

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

主笔闲话

《九人》姐妹篇 有多好看？



学法律的人，大多对《九人》如雷贯耳。最近，《九人》的姐妹篇《誓言》出版了。作者依旧是杰弗里·图宾。可想而知，《誓言》一经出版，就收获了无数好评。

在报道美国法方面，图宾被誉为最有天赋的记者之一。图宾出身于记者世家，获哈佛大学法学院法律博士学位，长期供职于《纽约客》杂志。他深谙美国政治和法律界的“圈内”规则，能用平实易懂的语言向大众解释复杂的法律问题。

美国司法权与行政权之间的关系，其实就浓缩在总统就职宣誓的那场仪式之中。《誓言》生动讲述了大量戏剧性故事，读者从中足以了解华盛顿政治运作的法律框架，甚至由此管窥，进而理解美国当前社会政治生活中那些变化，究竟是从何处来，又会向何处去。此书从媒体人和法律人的双重视角来观察美国司法场域，以高超的讲故事技艺来刻画包括奥巴马医改案在内的若干重要宪法判例，并穿插插进法官们的轶事。某种意义上，本书告诉我们，塑造美国法和政府高层决策的是那些有趣的人际关系、人们的个性和他们所关注的议题。至于《誓言》到底有多好看，详见本期“非常阅读”。

王睿卿

1 元转让 15% 股权给“小三”

法院：股权转让协议无效

丈夫婚内出轨，将公司 15% 股权以 1 元价格转让给第三者。第三者辩称，所有交情都是“业务需要”，原配如何才能追回股权？

丈夫转让股权给小三

周周和大成相识于微时，相知相爱并于 2007 年步入婚姻殿堂，婚后育有两个孩子。然而，曾经的幸福恩爱未能抵挡生活的考验。大成认识了年轻的婷婷，并与周周在 2018 年 12 月 7 日离婚。

不料某天，婷婷找到周周，告诉周周一件让她瞠目结舌的事：大成在 2018 年 6 月 15 日签署了一份《股权转让协议》，将其在宗某公司 15% 的股权以 1 元的价格转让给了婷婷！周周遂将大成和婷婷起诉至法院，要求法院确认《股权转让协议》无效，婷婷向大成返还宗某公司 15% 的股权。

婷婷辩称，她和大成是合作伙伴关系，而非不正当男女关系，股权转让是正常的商业行为，且当时宗某公司亏损，1 元转让股权符合常理。后期大成担心婷婷作为控股股东，可能存在损害其股东权益的行为，双方为此发生争议，婷婷不堪大成的骚扰才将情况告知周周。大成则直接缺席了庭审……

那么，大成和婷婷之间是正常的合作伙伴关系，还是不正当男女关系？股权协议是否有效？转让是否合理？

铁证如山难狡辩

周周保存了所有的聊天记录，她向法院提交了其与婷婷之间的聊天记录来佐证大成和婷婷之间的“情谊”。

根据聊天记录可以了解到，大成与婷婷不仅同游国外、看演唱会、看家具展，甚至还互见双方亲人，大成还曾向婷婷承诺过会离婚或者承诺给婷婷金钱或是承诺给孩子一个家，婷婷曾经怀孕后来孩子没了。

婷婷对这些事不予否认，但辩解说是业务需要。周周曾要求婷婷归还大成从宗某公司退股的款项支付至周周的账户，婷婷表示退股款项只有 1 元，需要按照合同规定通过公账执行，不能直接支付给周周；对于周周指责破坏其家庭，婷婷表示其与周周之间除了曾经喜欢上同一个人以外，并无伤害可言，且很大原因在于周周不能管好自己老公。

婷婷还向法院提交了聊天记录，该证据



资料图片

显示：婷婷主动联系周周表示大成在外与其他女子有不正当男女关系。

法院判决协议无效

法院查明，宗某公司于 2016 年 5 月 19 日设立，股东为婷婷和案外人龙某。2017 年 11 月 1 日，大成与案外人龙某、林某签订《股权转让协议书》，大成受让宗某公司 15% 的股权，认缴出资为 75 万元。同日，婷婷与大成、案外人林某签订《股权受让协议书》，约定婷婷持有宗某公司 75% 的股权，认缴出资金额为 375 万元，实缴出资 80 万元；大成和林某持有宗某公司 25% 的股权，认缴出资金额为 125 万元，实缴出资金额为 20 万元。2017 年 11 月 7 日，宗某公司办理股权变更登记手续，股东由原来的婷婷、龙某变更为婷婷、大成和林某。2018 年 1 月 1 日，大成向宗某公司支付了 5 万元。2018 年 6 月 15 日，林某与婷婷签订《股权转让协议书》，约定林某将宗某公司 10% 的股权以 5 万元转让给婷婷等。同日，大成与婷婷签订《股权转让协议书》，约定大成将宗某公司 15% 的股权以 1 元转让给婷婷。同年 6 月 19 日，宗某公司股东变更为婷婷一人。

婚姻法规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的生产、经营的收益归夫妻共同所有，夫妻对共同所有的财产有平等的处理权。

《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试

行）》第 89 条规定：“共同有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务，在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该项财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。”

本案中，大成所持宗某公司 15% 的股权是在婚姻关系存续期间取得，属于大成、周周共同共有的财产。大成将 15% 的股权转让给婷婷，婷婷若属于善意、有偿取得，则转让行为有效，否则该转让行为在周周未予同意或追认的情况下，即属无效的民事行为。

