局申请了名称为"单椅(花 好月圆)"的外观设计专利,并于 2015年12月获得授权。2017年1 月,原告发现被告上海市宝山某家 具经营部销售的由被告广东某家 居有限公司生产的椅子与其外观 设计专利极为相似,认为两被告为 生产经营目的制造、销售的行为属 于专利侵权行为, 因此诉至法院, 请求法院判令被告上海市宝山某 家具经营部停止销售,被告广东某 家居有限公司停止制造、销售侵犯 其名称为"单椅(花好月圆)"的外 观设计专利权产品的行为,并共同 赔偿原告经济损失 100 万元及合 理费用22万元。

用 22 万九。 上海知产法院审理后认为, 首先,"单椅(花好月圆)"的外观设计,经国家知识产权局依法授权,仍在有效期限内,原告享

有的专利权依法应当受到保护。 其次,就原被告相同设计特 征来说,原告授权的外观设计在 整体上确定了其独特的设计风格, 而这些设计特征在被诉侵权产品 设计中均基本具备,可以认定两 者在整体设计风格及主要设计特 征上构成近似。经过认真的专业 对比后,认定被诉侵权产品外观 设计侵犯了原告所享有的外观设 计专利权。

被诉侵权产品由原告从上海市宝山某家具经营部购得,上海市宝山某家具经营部在庭审市主山某家具经营部在庭审审,且其未能举证证明其销售的被诉侵权产品具有合法来源,了销侵权产法院的行为。被诉使人东关院的宣传册上标有"广广东之村"的商时,据处上标有限公司荣誉出品"的商申提供产品,两被告党权产品上标前,两被告决定,并不以为政策。

售被诉侵权产品的行为。

# 巧遇"多金男"?多名女子被骗

金山区一男子因诈骗罪获刑8年

□见习记者 王川 法治报通讯员 陆烨波

一男子以"有钱人"、"企业主"的身份,主动给结识的女子钱款。遇到这事,任谁都觉得是天上掉了馅饼。多位女子信以为真,陷入对方"温柔陷阱",最后钱没拿到,反倒贴进去几十万元。近日,金山区人民法院审理了一起诈骗案,被告人张某因诈骗罪,被法院判处有期徒刑8年,并处罚金8万元。

## 微信交友,结识"多金男"

2015 年 6 月,市民王女士通过手机微信结识了张某。张某自称大学毕业,金山本地人,经营着一家机械加工厂。半个月后,两人相约线下见面。之后,张某每天向王女士诉说衷肠,他坦言自己离过婚,对王女士有着特殊的感觉。王女士在聊及日常生活时,常常发出叹息:家里开销大。没想到张某主动说:"家里的日常开销我也想出一份力,我给你打过去 25000 元吧。"王女士感觉自己交到土豪朋友了!

不疑有他,王女士按着张某的要求申请了一张银行卡,并把账号发给了他。几天后,王女士收到张某的消息,说是银行卡转账需要手续费,于是她又依言给张某转去了3200元的费用。又过了几天,张某向她哭诉:"小王,我公司被查到偷税漏税,现在面临巨额的罚款,我已经把家里值钱的都卖掉了,你能不能再帮我一把?"

面对张某的哀求,王女士又陆续给张某转了不少钱。又过了一阵,张某突然发消息给王女士:"我让你开通的那张银行卡,被公安查到有洗黑钱的嫌疑,现在我被关进了看守所,不过我用钱打通了关系,你能再给我汇些钱通通关系么,只要渡过这个难关,我会好好补偿你的!"

王女士再次给张某汇去了钱款。

## 谎言被戳穿,仍一骗再骗

2016年6月,张某告诉王女士,他已经被从看守所放了出来,不过还有部分罚款没有履行到位,希望她能继续伸出援助之手。此时,王女士留了个心眼,她按照张某身份证户籍地址找到了张某家中,王女士这才看清了张某的真实面目。原来,公司老板、银行手续费、坐牢等都是子虚乌有之事,对于诈骗的钱款,沈某已全部用于日常开销及偿还高利贷。

得知真相的王女士,当下便要报案。此时,张某跪倒在地,不停地忏悔,他当众写下一张欠条。王女士心肠一软,再次相信了张某。一个月后,张某兴高采烈地告诉王女士,他在一个厂里找到了工作,员工可以购买原始股,一旦公司上市,市值会翻好几倍,看王女士能否再借几万,那时他就可以一次性归还全部欠款了。这一次,王女士依然选择了相信……

#### 被骗女子不止一个

公安机关经侦查后发现,被骗的并不止王女士一人。2017年初,张某用同样的方式,谎称自己经营机械加工厂并可借钱或送钱给女方,分别骗取了林女士和李女士的信任,之后又以转账需要支付违约金、手续费、法院解冻账户费等为由先后多次实施诈骗,共计骗取金额逾20万元。

金山法院经审理后认为,被告人张某以非法占有为目的,骗取他人钱款,数额巨大,其行为已构成诈骗罪。鉴于被告人张某到案后如实供述自己的主要犯罪事实,可以从轻处罚。且张某已退缴部分赃款,可以酌情从轻处罚。

## 业主讨要公共收益"知情权"

□记者 陈颖婷

本报讯 对小区垃圾房、通道 出租等公共收益以及业委会支出收 益专项维修基金、业主大会、业委 会工作经费收支等存疑,浦东三业 主将业委会诉至法院讨要知情权。 日前,浦东新区人民法院对此案作 出一审判决,认为业委会代表全体 业主行使权利,同时,应接受业主 对其的监督,负有向业主公布上述 情况,接受查询的义务。

市民吴女士等三人是浦东新区 一小区的业主。他们认为小区业委 会管理的小区公共收益账务账目不 明,于是他们依据相关规定将业委 会告上了法庭,讨要公共收益的 "知情权"。

而业委会经传票传唤未到庭应 诉,只是提供了一份书面答辩状。

法院审理后认为,业主对建筑 区划内涉及业主共有权以及共同管 理权的相关事项具有知情权,业主 应当根据法律规定合理行使知情 权。业主请求公布、查阅建筑物及

其附属设施的维修资金的筹集、使

用情况,管理规约、业主大会议事规则以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录,物业服务合同、共有部分的使用和收益情况,建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况及其他应当向业主公布的情况和资料的,人民法院应予支持。

业主要求查阅业委会经手的公共收益账簿和业主委员会工作经费支出明细,于法有据,法院予以支持。业委会主张有部分材料在业主处,未提供证据加以佐证,法院不予采信。对于业主要求查阅的业主委员会对外签订的所有合同、协议和备忘录,包括但不限于物业服务托管合同、物业服务合同、房屋租赁合同及通道的租赁合同,涉及的材料,均属于小区物业管理中可能涉及的事项,业主委员会应当做好记录并妥善保管,现业主要求查阅,业委会认可,法院予以确认。

此外,业主要求查阅原始财务 凭证于法无据,物业管理费的收支 主体为物业服务公司,故对该部分 主张不予支持。