房产被查封,离婚转产权

上海一中院执行裁判庭撤销相关离婚调解协议

□法治报记者 夏天

名下系争房屋被法院保全查封后,产 权人康某和配偶黄某在其他法院达成离婚 调解,将房产所有权转给了黄某。而之后 通过司法拍卖合法取得系争房屋的密先 生,则面临物权变动的风险。密先生诉至 法院,要求撤销相关离婚调解协议,被驳 回。近日,上海市第一中级人民法院执行 裁判庭二审改判:撤销一审法院作出的相 关离婚调解协议。

"恶意离婚诉讼"处分房产?

2013年2月,甲法院保全查封了康 某名下的系争房屋,查封期限从2013年 2月22日至2015年2月21日。2013年9 月,乙法院就黄某与康某的离婚纠纷案作 出民事调解,调解书第二项载明,系争房 屋归黄某所有。在本案庭审中,康某告知 乙法院:系争房屋已被甲法院保全查封。

2013年10月,甲法院作出执行裁 定,拍卖被执行人康某名下的系争房屋, 以清偿债务。此时黄某持离婚案民事调解 书,向甲法院提起执行异议。但甲法院认 为,康某与黄某解除夫妻关系并变更房屋 产权人的行为,发生在法院采取查封措施 后, 法院采取的执行措施并无不当。后黄 某申请复议,也于2014年3月被裁定驳

2014年9月,密某通过司法拍卖竞 拍得系争房屋。直到 2015 年 4 月,甲法 院执行法官对系争房屋清场,此时密某才 知道,黄某与康某的离婚诉讼中,协议将 系争房屋归黄某所有。

2015年8月,密某在乙法院提起第 三人撤销之诉,认为康某、黄某明知系争 房屋已被甲法院司法查封,却通过恶意离 婚诉讼处分房产,乙法院离婚案民事调解 书中,对已查封的系争房屋的处分,损害 了自己对系争房屋的物权,请求乙法院依 法撤销相关民事调解书中的内容。但 2016年9月,乙法院判决驳回了密某的 诉讼请求。

一审法院违反法律禁止性规定

密某不服,上诉至上海一中院。上海 一中院认为, 当事人在处分其民事权益 时,不得违反法律的强制性或禁止性规 定。根据民事诉讼法规定,"诉讼参与人 或者其他人隐藏、转移、变卖、毁损已被 查封、扣押的财产的,人民法院可以根据 情节轻重予以罚款、拘留。"康某、黄某 明知系争房屋已被甲法院查封,仍在离婚 诉讼时,协议予以分割;乙法院在审理康 某、黄某离婚诉讼纠纷一案中, 明知系争 房屋已被甲法院保全查封,仍以民事调解 书第二项予以确认,违反了法律的禁止性

而密某通过甲法院司法拍卖, 竞拍取 得系争房屋所有权,应受法律保护。同 时,乙法院生效民事调解书第二项,也能 产生物权变动的效力,损害了密某对系争 房屋享有的排他权利。于是,上海一中院 改判撤销了一审判决及乙法院民事调解书 第二项。

记者从上海一中院获悉, 两年来, 上 海一中院执行裁判庭对外提供执行救济, 对内实施执行监督,在保护当事人诉权的 同时,打击处理执行当事人逃避、规避执 行的行为。

据了解, 自上海一中院执行裁判庭成 立至 2018 年 6 月底, 共审结各类案件 623 件,且呈上升趋势。其中,执行复 议、涉执行诉讼和执行异议三类案件占绝 大多数,合计占比高达 86.59%。从结案 方式看,执行异议案件中,异议支持率达 21.82%,异议撤回率为 20%;执行复议案 件中,改发率为8.71%,撤回率为9.54%; 民事二审案件中,调解撤诉率为20.11%,

改发率为 15.22%。

为房子反目成仇 妹妹竟咬伤姐姐

□见习记者 王川 通讯员 胡明冬

本报讯 亲姐妹本应相亲相 爱, 然而为了一套房子, 却反目 成仇,多次闹上法庭。日前,双 方再次来到法庭,这次是妹妹咬 伤了姐姐, 最终宝山区人民法院 审理后认为,双方均有责任,判 决妹妹赔偿姐姐医疗费、护理 费、营养费共计2168元。

