

法在身边 || 恶意串通“一房二卖” 法院这样判

案情回顾

1999年,老张将名下房屋卖给了老王,二人签订了房屋买卖合同,老王支付了全部房款,老张出具了收条并交付了房屋,但双方一直未办理过户手续。20年后,老王收到了李先生发来的律师函,称老张已将房屋卖给了李先生,并已经签订合同、办理完过户手续,要求老王腾退涉案房屋。于是,老王将李先生、老张诉至法庭,认为他们明显存在恶意串通行为,严重损害了自己的合法权益,要求法院确认老张与李先生签订的《存量房屋买卖合同》无效。

法院经审理认为,结合现有证据可以证明,老张与李先生签订合同的行为属于恶意串通行为,老张的“一房二卖”行

为严重违背诚实信用原则。依据相关法律中“恶意串通,损害第三人利益的合同无效”的规定,老张与李先生签订的合同应属无效合同。最终,法院判决支持了老王的诉请。

法官提示

《中华人民共和国民法典》第七条规定,民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺;第一百五十四条规定,行为人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的民事法律行为无效。

所谓恶意串通,是指行为人与相对人相互勾结,为谋取私利而实施的损害他人合法权益的民事法律行为。双方相互勾结损害他人合法权益的行为,具有明显的不合法性,应该给予否定性评价,从而保

护受到侵害的第三人的合法权益。

通常,恶意串通损害他人合法权益的民事法律行为具有以下特点:一是各方当事人都存在恶意,即当事人明知其所实施的民事法律行为将造成他人利益的损害而故意为之。二是当事人之间相互串通,即当事人在主观上都希望通过实施某种民事法律行为,损害特定第三人的合法权益,且客观上当事人相互配合或者共同实施了该非法的民事行为。三是损害了特定的第三人的利益,这里的第三人包括国家、特定集体以及特定的第三人。

在审判实践中,原告要以“恶意串通”条款主张合同或行为无效时,往往存在举证方面的困难,因为不仅要证明被告

主观上有损害自己利益的意图,还要证明被告之间存在相互串通的行为。一般来讲,这类案件主要还是通过当事人实施的行为本身来认定该行为是恶意串通,其判断标准就是社会一般的概念。本案中,老张与李先生签订合同的当天,双方就共同向房地产主管机关申请过户,无任何证据显示李先生在此之前向老张支付过购房款。而且,李先生自认在签合同之前老张并未带其实地查看过涉案房屋,这与通常的房屋买受人买房时的关注程度严重不符,也与通常的购房流程、时限严重不符。因此,建议大家在生活中如果遇到类似事件,还是要多留意,处处留痕,保留好必要的沟通记录。

陈雅楠/文

消费指南 ||

在日前结束的央视“3·15”晚会上,曝光了“土坑酸菜”问题,引发消费者的广泛关注。所谓“土坑酸菜”,就是把一些没那么好的菜直接扔到地里挖的土坑中,加上盐和水,用薄膜稍微盖一下发酵,卫生条件差,清洁过程也很敷衍,所谓的“老坛工艺”根本是没有的。企业收来这样的“土坑酸菜”之后,不进行基本的卫生指标检测,违反相关法律法规,带来食品安全

隐患。主要包括以下几个方面:

亚硝酸盐:《食品安全国家标准食品中污染物限量》明确规定,腌渍蔬菜中亚硝酸盐的含量不能超过20mg/kg,有标准的预防、监测规范,比如原料处理、清洁消毒等。关键是腌制时间足够久问题就不大,市售的产品通常都已经过了亚硝酸盐生成的高峰,含量较低。但是,如果食材原料品质差,加上腌制过程没有管控,食品安全

就无法得到保障。

毒素:“土坑酸菜”在自然环境下任意“接收”空气中的微生物,不能保证无害的乳酸菌占优势,还可能有致病杂菌、有害代谢产物,即使后面经过杀菌过程也无法去除。

污染:土坑的水质、土壤安全无法保证,成品里甚至还有很多杂质,包括树枝、田螺、羽毛等。

添加剂:“土坑酸菜”里面还

存在着添加剂超量使用的问题。

要想买到放心的酸菜,首先,应选择正规电商、超市、农贸市场等正规的渠道和场所,查看生产日期、保质期、厂名、厂址等标签信息,来源不明的散装酸菜千万不要购买。其次,要看酸菜的颜色、闻酸菜的味道,品质良好的酸菜呈现很自然的淡黄色,有纯正的酸味、香味,没有发霉的味道。

高光/文

如何挑选酸菜

居家备忘 ||

蜂蜜不宜放入冰箱

糖分高的食物本身渗透压高、水分少,不易变质,可在室温下保存。放入冰箱后,由于低温会使食品结晶,析出糖分,虽然这不影响食品安全,但会影响其成色和口感。因此,蜂蜜、果脯等高糖分食品不宜放入冰箱储存。

新华/文



春季汽车内要除菌

春季温度升高,车辆内的细菌也会繁殖增多。天津市汽修专业人士提示,建议对车辆内饰进行一次大清理。

给车辆内饰进行大清理,不是指用吸尘器简单除尘,而是用高压蒸汽机对车辆内饰进行清洗。同时,进入春季后风沙比较多,正是考验汽车空气滤芯和空调滤芯性能的时候,勤检查空气滤芯的损耗情况十分重要。此外,空调压缩机经过一个冬季的停歇,其内部多少会聚集一些尘土和微生物。在更换空调滤芯的时候,最好连同空调管路一同进行清理,这样可以有效避免车内出现异味。

今晚/文

老年手机会让银行卡消磁

生活中,人们在放置银行卡时都会格外小心,生怕消磁,尤其是不敢把银行卡和手机放在一起,这是真的吗?



我们平时使用的银行卡上面都会有一层磁条,当受到外来能量的影响时,比如加热、冲击、磁场干扰等,磁性就会减弱或消失,这个过程称为消磁。手机本身不足以产生能够改变银行卡磁条的磁场。但以前有人把手机和银行卡放在一起,就会出现消磁的情况,这是手机的扬声器在作怪。过去使用的非智能手机以及现在的老年机,其扬声器中有磁铁,磁性比较强,消磁的可能性很大。但现在

普遍使用的智能机喇叭基本都在底部,而且喇叭孔非常小,即使将银行卡放在手机上,也不会消磁。

还有些人说,身份证有芯片,会不会导致银行卡消磁?身份证属于非接触式IC卡,芯片都是在内部,是看不见的,更不会对银行卡的磁性产生影响。

此外,钥匙虽是金属材质,但不会干扰到银行卡的磁性,只不过钥匙比较坚硬,如果不小心划伤银行卡磁条,可能会产生影响,但不是因为干扰了磁场。

江电/文

选适合的中老年奶粉

中老年人有必要喝中老年奶粉吗?

其实,并不是说到了年龄就一定要喝奶粉,具体还是要根据个人所需。如果仅仅是担心钙和维生素D摄取不足,可以考虑选择添加这类营养素的成年人奶粉;如果单单觉得日常蛋白质摄取不足,很少吃肉和豆类等,在选蛋白质加强的中老年人奶粉之前,也可考虑用普通牛奶作为加餐,或者把普通奶粉加入日常饮食当中,作为日常饮食的强化;对于牙口不好、食欲很差、吃两口就饱的中老年人,可以选择营养素全面的奶粉,作为日常饮食基础上的加餐。



对于含有多种营养素的强化奶粉,也要注意包装上是否注明了每天最多饮用量。毕竟营养素吃不够对身体不好,吃过多对身体也不利。

张虎/文

