

[法在身边]

没查征信,房子没买成还赔了40多万

法官提醒,购房贷款最好提前查询个人征信情况

几年前,山东省济南市民张利通过中介看上了位于济南市中区的一套房屋,房主是刘森和王红夫妇,房屋总价款为217万元。张利觉得房子位置好价格也合适,双方很快签订了《房屋买卖合同》。可这房子住了8个月,张利反悔了,最终房子没买成,自己还赔了40多万。

张利是个80后,大学毕业后在济南就业,10年打拼自己手头有了积蓄,想着如果能在济南有个自己的家该有多好。由于自己的工作单位在市中区,就想就近买一套大一点的住房,把父母一起接来同住。房子找了小半年,终于在中介的介绍下,找到了一处合适的住房。

刘森和王红夫妇俩的儿子在国外定居,夫妻俩商量着把国内的房子卖掉搬到国外与儿子同住,还能帮忙照看下孙子和孙女。于是刘森和王红将房屋信息委托给了中介,没过多久,他们就收到消息。“我们定的价格并不高,而且也着急出手,所以一接到消息我和老伴都很高兴,想着早一点能和孩子团聚。”刘森说。

双方见面后,很快达成了合同约定。合同上标明,双方在合同签订当日,张利支付定金2万元,而刘森和王红把房产证和合同等相关资料原件交给中介保管,用于办理后续手续。此外,双方同意通过银行按揭贷款的方式付款。张利当日拍着胸脯保证,自己绝无不良

信用记录,刘森和王红也保证积极配合准备贷款所需材料。但如果张利在贷款资料均齐全的情况下,因自身原因导致贷款手续无法办理,应在接到银行通知之日起60日内一次性交齐该房款,否则属违约。

双方约定,张利于产权过户当日支付人民币67万元整(含定金)作为首付款,剩余尾款150万元于银行发放贷款之日由银行直接支付。按照合同约定,在合同存续期间,张利反悔不购买房产或因其原因导致违约,则刘森有权单方面解除合同,同时张利应按照合同约定总房款的20%向刘森一方支付违约金。

刘森和王红把房屋钥匙交给了张利,张利心满意足地住了进去。由于房屋中设施齐全,张利入住后并没有过多装修,只添加了几件小家电。住进去后,张利着手开始办理银行贷款事宜,但是让他万万没想到的是,贷款办了好几个月,却迟迟没有音讯。

刘森夫妇俩本以为房子的事就此落定,正满心欢喜地准备办理签证出国与家人团聚。

然而,8个月后,张利却搬了出来,并把房屋钥匙归还了刘森。这期间发生的事情,可以说是双方始料未及。

原来,在合同签订后,张利的确向刘森和王红支付了定金2万元,并支付首付款27.5万元,剩余房款始终未支付。刘森和王红多次催促张利付剩余房款,张利在无法付款的情况下,提出已无力购买这一套房屋。中介机构组织双方协商解决房

屋买卖事宜,张利再次表示,因个人征信问题无法办理贷款,因此无力购买此房。在得知无法办理贷款的情况下,张利四处筹钱,可最终只借到五六万。之后中介机构再次通知双方到中介机构场所就解除合同违约等事宜协商,但张利没有到场,协商未果。

无奈,刘森和王红只能起诉到了济南市市中区人民法院。他们表示,涉诉合同无法继续履行,是张利未能如约支付购房款,逾期超过30天,应由张利承担违约责任,支付违约金434000元(2170000元×20%)。

法院审理认为,被告张利在法定期限内未对原告的诉讼请求及依据的事实和理由提出答辩意见,也未在指定的期限内向本院提出反驳证据,所以法院对原告提交的证据予以采信。原、被告及中介签订的《房产买卖合同》系各方当事人真实意思表示,该合同合法有效,合同各方应按照合同约定履行各自义务。综合两原告提交的证据,可以证明被告未按《房产买卖合同》履行付款义务,且逾期超过30天,按照合同约定两原告有权要求解除合同并要求被告承担总房款20%的违约金,中介公司对解除合事宜无异议且表示同意,故原告的诉讼请求,事实清楚,理由正当,法院予以支持。

