

# 27万元拍手机 玩笑开大了

热点事件

这部手机的所有人是位姓陶的女子,因为民间借贷纠纷,名下的财产被扣押。秦淮法院决定拍卖其被扣押的财产,包括手机两部(苹果6、苹果7)等。经是,此次拍卖的二手苹果手机起拍价为100元,加价幅度为50元,时间从2017年9月7日10时起,原定至2017年9月8日10时结束,因拍卖过程中不断有人加价,拍卖被顺延377次,最终于2017年9月8日12时31分结束。拍卖期间该手机累计加价708次,最终拍卖成交价款高达270550元。现已查实,此次拍卖过程中,车某某参与竞价2次,并最终于270550元

的价格拍得该手机。刘某某参与竞价124次,其中进入延时后加价123次,4次单价加价超过1000元。9月8日下午5时许,车某某主动到法院说明情况,明确拒绝按拍成交价付款,并称自己最终出价是因为误解价格。2017年9月9日,法院依法对刘某某进行了传唤,刘某某承认是出于“开玩笑”的心理参与竞拍,其并没有以极高价购买低价二手手机的意愿。9月9日21时,秦淮区法院通报了相关调查结果,法院对“恶作剧”者刘某某、车某某分别给予罚款2万元、1万元的处罚。

9月7日10时,江苏省南京市秦淮区人民法院在淘宝网司法拍卖一部苹果7手机。谁也没想到,这普通的物品竟然拍出了27万余元的“天价”。经调查,这是一场恶作剧。如今“恶作剧”者已受到惩罚,有业内人士认为,对于新问题需进一步完善相关机制,对恶意妨碍网络司法拍卖活动的依法予以法律惩处。 时报记者 张玮



## 司法拍卖开不得玩笑

在参与司法拍卖前,务必详细了解相关规则。对于没有购买意愿,或明知资金不足,无力支付拍卖款,仍与他人激烈竞价、恶意抬高价格,阻止他人正常竞买,妨碍法院执行的,可以根据情节严重程度予以罚款、拘留,构成犯罪的,还可以依法追究刑事责任。司法拍卖不是“娱乐”,权利行使不能任性。《民事诉讼法》第一百一十一条中规定,诉讼参与人或者其他人以暴力、威胁或者其他方法阻碍司法工作人员执行职务的,人民法院可以根据情节轻重予以罚款、拘留;构成犯罪的,依法追究刑事责任。以暴力、威胁或者其

他方法阻碍司法工作人员执行职务的行为,包括:(一)在人民法院哄闹、滞留,不听从司法工作人员劝阻的;(二)故意毁损、抢夺人民法院法律文书、查封标志的;(三)哄闹、冲击执行公务现场,围困、扣押执行或者协助执行公务人员的;(四)毁损、抢夺、扣留案件材料、执行公务车辆、其他执行公务器械、执行公务人员服装和执行公务证件的;(五)以暴力、威胁或者其他方法阻碍司法工作人员查询、查封、扣押、冻结、划拨、拍卖、变卖财产的;(六)以暴力、威胁或者其他方法阻碍司法工作人员执行职务的其他行为。

## 网络拍卖成交后悔了 还退保证金吗?

今年1月1日起施行的《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第二十四条规定,拍卖成交后买受人悔拍的,交纳的保证金不予退还,依次用于支付拍卖产生的费用损失,弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价,冲抵本案被执行人的债务以及与拍卖财产有关的被执行人的债务。2005年1月实施的《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第二十五条规定,拍卖成交或者以流拍的财产抵债后,买受人逾期未支付价款或者承受人逾期未补交差价而使拍卖、抵债的目的难以实现的,人民法院可以裁定重新拍卖。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失及原拍卖中的佣金,由原买受人承担。人民法院可以直接从其预交的保证金中扣除。扣除后保证金有剩余的,应当退还原买受人;保证金数额不足的,可以责令原买受人补交;拒不补交的,强制执行。

