

■ 中国人大户通电话
《现在开庭》系列图书

XIAN ZAI KAI TING

现在开庭

9

中国方正出版社

读者服务热线：010-68001234

邮购地址：北京市东城区

现在开庭

- 收房时新房一片狼藉 刘孜怒告房地产商
- 谁是“刀郎”第一人
- 奥运冠军刘翔肖像权纠纷案
- 《面罩》引发著作权纠纷
- 三里屯孕妇被打 赵薇陷入“打人”风波
- 奥拓撞人 新交法如何分责
- 公交车内播广告 强制接受还是合法经营

ISBN 978-7-80216-213-6



9 787802 162136 >

定价：16.00元

中央人民广播电台
《现在开庭》栏目组/编

XIAN ZAI KAI TING 现在开庭

9

中国方正出版社



《 现 在 开 庭 》

XIAN ZAI KAI TING

编委会

顾问：胡占凡 国家广播电影电视总局副局长

刘会生 最高人民法院办公厅主任

策划：王明华 中央人民广播电台副台长，
中国之声总监

杜刚琨 中央人民广播电台副总编，
中国之声副总监

主 编：李子顺

执行主编：朱卫东

编 委：胡占凡 刘会生 牛 克

李子顺 孙 莹 徐锦华

彭玉冰 张 昊 董廷燕



目 录

(9)

房地产纠纷 ◎ 1

一房二卖背后的隐情 ◎ 3

收房时新房一片狼藉 刘孜怒告房地产商 ◎ 11

业主不办房产证 开发商无奈上法庭 ◎ 18

不堪地铁高速噪声 状告环境污染获赔 ◎ 26

知识产权纠纷 ◎ 35

谁是“刀郎”第一人 ◎ 37

《面罩》引发著作权纠纷 ◎ 45

“十三香”能否被特有 ◎ 53

商标秀水街发难地名秀水街 ◎ 60

歌友会直播被广泛复制 羽泉起诉维护著作权 ◎ 68

“根痛平”引发不正当竞争案 ◎ 75

全国首例网络攻击案 ◎ 84

侵权纠纷 ◎ 93

- 三里屯孕妇被打 赵薇陷入“打人”风波 ◎ 95
- 奥运冠军刘翔肖像权纠纷案 ◎ 105
- 全军集体名誉权纠纷第一案 ◎ 114
- 荣宝拍卖是否涉嫌侵权 ◎ 121
- 超市发销售盗版光盘是否侵权 ◎ 128
- 女学生受惊吓 家长愤而起诉 ◎ 134
- 半夜鸡叫惹出的官司 ◎ 141
- 奥拓撞人 新交法如何分责 ◎ 148
- 停车收费起纠纷 心脏猝死索赔偿 ◎ 156
- 城铁护网开裂 划伤男童责任谁负 ◎ 164

行政行为纠纷 ◎ 175

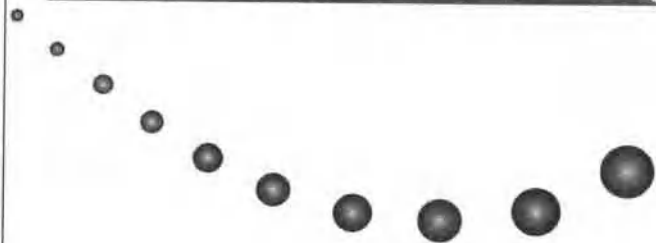
- 举报未得奖励 状告工商局 ◎ 177
- 车辆管理所被告 转移登记违法 ◎ 185
- 作弊遭勒令退学 不服处理告北京市教委 ◎ 193
- 精神病人的离婚登记能否撤销 ◎ 200
- 政府操纵拍卖过程吃官司 ◎ 207
- 公交车内播广告 强制播受还是合法经营 ◎ 216
- 章祥令诉北京市工商行政管理局案 ◎ 224

婚姻家庭纠纷 ◎ 233

- 恶人的生命权也不能被随意剥夺 ◎ 235
- 七十老母状告五儿女 ◎ 244

房地产纠纷

现在开庭



交了首付却不急于收房，业主贷款开发商自愿偿还；
优惠政策不优惠，员工购房竟然多出 20 多万。



一房二卖背后的两难

- ◎ 原 告：刘常庆（音）
- ◎ 被 告：北京全联房地产开发有限公司
- ◎ 审理机关：北京市丰台区人民法院
- ◎ 开庭时间：2005 年 4 月 28 日



案情简介

房
地
产
纠
纷

1999年，北京全联房地产开发有限公司先将一处房屋卖给自己的员工刘常庆，之后又将同一处房屋卖给了另外的业主，房价款相差甚远，而两个买主又都在银行申请了贷款。刘常庆1999年与全联公司签订了一份购房合同，在以后的六年时间里公司始终没交房，他也不催要。2005年刘常庆以一房二卖为由将北京全联房地产开发有限公司告上法庭，索要赔偿。



法庭调查

法官宣布开庭，开始法庭调查。

原告首先拿出一份《北京市内销商品房预售契约》，证明自己1999年12月购买了全联公司开发的玉兰园里的一套房屋，房屋总价款为667 240元。交房日期为2000年4月1日。

