

延迟交房本应付违约金 卖房人却反诉合同无效

□法治报记者 胡蝶飞
法治报通讯员 杨洁

康慧在中介的居间介绍下与丁华签订了房产买卖合同，后因丁华延迟交房及延迟过户，康慧将丁华诉至上海市青浦区人民法院，要求违约赔偿。不想，丁华却以限制民事行为能力反诉合同无效。

日前，青浦法院公开开庭审理了此案。

限制民事行为能力人 签订房产买卖合同

丁华在2009年取得残疾人证,载明丁华是精神残疾人,监护人为姨妈施红。根据2014年某司法鉴定中心出具鉴定意见书,丁华被评为限制民事行为能力人。

2018年,丁华与康慧签订了《上海市房地产买卖合同》,约定丁华将其名下的动迁房以148.8万元的价格出售给康慧,2018年10月10日前丁华向康慧交房,2018年10月20日前丁某配合完成房屋过户。双方还约定,若丁华违反合同约定,每逾期一日需向乙方支付总房价款的万分之五作为赔偿金。

合同签订后,康慧按约向丁华支付了

全部房款。2018年9月25日,双方曾去办理房屋过户登记,但因动迁协议缺少原件、丁华取得不动产权证尚未满三年而暂未办理。双方又于2018年10月29日办理了房屋过户手续,并于次日10日完成了房屋交接。丁华的监护人姨妈施红代丁华在房屋交接单上签字。

因延期交房被诉 买家索赔违约金

康慧认为丁华延期交房且延期过户,应
按约定支付延迟交房违约金23064元和延迟
过户违约金6696元。

然而,丁华却认为,没有按照合同约定
交房是因为曾经告诉过对方等房款付清之后
再交房。签订合同之前,丁华也曾告知中介
只有动迁协议的复印件,康慧也是知道的。
未按照合同约定办理过户手续不是丁华导致
的。且丁华是限制民事行为能力人,订立合同
需经法定代理人追认,现法定代理人拒绝追
认,合同是无效的,因此丁华提出反诉请求,
要求确认双方签订的《上海市房地产买卖合
同》无效,并要求康慧退还房屋。

对此,康慧表示整个买房过程都是与丁
华的监护人施红联系,为此提供与施红的微
信聊天记录,并申请中介人员出庭作证。

法院： 应承担延迟交房违约责任

法院认为,丁华经司法鉴定被认定为限
制行为能力人,对此法院予以确认。但根据
双方的陈述以及已有的证据可知,无论是合
同订立前的磋商过程,还是订立后的支付房
款、房屋交付、过户等过程,被告监护人施
红均参与其中。现丁华以监护人拒绝追认为
由要求确认合同无效并返还房屋,无事实与
法律依据,不予支持。

合同约定丁华应于2018年10月10日
交房,而实际于2018年11月10日才交付,
属于违约,丁华应承担相应的违约责任。丁华
以要求康慧清空交房为由延迟交房,但未提
供证据证明双方就此达成一致意见,因此法
院不予采纳。丁华认为约定的违约标准过高,
法院综合考虑各项因素,酌情调整违约金
的标准。关于延迟过户违约金,合同约定
2018年10月20日之前申请办理转让过户
手续,双方均确认2018年9月25日双方曾
前去办理过户手续,当日未能成功申请并非
丁华“故意拖延或者不及时提供相关材料”
所致,因此康慧以合同第六条为依据主张延
迟过户违约金的请求,法院不予支持。

(文中人物均系化名)

江苏首例个人债务清理案件审结

据《人民法院报》,5月12日,江苏
省苏州市吴江区人民法院主持召开周某个
人债务清理案第一次债权人会议,债权人
一致表决通过债务人周某的债务清偿计
划。债务清偿计划执行完毕后,未予偿还
的债务将免除。这标志着江苏省首例与个
人破产制度功能相当的个人债务清理案
件,顺利办结。

生意失败 陷入债务泥潭

从包工头到总经理,经过多年打拼,
周某终于开了一家装修公司,生意经营得
还算不错。经过几年的积累,周某购置了
自己的房产,一双儿女也相继上学。2017
年10月,周某接到一笔住宅的装修生意,
随即找到了王某等人施工。2017年11月
2日,王某从脚手架上摔下。周某赶紧联
系人员将王某送到医院治疗,并垫付了医
疗费6万余元。王某的伤情不断恶化,最
终花费了29万元的医疗费才初步治愈。