陈阿姐是陈阿妹的亲姐姐。 1994年10月,两姐妹的父亲作 为承租人的一套房屋动迁了,父 亲与陈阿妹夫妇三个人作为被安 置对象,受配到了位于宝山区的 一套公房内。

1999年,经父亲与陈阿妹夫 妇协商一致, 同意由陈阿妹买下 公房的产权。此后,虽然陈阿妹 成为了房屋的产权人,但房子一 直由父亲和陈阿姐居住。2013年 2月,父亲去世后,姐姐却以各 种理由拒绝搬走。2017年,陈阿 妹将姐姐起诉到法院要求搬离。 同年 4 月,宝山法院经审理后判 决陈阿姐将房子返还给妹妹。

陈阿妹本以为事情已了,便 打算将房屋出售。2017年12月 的一天, 陈阿妹和房产中介以及 看房人到达该房屋时, 陈阿姐夫 妇却突然出现。姐妹为房争执不 休, 进而演化成了一场肢体冲 突。其间, 陈阿妹咬了姐姐, 造 成姐姐右手皮肤及拇指受轻微 伤,后来公安人员赶到之后制止 了双方的争斗。这次, 陈阿姐将 妹妹告上了法院, 要求妹妹赔偿 因咬伤导致的医药费、护理费、 营养费、精神损失费等各项费用 共计1万元。

庭审中, 陈阿妹辩称, 咬伤 姐姐是事实,但那是情急之下的 举措,且自己已受到派出所行政 处罚,因此对姐姐主张的损失,

仅同意承担医药费, 其他费用均 不同意承担。

宝山法院审理后认为,本案 中, 陈阿姐和陈阿妹两姐妹因房 屋权属问题产生矛盾由来已久。 事发当天, 姐妹俩均未能冷静妥 善应对,以致发生肢体冲突,造 成姐姐被咬伤,双方均负有责 任。宝山法院综合考量纠纷起 因、经过等情况, 酌情确定妹妹 承担 55%的责任,姐姐自行承担 45%的责任。法院判决妹妹赔偿 姐姐医疗费、护理费、营养费共 计 2168 元, 姐姐的其余诉请不 (文中人名为化名)

道路施工没警示 七旬老太摔伤残

□记者 季张颖

本报讯 家门口道路施工灯 光昏暗,7旬老太夜间出行时不 慎在隔离栏处摔倒受伤落下伤 残。为了维护自身的合法权益, 老太将施工方告上法庭索要赔 偿。近日, 闵行区人民法院开庭 审理了此案并作出一审判决,法 院酌定施工方对老太的损害后果 承担 50%的责任。

殷老太家住闵行区老沪闵路 上,去年6月16日晚近9点, 殷老太在家门口的人行道上一处 道路施工隔离栏旁摔倒受伤。事 发后被送医治疗,后经鉴定殷老 太伤势构成伤残。殷老太认为,

施工单位在人行道放置隔离板等 搁置物,并没有设置警示灯或者 其他警示标志,对自己严重受伤 的后果具有过错,应承担赔偿责 任,因此诉至法院索要赔偿。

对此, 工程单位辩称, 施工 时护栏放在人行道的最内侧,因 人行道本来就很窄,多少会影响 通行。但晚上不施工时,护栏不 放在人行道,都是放在最内侧。该 公司对事发经过并不清楚, 是事 发后的第二天才收到通知;事发 时护栏边上确实没有放置安全隔 离带或者警示灯等警示标志,该 小区门口晚上也没有灯光。殷老 太摔倒有她自身身体因素,只同 意承担 50%的赔偿责任。

法院审理后认为,本案中, 殷老太在施工单位管理的公共场 所施工隔离栏处倒地受伤,至于 受伤原因,现无证据证明系旁人 推搡等外力因素造成, 按日常生 活经验, 殷老太倒地的原因力应 来源于她自身因素及施工场所的 环境因素。就环境因素而言,被 告单位管理的是一项市政排水工 程,其在管理过程中,理应提高 自己的水准,在临时占用人行道 的障碍物处, 应采取设置隔离带 或者安装警示灯等措施,保证过 往的行人能有一个安全的通行环 境, 负有在合理限度范围内保障 行人人身安全的义务, 现殷老太 在人行道隔离栏处摔倒,施工单 位未提供证据证明其已尽到充分 合理的安全保障义务, 因此其对 殷老太的受伤具有一定的过错。