律师分析

星伦律师事务所的曹志平律师说,司法拍卖是指人民法院在民事案件强制执行程序中,按程序自行进行或委托拍卖公司公开处理债务人的财产,以清偿债权人债权。网络司法拍卖行为是人民法院依法处置被执行人财产的一种强制措施,是人民法院行使

司法权,保障当事人合法权益实现的体现,和一般的商业拍卖活动是不同的。如果个人明知司法拍卖的操作流程却恶意竞价或者在没有真实购买意愿同本事件中的车某某、刘某某一样扰乱司法拍卖程序的,法院可根据其行为对其进行相应的处罚。

## 以案说法

### 夫妻名下各有存款 为何不全属共有?

陈某在婚前有存款近20万元,她想把这笔钱作为家庭生活的支出,可是没想到婚后不久夫妻二人出现矛盾。丈夫陈某经营一家影楼,一直处于亏损状态,陈某总是用自己的工资去补贴陈某的亏损。久而久之,两人产生了很大的分歧,于是陈某向法院起诉离婚。

陈某向法院提出妻子的账户内有20万元的存款,应作为夫妻共同财产分割。而陈某说,自从结婚后两人的工资收入都是陈某存着,在陈某的银行账户内有25万元的存款,这部分钱才是两人共同的。

后经法院审理,陈某的存款是来源于婚前的工作补偿金和在自家分得的房屋拆迁补偿款、继承所得等。对此,陈某表示认同,他又提出既然两人都有存款,那么就各归各。陈某还说,自己的存款是经营收入,一直赔钱,卡里只剩下几百元钱了。然而,陈某却过了诉讼时效?陈某还提供了—份由房地产开发公司出具的《告知函》,明确告知“关于房屋延期赔付事宜,我司将于交房时一并解决”。袁女士认为,房地产开发公司明知自身延期交房是违约,就应该承担责任,不要以超时为由推卸。

法院经审理认为:袁女士与房地产开发公司签订的《商品房买卖合同》依法成立、有效,双方应严格按照合同约定履行义务和享有权利。房地产开发公司至今未向袁女士履行交房义务,法院对袁女士主张的逾期交房的期间2012年8月1日至2017年6月30日予以支持。由于房地产开发公司已向袁女士出具了《告知函》,明确告知“关于房屋延期赔付事宜,我司将于交房时一并解决”,所以对房地产开发公司答辩中称袁女士的部分主张已超过诉讼时效的说法,法院不予采信。最终法院支持了袁女士部分诉求,判决被告房地产开发公司给付袁女士2012年8月1日至2017年6月30日的已付款利息,但赔偿违约金为7万元。

第三,对于转移夫妻共同财产的行为,根据法律规定离婚时一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产,或伪造债务企图侵占另一方财产的,分割夫妻共同财产时,对隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产或伪造债务的一方,可以少分或不分。离婚后,另一方发现有上述行为的,可以向人民法院提起诉讼,请求再次分割夫妻共同财产。 时报记者 刘纯

第三,对于转移夫妻共同财产的行为,根据法律规定离婚时一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产,或伪造债务企图侵占另一方财产的,分割夫妻共同财产时,对隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产或伪造债务的一方,可以少分或不分。离婚后,另一方发现有上述行为的,可以向人民法院提起诉讼,请求再次分割夫妻共同财产。 时报记者 刘纯

### 加强业务培训 推动司法行政工作

时报讯(记者 刘纯)近日,滨海新区司法局胡家河司法所对辖区14个社区的工作人员进行司法行政业务培训。培训会上,司法所工作人员结合各社区实际为治保主任和调解主任讲解了如何做好下半年司法行政工作,如何做好社区服刑人员监管,如何做好社区矫正劳动和完善服刑人员档案以及做好人民调解工作的方法方法等。司法所长要求各社区治保主任、调解主任要按照工作安排部署下半年司法行政工作,做好重要节日期间社区矫正重点对象的监管教育和民间矛盾纠纷的排查调处,畅通信息渠道,发现问题及时向司法所报告,切实做好维护稳定各项工作。