双方就赔偿事宜多次协商未果,2018
年4月,王某起诉至法院,要求周某先行
支付医疗费22万余元。供应商知道周某
被起诉后,担心自己的货款会受影响,也
纷纷起诉周某要求支付货款,导致周某
的资金链彻底断裂,装修公司也关门倒
闭。经法院判决确认,周某共结欠各类款
项150万元,各债权人在判决生效后都
向法院申请执行。进入执行程序后,周某
名下唯一的住房被法院查封,执行人员在
门口张贴了拍卖公告。周某主动与执行
人员联系提出分期履行的方案。执行人员
考虑周某的实际状况,也多次组织周某
与债权人协商制定履行方案。无奈,周某
的执行和解计划没有得到全体债权人的同
意,房子最终被依法拍卖。房屋的拍卖款
扣除银行抵押、安置费后,共清偿债务40
万余元,还剩110万元未执行到位。

申请清理 迎来生活曙光

2019年10月,吴江法院被江苏省高
级人民法院确定为“开展与个人破产制度

功能相关的试点工作”的试点法院。同
月,吴江法院便出台《关于个人债务清
理的若干规定》,明确个人债务清理的适
用范围、程序类型、审理流程、债务免
除、信用考验等内容。根据该规定,债务
已进入执行程序,经过财产调查未发现可
供执行的财产,或财产不能清偿所有债权
的被执行人,优先启动债务清理程序。

吴江法院执行指挥中心依此筛选符合
条件的诚信被执行人个人,征询意见,释
明法律后果,同时摸底债权人态度。由于
周某一直配合法院执行,也未发现其存在
不诚信行为,执行法官推荐周某进行债务
清理,希望这一制度可以帮助其渡过债务
难关。

执行指挥中心人员联系周某,详细介
绍了个人债务清理的适用及审理程序,询
问其参与意向。周某表示愿意积极参与。

2020年3月5日,周某向吴江法院递
交书面材料,申请进行个人债务清理。

根据吴江法院出台的规定,破产庭人
员征询了所有已知债权人的意见,上述
人员均同意法院受理周某个人债务清理
申请。周某因生活困难不能清偿到期债
务,并且资产不足以清偿全部债务,已出
现个人债务清理原因,其所负债务系在正
常生活、经营中形成,非因赌博、挥霍消
费等不良原因导致,且其在诉讼、执行程
序中无妨害诉讼、规避执行的行为,已知
债权人对其申请亦无异议,故吴江法院于
2020年3月10日裁定受理周某的个人
债务清理申请,并通过网络随机摇号方式
确定管理人。

方案通过 重燃奋斗热情

在裁定受理周某个人债务清理申请后
,吴江法院破产庭参照企业破产法关于
指定管理人、申报债权、召开债权人会议
等事项的规定,对该案进行审理。管理人
对周某的财产情况进行深度排查,发现周
某名下有一辆使用时间较长的现代牌汽车
及零星存款。周某现打工每月收入约6000元,租房支出2500元,还需养育两名未成年子女、赡养无收入来源的七旬父母。周某还偶尔做一些他人分包的装修工

程,获取部分收入,但极不稳定。管理人
发现周某的收入除维持基本生活外略有结
余,便指导周某制定债务清偿计划,尽最
大能力分期偿还债务。法院和管理人一
方面将案件进展及时告知债权人,同时,
也与债权人沟通周某清偿方案细节,争
取债权人的理解和支持。

2020年5月12日,吴江法院主持召
开周某个人债务清理案第一次债权人会议
。会上,债务人、债权人对债权表记载内
容,均表示无异议。周某在承诺台上郑
重承诺,其不存在隐匿、转移财产等行
为,并将积极履行债务清偿计划,定时向
管理人报告财产状况并通报全体债权人
,自愿接受社会各界的监督。

根据《债务清偿计划》,周某将在两
年时间内共分期支付13万元,加上执
行中已分配款项,总清偿比例达28.26%
。此外,在两年清偿计划到期后,其名
下工作必要工具现代牌汽车,也将交由
管理人处置分配。债权人在充分了解周
某经济情况和确认其诚信的前提下,一
致同意上述清偿计划,并同意在清偿计
划执行完毕满两年后,对周某恢复信用。