此外，婷婷辩称其与大成系普通的合作关系，但两人之间的短信聊天记录所涉及的均为家人、生活、子女、情感等问题，极少涉及合作伙伴关系，而应属于在情感上、生活上具有密切联系的男女朋友关系。

综上，婷婷、大成签订《股权转让协议书》，以不合理的对价转让夫妻共同财产，根据法律规定，该股权转让行为应认定无效。《合同法》第五十八条规定：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还，不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”

法院判决，《股权转让协议书》无效；婷婷向大成返还宗某公司 15% 的股权。

（来源：正义网）



窗口坠落砸坏他人汽车 房主赔偿车主近万元

张女士的爱车遭遇飞来横祸，被车位旁楼栋掉落的一扇窗户砸坏，车辆严重受损。张女士很快确认了掉落窗户的房屋，但经过与房主刘女士多次协商沟通，刘女士拒绝赔偿相关损失。无奈之下，张女士向北京市通州区法院提起诉讼，要求刘女士赔偿其车辆维修费及交通费一万余元。最后，经法院调解员的调解，张女士亦放弃了要求赔偿交通费的诉讼请求，刘女士同意赔偿张女士全部维修费 9000 余元。

法院委派人民调解员对纠纷开展调解工作。调解员在查阅卷宗后，认为本案事实清楚，张女士的各项证据充分，具有开展调解工作的良好基础，遂组织双方当事人到庭调解。调解过程中，刘女士以张女士的车辆并非小区内车辆为由拒绝赔偿全部维修费，对于交通费更加不予认可。随后调解员让张女士出示了车辆维修项目清单、维修费发票，并就侵权责任针对建筑物发生坠落的情形下责任承担的相关规定向刘女士进行充分的释明。最终，经过调解员的调解，张女士亦放弃了要求赔偿交通费的诉讼请求，刘女士同意赔偿张女士全部维修费 9000 余元，并由法院出具了民事调解书。

《侵权责任法》规定，建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。本案中，刘女士作为房屋的所有人，在无法证明没有过错的情况下，应承担侵权责任。

中介公司群租赶租户 租金违约金被判退还

中介公司将房屋打隔断群租，后提前清退租户张先生，张先生诉至法院，要求中介公司返还租金、押金、管理费并支付违约金。日前，北京市海淀区人民法院审结了此案。法院一审判决中介公司返还租金、押金、管理费，并支付部分违约金。

张先生诉称，自 2017 年 12 月 30 日起，其从中介公司处租住了涉案房屋。2018 年 9 月 8 日从房屋合租人口中得知房内所有租户将于 2018 年 10 月 3 日被清退，其于 2018 年 9 月 9 日去中介处询问得到印证，并于 9 月 19 日搬出房间。9 月 29 日其去中介处办理退房手续时，要求中介退还其预交的两个月租金 3500 元并要求中介 30 日内退还押金 1750 元，但中介拒退且不予办理退租手续。其认为，中介公司拒不退还房租及押金的行为已经严重侵害了其合法权益。中介公司未出庭应诉或提交书面答辩意见。

法院经审理认为，张先生与中介公司所签订的涉案房屋租赁合同系双方当事人真实意思表示，且未违反国家法律、行政法规的强制性规定，双方当事人均应严格遵守履行。中介公司构成根本违约，张先生要求退还押金 1750 元、租金 3500 元及管理费 121.66 元的诉讼请求具有事实和法律依据，法院予以支持。张先生主张违约金 3500 元，双方合同并未约定，法院综合考虑案情酌定违约金金额。最终，法院判决中介公司向张先生退还租金 3500 元、押金 1750 元、管理费 121.66 元并支付违约金 2000 元。

生意不好不付租金 法院判决应当要付

近日，湖南省华容县人民法院审结了一起房屋租赁合同纠纷案件，依法判决被告付某向原告某置业公司支付自 2018 年 12 月 18 日起至 2019 年 6 月 18 日止的商铺租金 17850 元，并按合同约定的租金标准支付自 2019 年 6 月 19 日起至付某交还租赁商铺之日止的商铺占用费。

经法院审理查明，付某与某置业公司于 2017 年 10 月 18 日签订《商铺租赁合同》，由付某承租该置业公司的商铺 2 年用于经营小吃店，此后付某未按约定支付自 2018 年 12 月 18 日起之后的租金。付某辩称由于某置业公司曾承诺付某所租铺面位于商场一楼，系百货兼超市入口，二楼系大型超市，三楼系电影院等，但被告付某经营的小吃店开业数月，一楼多为毛坯，二楼超市倒闭，三楼电影院未开张，致使付某店铺没有客流、经营血本无归，是该置业公司未遵守承诺在先。

法院审理后认为，付某称某置业公司承诺的配套设施没有到位，例如电影院未开业，致使被告商铺客流量不足，但付某并未举证证实某置业公司对商铺的配套设施作出了承诺，合同中亦未约定配套设施的兑现系某置业公司义务或系付某履行的前提条件；相反，合同写明付某完全愿意享受经营成果的同时并承担经营投资的所有风险。付某与某置业公司签订的《商铺租赁合同》合法有效，付某未按约支付商铺租金，应承担相应的民事责任，遂依法作出上述判决。

王睿卿 整理