# 逾期四年未交房 起诉超时无赔偿?

袁女士购买商品房一套,房地产开发公司本应于2012年8月1日前将房屋交付,结果一拖就是四年。袁女士起诉至法院,要求房地产公司支付已付款利息23万元,赔偿违约金14万元。其诉讼请求能否得到支持? 时报记者 刘纯

## 案情介绍

袁女士与某房地产开发公司签订了商品房买卖合同,双方约定袁女士购买商品房一套,价格为90万元,房地产开发公司应于2012年8月1日前将房屋交付。合同签订后,袁女士按约履行了交付购房款的义务,但一直没能办理房屋入住手续。袁女士多次催促,至今开发商仍未履行交付房屋义务,于是袁女士起诉至法院,要求房地产开发公司支付自2012年8月1日至2017年6月30日期间的已付款利息23万元,此外赔偿违约金14万元。

房地产开发公司称,袁女士主张的部分已付款利息已超过诉讼时效,而且袁女士主张违约金的数额明显过高。袁女士非常气愤,她说:“交房时间一拖再拖,这不是我想要交房的,怎么还说我过了诉讼时效了?”袁女士还提供了—份由房地产开发公司出具的《告知函》,明确告知“关于房屋延期赔付事宜,我司将于交房时一并解决”。袁女士认为,房地产开发公司明知自身延期交房是违约,就应该承担责任,不要以超时为由推卸。

法院经审理认为:袁女士与房地产开发公司签订的《商品房买卖合同》依法成立、有效,双方应严格按照合同约定履行义务和享有权利。房地产开发公司至今未向袁女士履行交房义务,法院对袁女士主张的逾期交房的期间2012年8月1日至2017年6月30日予以支持。由于房地产开发公司已向袁女士出具了《告知函》,明确告知“关于房屋延期赔付事宜,我司将于交房时一并解决”,所以对房地产开发公司答辩中称袁女士的部分主张已超过诉讼时效的说法,法院不予采信。最终法院支持了袁女士部分诉求,判决被告房地产开发公司给付袁女士2012年8月1日至2017年6月30日的已付款利息,但赔偿违约金为7万元。

## 【袁女士的诉求是否超出了诉讼时效】

根据《民法通则》第一百三十五条,诉讼时效期间为二年的规定,袁女士就房地产开发公司逾期交房的违约责任应在二年内主张权利,由于逾期

交房的违约金按日计算,所以法院对袁女士起诉之日前两年内的违约金(含已付款利息)予以保护,两年之外的违约金已超过诉讼时效,不予支付。

## 【违约金过高怎样处理】

虽然双方签订的买卖合同中约定了违约金的计算标准,但根据相关规定,当事人约定的违约金过高的可以予以减少。根据本案实际情况,双方约定的违约金过高,法院予以减少,酌情考虑违约金按已付款利息的30%计算。

根据最高人民法院于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二),第二十九条,当事人主张约

定的违约金过高请求予以适当减少的,人民法院应当以实际损失为基础,兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素,根据公平原则和诚实信用原则予以衡量,并作出裁决。当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的,一般可以认定为“过分高于造成的损失”。

## 【延期交房能退房吗】

房屋买卖合同属于合同的一种,合同中有约定的事项,会优先适用约定。因此,当出现开发商与购房者约定解除合同的情况时,购房者可以依照约定解除。如果没有约定,出现以下情况,购房者也可以要求退房。1.购房者与开发商签订的房屋销售合同无效的,购房者有权退房。通常,导致房屋销售合同无效的表现形式主要有两种:开发商的项目开发违法,没有履行法律规定的审批手续,不具备完整的法律文件;开发商采取欺诈手段,诱使购房者与其订立房屋销售合同,合同无效,如开发商故意告知置业者虚假信息,如竣工日期、装修规格及质量标准等,或者故意隐瞒真实情况。