据此,法院判决该《房产买卖合同》解除。被告张利向原告刘森、王红支付违约金434000元。

(文中当事人均系化名)

相关链接 想贷款个人征信不可疏忽

负责审理该案的市中区人民法院郁文莉法官在谈及这个案例时说,这样的案例在法庭上时常出现,而大都是当事人忽视了个人征信,没有提前查询,盲目自信,导致后续的麻烦。

“在这起纠纷中,张利忽视了个人征信,再加上没有仔细阅读合同,结果造成了连环违约。白忙活一场,房子没买成,自己还搭上了40多万元。”在现实生活当中,因忽视个人征信导致违约的情况屡见不鲜。随着2013年《征信业管理条例》的颁布,国家逐步完善了个人征信体系。根据《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》规定,个人信用信息包括个人基本信息、个人信贷交易信息以及反映个人信用状况的其他信息。今后,个人的金融活动乃至其他公共行为都应当注意,特别是一些逾期还款行为都将成为信用不佳的记录。

“对于征信一定要重视起来,否则很可能寸步难行。同时,在签订合同时,一定要逐条研究。”郁文莉表示,生活中有些人签合同,常常不仔细阅读,一旦合同成立,此后的连环效应很可能导致严重后果,到时追悔莫及。法官提醒,购房前最好提前查询个人征信情况。如果没有时间去银行,可以注册登录中国人民银行的个人征信网站,提交申请后可获得提供个人征信报告。根据最新的政策,夫妻一方贷款的,还要审查另一方的征信。

据《法制日报》

警惕让代驾先下车的代价

“检察官,我有专职司机给我开车,只是快到小区时为了方便他走,才让他先下车的,没想到才开了几十米就遇上警察……”在北京市大兴区看守所,身穿囚服的于某对北京市大兴区检察院检察官助理刘慧慧说道。

对于刘慧慧来说,这已经不是第一次办理这样的案件了。她发现在自己经手的案件中,很多因醉驾被判刑的当事人中,事发时他们都有代驾或专职司机。

正在服刑的于某曾任职北京某项目管理公司副总,家庭美满,事业有成,而一次饭局让这一切戛然而止。今年2月的一天晚上,于某与客户吃饭喝酒,结束后,客户安排了专职司机给于某当代驾送其回家。下高速后不远,想着快到家了,为方便司机打车回去,于某就让司机下了车,留下一段路程准备自己开回去。没成想,才开出几十米,就遇到查酒驾的警察。经检测,于某血液中酒精含量达到159.9mg/100ml,达到醉驾标准(80mg/100ml)。于某为此被判拘役两个月,罚金2000元。

抱着侥幸心理开最后的几十米,让代驾先下车的代价就是自己深陷囹圄,由此工作生活改变。据了解,近年来,随着酒驾入刑,喝酒不开车、开车不喝酒的观念越来越深入人心,按说酒驾案件应该大幅下降,但事实并非如此。据大兴区检察院办案组统计,2018年办案组共办理150余件案件,其中醉驾案件竟占三分之一。梳理近年来办理的醉驾类案件,办案组认为,频频误区是此类案件高发的罪魁祸首。

误区一

心存侥幸,认为距离近不会遇到警察

近几年的醉驾类案件,很少有犯罪嫌疑人长距离开车的情况,往往是出发

地距离目的地很近。例如,和朋友在离家不远的饭店吃饭喝酒,一两公里甚至几百米的路程,觉得没必要叫代驾,有等代驾的工夫自己就开回去了;位置比较偏远,不方便叫代驾,认为距离较近也不会那么巧就遇到警察。

抱着诸如此类想法,很多人盲目自信地坐上了驾驶位,带着“不会那么倒霉”的假设转动起方向盘。遗憾的是,没走几十米就看到昔日空荡的街道,竟有警察设卡检查。

误区二

出于好心,快到地方让代驾先走

随着法治宣传与打击力度的不断加大,醉驾入刑几乎人人皆知。所以,酒足饭饱后,大家已经习惯地拿起手机叫个代驾。需要提醒的是,既然叫了代驾,就一定要让代驾把车停好之后再离开,不要做让代驾先走的“好心人”。