至此,周某个人债务清理一案顺利办
结,周某终于走出了债务泥潭,全身心投
入工作,力保按期执行清偿计划。

法官说法>>>

个人债务清理机制是在我国尚未建立
个人破产制度的现状下,人民法院遵循
意思自治原则,按照执行和解、参与分
配等执行制度和理论,参照企业破产的
原则和精神,在司法实践中探索发展出
来的一种债务清理方式。对于“诚信但
不幸”的个人债务人,经此可确保其基
本的生存需求,避免受到不合理、过度
索债的危害,为其提供重新开始的机会
,从而营造宽容失败、鼓励创新的社会
氛围。

根据吴江法院《关于个人债务清理的
若干规定》的规定,在债务清偿计划执
行完毕后,经管理人或债务人请求,吴
江法院将终结债务人的个人债务清理程
序,并在信用考验期届满后,对债务人恢
复信用。但若在信用恢复前或信用恢复
后两年内,发现债务人存在妨害诉讼、
规避执行等不正当行为的,法院可以依
职权,或依管理人、债权人的申请,恢
复按照原债务额进行清偿。



女子扮“神医”替人消灾 趁机“掉包”窃取钱财

一女子伙同他人以假扮神医治病之名,
在湖南省桃源县境内实施盗窃,盗得现
金共计12200元及金戒指一枚。近日
,桃源县人民法院审理了该起案件。

据悉,刘某、黄某(已判刑)邀集严某
(已判刑)窜至桃源县郝坪乡,由刘某冒
充神医的孙女给人看病并负责掉包,黄
某负责寻找作案对象,严某负责开车接
应和打配合,以给彭某治病消灾为名骗
取对方信任,将彭某用来作法的现金4800元采取掉包的方式盗走,随后三人逃离现场并分赃。

后刘某、黄某邀集严某窜至桃源县理公
港镇,用同样的招数,以给陈某治病消灾
为名骗取对方信任,将陈某用来作法的
现金7400元及金戒指一枚,采取掉包
的方式盗走,随后三人逃离现场并分赃。

法院审理认为,被告人刘某伙同他人以
非法占有为目的,窃取他人财物,数额较
大,其行为已构成盗窃罪。公诉机关的指
控成立。刘某到案后能如实供述其罪行
,并自愿认罪认罚,依法从轻处罚,同案
犯已全部退赃,酌情从轻处罚。但刘某系
累犯,应当从重处罚。最终判决被告人
刘某犯盗窃罪,判处有期徒刑一年,并处
罚金二万元。被告人刘某违法所得6100
元应予追缴,上缴国库。

帮叔叔倒卖盗窃赃物 90后女子获刑并处罚金

近日,湖北省黄梅县人民法院审结一起
掩饰、隐瞒犯罪所得案,被告人聂某帮其
叔叔变卖盗窃所得手机,被法院判处拘
役四个月,缓刑六个月,并处罚金五千元。

法院经审理查明,2018年12月19日
,聂某的叔叔聂某天(另案起诉)携带作
案工具,撬门进入受害人宛某经营的手机
店内,将柜台内的八部vivo系列手机、二
十二部OPPO系列手机和五部华为系列手
机盗走。2019年1月下旬,在合肥打
工的聂某受叔叔聂某天委托,先后帮其
将盗窃所得的一部OPPO、两部vivo和
两部华为手机,拿至合肥二手手机回收
摊进行变卖,并将获利的3550元,通
过微信转账方式转给聂某天。

聂某回黄梅过春节时,聂某天还将偷
盗的一部vivoX23手机赠予聂某使用。经
鉴定,聂某持有的手机价值2795元,聂
某销售的五部手机价值5930元。

另查明,案发后,聂某的母亲主动赔偿
被害人宛某现金7800元,聂某将其持
有的手机退还给了宛某。

法院经审理认为,被告人聂某明知手机
是叔叔聂某天偷盗所得,仍予以代为销
售,其行为已构成掩饰、隐瞒犯罪所得罪
。公诉机关指控的罪名成立。因被告人
是初犯、偶犯,到案后如实供述自己的
犯罪事实,并自愿认罪认罚,且被告人亲
属在案发后积极主动退赃,并缴纳罚金
,可酌定从轻处罚。根据被告人的犯罪
事实和悔罪表现,法院遂作出如上判决。

徐荔 整理