2.因为开发商的原因导致购房者不能购买,不能如期收房或者不能以合同的要求收房时,购房者可以退房。具体有以下情况:开发商预售未取得商品房预售许可证,不能销售该房产的;开发商逾期交房构成根本违约,经催告3个月逾期仍不能交付使用的;房屋结构有重大质量问题的;由于开发商的过错,购房者不能依法取得房屋所有权证书的;开发商变更规划,设计影响房屋结构、户型、空间尺寸、朝向的。

此外,还要看商品房买卖合同中对延迟交房是否有相关规定。如果有,则按照合同中约定的条款执行;如果没有明确规定,购房者可以退房。

# 如果不“结婚” 欠款就不还?

俗话说亲兄弟明算账,但如果恋人之间产生了借贷关系又将“婚姻”作为是否还债的条件,这样的恋情也就跟着变了味道。 时报记者 张玮

## 签订“婚姻保证”是否有效?

律师解答:中岳律师事务所的潘玉华律师说,《婚姻法》第二条规定,实行婚姻自由、一夫一妻、男女平等的婚姻制度。第三条规定,禁止包办、买卖婚姻和其他干涉婚姻自由的行为。禁止借婚姻索取财物。禁止重婚。禁止有配偶者与他人同居。禁止家庭暴力。禁止家庭成员间的虐待和遗弃。婚姻自由是公民的一项基本权利和自由,恋人之间

是不能用所谓的保证书限制对方的婚姻自由的,这样的保证一定不具有法律效力。郭强和晓白缔结婚姻关系须遵循自愿原则,出于自身的真实意愿,他们双方结婚前订立的保证书等,不属于《合同法》调整的合同范围,其保证结婚等相关内容也违反了《婚姻法》有关结婚自由以及禁止借婚姻索取财物的规定,这样的保证自然是无效的。

## 签订“婚姻保证”后借条是否还有效?

律师解答:潘玉华律师说,郭强想要晓白签订的“婚姻保证”其实是缔结婚姻关系而订立的“合同”,但这样的保证只能被认定为恋人之间的一种承诺,并非法律意义上的合同或约定。我国《合同法》第二条明确规定,本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。《合同法》调整的主要是涉及民

事主体间处理财产关系的协议,而有关婚姻、收养、监护等内容的协议因为涉及及到民事主体的身份关系,必须根据相应的其他法律来订立和确定其效力。郭强向晓白借款有事实根据,也有郭强打下的借条,即便是恋人关系郭强也应该按照借条约定按时归还晓白借款。其借条的性质不因他们的“婚姻保证”发生改变。

## 律师进社区

### 未成年人刑事案件 审理原则是什么?

近日,市民张女士向本报打来热线电话咨询未成年人犯罪的相关问题。张女士说,她的侄子经常惹事打架,且不听家人劝告。张女士咨询律师,一般情况下,人民法院审理未成年人刑事案件秉承什么原则,未成年刑事案件的人民陪审员由哪些人担任。

解答:人民法院审理未成年人刑事案件,应当贯彻教育、感化、挽救的方针,坚持教育为主、惩罚为辅的原则,加强对未成年人的特殊保护。审理未成年人刑事案件,应当由熟悉未成年人身心特点、善于做未成年人思想教育工作的审判人员进行,并应当保持有关审判人员工作的相对稳定。未成年刑事案件的人民陪审员,一般由熟悉未成年人身心特点、热心教育、感化、挽救失足未成年人工作,并经过必要培训的共青团、妇联、工会、学校、未成年人保护组织等单位的工作人员或者有关单位的退休人员担任。 时报记者 刘纯

社区律师			
吉庆里社区	天津多闻律师事务所	刘海靖	电话25281170
吉宁里社区	天津多闻律师事务所	张洪波	电话25281170
迎宾馆社区	天津建津律师事务所	李斌	电话66308664
新新家园社区	天津建津律师事务所	李斌	电话66308664
丽水园社区	天津滨悦律师事务所	李坤	电话25895691

## 市民来电

### 公司收购股权 达不成协议咋办?

说事儿热线:66336097 微信:13512463060

市民顾先生:我是一家公司的股东,拥有一些股权,这些年公司一直经营得不错,可已经连续六年没有向股东分红了。最近因为我个人的一些原因,打算让公司收购我的股权,但公司称可能收购价格会很低,这方面有何说法吗?