李先生也是和朋友聚会后叫了代驾送自己回家。到家附近的公交站时,李先生考虑到代驾是一名女性,就问其一会儿怎么回去。女子说要是能赶上末班车就坐公交车回去。眼看就到末班车发车时间,李先生出于好心就让代驾在公交站下了车,准备剩下的一小段路自己开回家,没想到刚转过弯就遇到了警察。

误区三

认识错误,以为小区、停车场不算道路

有很多人存在认识误区,认为“酒后不能开车”是指不能在公路上行驶,小区、停车场等内部道路没有问题,张先生就是其中之一。

张先生和女友在朋友家吃完饭后到地下车库准备开车离开。由于张先生喝了酒,女友驾驶技术较差,两人就叫了代

驾。担心代驾找不到车辆,张先生的女友准备把车挪到地上去等代驾,结果刚一启动就刮了旁边的一辆车。张先生嫌女友技术差,就直接自己驾驶。在酒精作用下,张先生的判断力严重下降,接连刮蹭两辆车,闻声赶来的保安发现后报了警。

刑法第一百三十三条之一规定,在道路上驾驶机动车,有下列情形之一的,处拘役,并处罚金:(一)追逐竞驶,情节恶劣的;(二)醉酒驾驶机动车的……

《关于办理醉酒驾驶机动车刑事案件适用法律若干问题的意见》第一条规定,在道路上驾驶机动车,血液酒精含量达到80mg/100ml以上的,属于醉酒驾驶机动车,依照刑法第一百三十三条之一第一款的规定,以危险驾驶罪定罪处罚。第一条第二款规定,前款规定的“道路”“机动车”,适用道路交通安全法的有关规定。

道路交通安全法第一百一十九条规定,道路是指公路、城市道路和虽在单位管辖范围但允许社会机动车通行的地方,包括广场、公共停车场等用于公众通行的场所。由此可见,小区、广场、公共停车场等用于公众通行的场所都属于危险驾驶罪的处罚范围。因此,那种“在小区里挪一下车没事”“在停车场挪一下车没事”等认识误区一定要摒弃,“喝酒不开车”中“开车”,不仅仅是指开车在公路上行驶,而是指不要坐上驾驶位。

道路千万条,安全第一条。端起酒杯的那一刻,就要告诫自己一定不要再碰方向盘。无论离家有多近,无论代驾有多么难叫,无论你多么想自己挪一下车,哪怕只是一个车位,也请收回你的手。否则,就很有可能因侥幸心理付出惨重代价。 据中国普法网

[法律常识]

胎儿能否继承遗产?

李女士咨询:我与范某结婚后怀孕,范某因为去外地出差意外身亡,在将我们的共同财产区分后还留下了30万的遗产。现在范某的父母要求和我一起继承范某的遗产,我想为我腹中的胎儿留一份,请问腹中胎儿有权继承遗产吗?

包头市天泽公证处解答:有权继承。根据我国法律规定,涉及遗产继承等胎儿利益保护的,胎儿具有民事权利能力。本案中,李女士腹中胎儿有权继承范某遗产。在遗产分割时,应当保留胎儿的继承份额,但若胎儿出生时即为死体,保留的份额按范某的遗产办理。

★法律链接:

※《中华人民共和国民法总则》第十六条:涉及遗产继承、接受赠与等胎儿利益保护的,胎儿视为具有民事权利能力。但是胎儿娩出时为死体的,其民事权利能力自始不存在。 据中国普法网

[法治格言]

- 不以智累心,不以私累己;寄治乱于法术,托是非于赏罚。
- 不以亲疏贵贱,而轻重者也。
- 《新唐书·魏徵传》
- 定赏分财必由法,行德制中必由礼。
- 人主之所以令行禁止者,必令于民之所好,而禁于民之所恶也。
- 法与时移而禁与治变。
- 《韩非子·心度》