同时,殷老太作为一个具有 完全民事行为能力的成年人,依 据一般常识, 在行走过程中理应 尽到安全注意义务,关注路面状 况,以保证自身安全;特别是在 路灯照明不足的施工区域附近, 很难要求施工单位时刻保持该区 域地面的干净平整, 殷老太在此 环境下行走,更应当提高自身的 注意义务。因此, 殷老太摔倒致 伤的后果,系由双方的原因力共 同造成的, 且原因力相当。因此 法院酌定施工单位对殷老太的损 害后果承担50%的责任。



房产居间协议无法履行



2016年5月,龚女士与 赵先生、中介公司签订《房地 产买卖居间协议》,约定:龚 女士以总价 1680 万元购买赵 先生名下房产,双方在本协议 签订后 127 日内签订《房地产 买卖合同》,一方逾期不履行 协议超过15日的,守约方有 权单方解除协议并要求违约方

支付总房价款 20%的违约金。 协议还包含定金责任条款。协 议签订当天,龚女士支付定金

2016年10月,赵先生提 出,其因故不想卖房,要求解 除居间协议。龚女士不同意, 诉至法院,请求继续履行居间 协议等。

2017年6月, 法院生效 判决认定,居间协议对定金有 责任条款的约定,属定金协 议,即预约合同。因房地产买 卖合同即本约合同尚未成立, 因此驳回龚女士要求继续履行 居间协议等的诉请。

2017年8月,龚女士再 次向法院起诉,要求解除居间 协议,赵先生赔偿房屋差价损 失 1300 万元等。一审判决协 议解除,赵先生返还定金50 万元并酌定赔偿龚女士 168 万 元。龚女士不服,上诉至上海 一中院。



上海一中院经审理认为,本案居间协 议因赵先生的违约导致解除,赵先生理应 承担违约责任。但房屋差价损失属于可得 利益损失,须以合同可以履行为前提。而根 据生效判决的认定,本案居间协议系预约 合同,而非本约合同,因此龚女士要求赵先 生赔偿其房屋差价损失,缺乏依据。关于损 失具体金额,赵先生表示1300万元过高, 要求法院调整。根据合同约定,一方逾期不 履行超过15日的,守约方有权单方解除本 协议并要求违约方支付总房价款 20%的违 约金即336万元,但从合同履行情况看,龚 女士仅支付了50万元,因此一审兼顾合同 的履行情况、当事人的过错程度及预期利 益等综合因素, 酌定违约金 168 万元在合 理范围之内。

上海一中院遂判决驳回上诉,维持原 文/王长鹏



2018年4月,上海一中 院公开开庭审理该案,龚女士 及赵先生均到庭参加诉讼。

龚女士:居间协议应等同 房地产买卖合同,赵先生临时 悔约应予以赔偿,一审判赔金 额过低,请求改判赔偿 1300 万元。

赵先生:居间协议并不是 房地产买卖合同,一审判赔金 额并无不当。请求驳回上诉, 维持原判。

法庭辩论

本案的争议焦点为:

1.龚女士是否有权向赵先 生主张房屋差价损失?

2.一审酌定的违约金是否 合理?

龚女士: 居间协议应属本 约合同,具备房屋买卖合同的 主要内容, 应视为买卖合同成 立。若非赵先生违约, 我早已 购得该房产。且赵先生后来又 以3045万元的高价再次出售, 综合各种因素, 赵先生应赔偿 我 1300 万元的损失。

赵先生:居间协议属于预 约合同,预约仅能产生双方进一 步磋商的义务,并非一定会成立 房地产买卖合同。我愿意将定金 返还给龚女士,一审酌定的违约 金足以补偿她的损失。

●欣法官提示

房地产买卖居间协议的性质认 定,要结合协议约定的具体内容进行 分析。签订居间协议后应尽快签订正 式的房地产买卖合同,避免不必要的 纠纷。