说法:股东可以要求公司以合理的价格收购自己的股权,主要是发生在股东以下股东大会决议表示反对时行使:1.公司连续五年不向股东分配利润,而公司该五年连续盈利,并且符合本法规定的分配利润条件的。2.公司合并、分立、转让主要财产的。要注意的是,虽作出分立或者转让主要财产的股东大会决议,但如果决议的内容事实上无法履行,股东不得行使异议股东股权回购请求权。3.公司章程规定的营业期限届满或者章程规定的其他解散事由出现,股东会会议通过决议修改章程使公司存续的。

自股东会会议决议通过之日起六十日内,股东与公司不能达成股权收购协议的,股东可以自股东会会议决议通过之日起九十日内向人民法院提起诉讼。这表明,异议股东股权回购请求权属于形成权,起诉受除斥期间的规制,超过法定期间的,法院不予支持。 时报记者 张玮

## 以案说法

### 无车位硬闯车库 起冲突动手打保安

武某所住的小区停车位管理非常严格,物业公司为业主发放了车辆进出的磁卡,车主驾车刷卡可以进入小区。武某并没有购买或是租赁小区内车位,所以他并没有磁卡。尽管如此武某却我行我素,他总是跟随在其他车辆后,趁着闸机没有放下的瞬间进入车库,而保安人员为了预防闸机下砸落到车辆会手动抬起。武某钻了几回空子,却引起了保安人员的不满。保安人员李某告诉武某,这种行为非常危险,车辆即进入车库也要重新开出来。武某却理直气壮,他说不用李某多事,两人争执升级为肢体冲突。武某将李某打伤,经鉴定李某损伤程度为轻伤二级。

法院审理:公诉机关认为,武某的行为触犯了《刑法》第二百三十四条第一款之规定,应当以故意伤害罪追究其刑事责任,提请法院依法追究。对于案件的事实武某在庭审中不持异议,表示自愿认罪。法院认为,武某故意伤害他人身体,致人轻伤,其行为已构成故意伤害罪,依法应予惩处。鉴于武某案发后明知他人报案在现场等待,抓捕时无拒捕行为,到案后如实供述所犯罪行,系自首;积极赔偿被害人损失,取得被害人谅解,依法予以从轻处罚。根据武某犯罪的事实、性质、情节、社会危害程度及认罪、悔罪表现,依照《刑法》规定,最终法院判决武某故意伤害罪,判处有期徒刑五个月,缓刑六个月。 时报记者 刘纯

## 市民来电

### 首付款迟延交付 是否构成违约?

近日,林某通过某房屋中介公司与顾某签订了房屋买卖合同,林某购买顾某的房屋,购买方式是采取贷款方式支付房款,随后双方还签订了相关的协议。

该协议中约定,林某按期限交付首付款。该协议签订后,林某通过中介办理房屋贷款手续,但在办理贷款手续过程中,因为一些原因林某首付款晚交了半个月,当林某了解到这个信息时,就提出解除二手房买卖合同,不同意再将该房屋卖给林某。

律师解答:天津君荐律师事务所赵治国律师表示,在这个案例中,迟延交付首付款这个行为确实是由林某的原因造成的,但这并不是根本性违约,双方已经签订了二手房买卖合同。而《合同法》的立法宗旨,是为了维护市场交易的秩序,促成交易的成功,现在双方已经签了买卖合同,具备了过户条件,因此顾某应该继续履行二手房买卖合同义务,配合林某办理过户手续。 时报记者 田敏