

父母子女共同购房 产权归属如何认定

以案说法

设备不足乐队罢演 诉请索赔于法无据

2022年9月,重庆市某商场开业举办演唱会,作为演出经纪人的张卫添加了梧桐树乐队负责人闫薇薇的微信后,双方就演出的时间及费用达成协议,并明确由张卫负责提供演出用设备。

由于相关设备对梧桐树乐队演出至关重要,演出之前,闫薇薇就设备问题与张卫进行了多次沟通,但张卫在支付梧桐树乐队8100元定金之后,一直不明确提供设备的详情,在微信中的答复含糊不清。梧桐树乐队按照约定时间到达演出现场后,发现张卫并未按照约定提供设备,现场的鼓并不是演出用鼓,既没有用来收声的鼓麦,也没有接专箱的线,梧桐树乐队遂罢演。

随后,张卫诉至重庆市大渡口区法院,认为梧桐树乐队成员直接罢演给其造成损失,请求法院判决梧桐树乐队成员双倍返还定金16200元,并支付专箱租赁费用3000元,同时赔偿资金占用损失。梧桐树乐队辩称,张卫未按照约定履行提供设备的义务,要求其退还双倍定金等诉求于法无据。

法院认为,张卫作为演出活动的职业经纪人,应当对乐队演出的专业性有一定的了解和认知,梧桐树乐队负责人闫薇薇在演出之前多次向张卫询问设备问题,张卫始终未进行正面答复,乐队成员仍然按照约定时间到达演出现场,但约定由张卫负责提供的设备始终未到位。演出合同无法继续履行的原因系张卫准备的设备不足以支撑乐队的演出,梧桐树乐队因为担心设备问题影响其演出质量拒绝演出符合常理,故本案系张卫构成违约。

(战海峰)

心理咨询未达效果 调解退还部分费用

焦某与孟某相恋多年,双方分手后焦某陷入精神痛苦。为了挽回这段感情,排解自身精神痛苦,焦某与某心理咨询服务公司签订《心理咨询合同》,约定该公司为焦某提供婚姻、恋爱、情感等咨询服务,帮其摆脱感情困扰,服务期限40天,服务价款6000元。

一周后,焦某感觉该公司提供的咨询服务毫无效果,自己不仅仍然陷入痛苦,反而与孟某的关系到了不再联系的地步。焦某向该公司提出终止咨询服务,并要求退款,该公司拒绝焦某的要求。焦某诉至山东省济南市槐荫区人民法院,请求判令该公司退还咨询服务费6000元。

槐荫区人民法院经审理认为,心理咨询服务合同具有特殊性,当事人在合同中虽约定了提供情感咨询、消除心理痛苦等合同条款,但该服务行为的履行方式具有抽象性。合同约定的服务效果是否达成,带有消费者的主观评价和客观情况反映,合同是否能继续履行,需要根据消费者的真实状况、心理咨询机构提供服务程度等综合判断。

本案中,原告购买被告心理咨询服务的根本目的是排解精神痛苦,根据双方提交的证据和原告开庭时的表现等综合判断,如果继续履行合同,不仅无法为原告带来精神愉悦,反而会加剧原告的痛苦,将会违背双方订立合同的目的。为了避免双方矛盾进一步扩大,妥善化解纠纷,法官多次安抚原告的情绪,对双方当事人进行调解工作,积极释法说理,双方终于达成一致,根据合同已经履行的期限和进度,被告退还原告部分费用,双方均对此满意,原告撤诉。

(梁平妮)

广场舞噪音 深夜扰民怎么办?

冯先生的儿子今年上初三,马上就要中考了,学习非常努力。但是小区跳广场舞的声音太吵,为了不影响孩子的学习,冯先生找到广场舞大妈协调,但双方没有达成一致。冯先生应该怎么办?

广场舞噪音、邻里噪声等影响到人们安宁生活的行为都属于以公开的方式侵犯了自然人的隐私权。民法典第一千零三十二条规定,自然人享有隐私权。任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息。因此,如果遇到噪音扰民行为,当事人可以向当地的居民委员会、小区业主委员会、物业等组织投诉,可以拨打110报警,可以拨打环保举报热线12369向当地的环保部门举报,还可以依法向当地的人民法院提起诉讼,要求噪音制造者停止侵害、排除妨碍、消除危险、赔礼道歉,如果有充分证据能够证明造成物质或精神损害的,还可以依法要求赔偿。

(王鑫)



网络图片

案例回放:

父母资助子女购房,有的出资一部分、有的出资全部、有的是婚前购置、有的婚后才买,情况多种多样,这就导致房产归属在认定上存在复杂性。近日,江西省南昌市西湖区人民法院审结一起合同纠纷案件。案涉房屋由父母(刘甲、赵乙)主要出资并登记在子女(刘丙、刘丁)名下,产权登记的权利人与实际权利人不一致,法院综合考虑房屋实际出资情况后,依法判令案涉房屋由刘甲、赵乙、刘丙、刘丁按份共有,其中刘甲、赵乙共有64%,刘丙占有18%,刘丁占有18%。

法院查明,2017年11月27日,刘甲、赵乙因觉得爬楼辛苦,将其位于南昌市一套楼梯房出售得款63万元,并打算购买一套电梯房养老。在同子女刘丙、刘丁商议后,刘甲、赵乙出资68万元(旧房卖得63万元,另加5万元),刘丙、刘丁共同出资38.5万(各出资19.25万元),根据三方购房时出资情形来看,现有房产的登记权利人与实际权利人不符,原告刘甲、赵乙要求房屋产权变更及确权,符合法律规定,应予以支持。又因诉争房产系三方共同出资购买,应按三方出资比例按份共有。据此,法院依法作出上述判决。判决书送达后,原被告均服判息诉。

共同购买为由,请求对上述电梯房的产权进行确权分割。

法院认为,刘甲、赵乙作为主要出资人,将房屋登记在子女刘丙、刘丁名下,并不能据此认定双方成立赠与关系,而应当根据相关证据(如出资情况等)核实真正的权利人,并申请登记机构更正登记,或通过诉讼程序请求人民法院重新确权。

根据相关法律规定,当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的实际权利人,请求确认其享有物权的,应予支持。根据已查明的事实,案涉电梯房刘甲、赵乙共同出资68万元,刘丙、刘丁共同出资38.5万(各出资19.25万元),根据三方购房时出资情形来看,现有房产的登记权利人与实际权利人不符,原告刘甲、赵乙要求房屋产权变更及确权,符合法律规定,应予以支持。又因诉争房产系三方共同出资购买,应按三方出资比例按份共有。

据此,法院依法作出上述判决。判决书送达后,原被告均服判息诉。

法官说法:

房产登记的权利人并非物权的最终认定

法官庭后表示,动产登记簿和不动产权证书上记载的权利人应为登记权利人。但在司法实践

中,常常出现不动产登记簿记载的登记权利人与实际权利人不一致的情形。此时,不动产登记并不能直接等同于实际权利的状况,也不能据此认定不动产登记簿具有“绝对”的证据力。

一方面,房屋登记在子女名下不宜一概认定为赠与。父母将自己的房屋登记在子女的名下,对这种行为是否能够认定为赠与,应考虑以下因素。其一,是否附有相关赡养义务;其二,是否履行了事实上的交付行为;其三,是否有明确的赠与意思表示。本案中,案涉房屋作为刘甲、赵乙养老房屋一直居住至今,并未实质性地交付子女,刘甲、赵乙亦没有明确的赠与表示,且刘丙、刘丁未按承诺履行对父母的赡养义务,因此,双方仅有名义上的登记行为,并无事实上的交付行为,不能据此推断出当事人的赠与与接受赠与的意思表示。

另一方面,不动产权属证书仅仅具有法律上的推定效力。不动产登记是指国家登记机构将不动产物权的设立和变动的事项记载于不动产登记簿并供公众查阅,而不动产登记簿是认定不动产所有权的有力证据。对此,民法典规定,不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。但是,不能据此认定不动产登记簿具有“绝对”的证据力,登记记载的权利人只是应当推定为法律上的权利人,并不是物权的最终认定。民法典物权编解释(一)第二条规定:“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的实际权利人,请求确认其享有物权的,应予支持。”因此,如果出现不动产登记权利人与实际权利人不一致的情形时,不动产实际权利人有权举出反证证明登记簿上的记载确有错误,并选择更正登记、行政复议和行政诉讼、民事诉讼等救济途径来解决问题。

法官表示,本案看似财产纠纷,实则是因赠与、赡养而引发的家庭纠纷。作为子女的刘丙、刘丁长期在外地生活、工作,可能因多有疏忽而与父母产生嫌隙,子女不应过多计较老人财产的得失,应以赡养、孝顺老人第一要务。

(黄辉)

农家院里话平安



近日,河北省邢台市平乡县公安局民辅警深入农家小院,宣讲防范电信网络诈骗、用火用电安全等知识,了解群众对公安工作的新期待、新要求。

闫若鑫摄