原告代理人：合同签订后，原告于1999年12月10日向全联公司交付了首付款137 240元。于2000年1月18日，与中国建设银行北京西四支行，及作为保证人的被告，三方签订了个人住房贷款借款合同，贷款530 000元。以上两份合同由众心律师事务所出据法律意见书予以见证。

合同签订后，银行向全联公司账户放款530 000元。原告说后来他的工作发生变动，离开了北京，也就一直没催全联公司交房。

2004年11月11日，原告去贷款银行查询账户数据时得知所购房屋已被全联公司卖给一个叫关某的人。原告立即找被告交涉，但是被告一直置之不理。原告认为，全联公司未经原告同

意，擅自将已售给原告的房屋另售他人，致使原告无法实现合同目的，严重侵犯了原告的合法权益。

原告请求解除与全联公司签订的商品房买卖合同，全联公司返还原告已支付的购房款 667 240 元及自 2000 年 1 月 18 日至商品房买卖合同解除之日的利息，并要求全联公司支付房款等额的赔偿金。

对此，被告代理人表示不能接受。

被告代理人：第一，我们同意刘常庆解除与我公司签订的购房契约；第二，刘常庆没有支付首付款和银行的任何款项。因此，不同意赔偿。

原告为了证明自己向被告交付了首付款，向法庭出示了一份首付款发票的复印件，被告方对此提出质疑。

被告代理人：我们认为他既然交了首付款就应该有首付款的发票，既然他向银行偿还了贷款，也应该有每次还款的发票和凭证。

审判员：原告方，你的首付款发票原件呢？

原告代理人：丢了。

原告代理人认为，复印件完全可以证明原告的主张。

原告代理人：关于首付款发票的问题，提交的复印件之所以能够证明交了首付款的原因：第一，这是惯例，在没有见到首付款发票，也就是你没收到首付款之前，银行是不会向你放款的。第二，发票上盖着银行贷款律师、众心律师事务所律师“原件与复印件一致”的印章，而我们的复印件是从银行档案里拿到的，盖了银行的一个红章。

按照常理，首付款应该是购房者本人交付，而不是房地产公司代为交付。但是原告却说发票原件丢了，被告方说是自己为原告交的首付款，但是又没有证据向法庭提交。个中蹊跷如何解释呢？

审判员：核实第二个问题，原告在贷款之后是否按月还贷？

原告代理人：关于这个问题……

原告方认为，原告是否按时偿还贷款是原告与银行之间的借款合同关系，不属于本案的审理范围。即使被告垫付了这个款项，也是原、被告之间的债务问题，与本案无关。

审判员：被告方，你公司与原告签订了合同之后，你公司是否向原告实际交付了房屋？

被告代理人：没有。

审判员：原告方，被告方交付房屋了吗？

原告代理人：没有。

原告方表示，原告后来到深圳工作，就没再催要房屋。被告代理人却说，原告说的不是事实。但是没有证据提供。



法庭辩论

被告代理人：我希望法院看一下合同签订的日子，他不是2000年离开我公司去深圳了吗？2000年他可能还在我公司发着工资呢，就是说他并没有离开。

审判员：被告方，原告贷款，你们是作为保证人的，当时有没有说清楚，刘常庆向银行借款，贷款是由谁来偿还的？

被告代理人：我们公司交的。

审判员：原告方从银行贷款之后，还款义务本来是原告方来履行，为什么你们公司自愿代原告方来偿还银行贷款？

被告代理人：我们保总上次在这儿谈过这个问题，当时全联公司好像有一个优惠政策，凡是在自己公司工作的员工，将尾房也就是卖不出去的房卖给本单位职工。而所有的房款不管是首付款还是保行贷款，全部由公司来承担。这个优惠是针对在本公司

工作10年以上的职工的。刘常庆是由于种种原因离开了我公司，首付款一分没交，全是我公司交的。刚才律师已经说了，他从交了首付款以后，一次也没催我们要房，这本身就不合逻辑。交首付款，他能不要他的房吗？

审判员：被告方，你为什么后来又把房屋卖给关键中了呢？

被告代理人：我们确实没有，因为我们现在的人员都是新人员，所有合同里没有找到这份合同，他说的这个人怎么进去的，如何住那儿的我们都不太清楚。告了以后我们曾经去了解过，但是没找到人。

被告说找不到的合同，原告方却作为重要证据向法庭出示，以证明被告方一套房屋卖两家的事实。法庭注意到，被告全联公司与关先生签订购房合同的日期是在与原告签订合同后的第三天，房价款为438 472元，比原告购买价格667 240元，整整少了228 000多元。

经过审理，法庭认定两份《北京市内销商品房预售契约》、首付款发票复印件、借款合同、对账单等证据的真实性和证明目的。



法院判决

2001年5月10日，北京市丰台区人民法院作出一审判决。

全联公司一房二卖导致刘常庆订立商品房买卖合同的目的不能实现，因此，对刘常庆要求解除其与全联公司签订的商品房买卖合同的诉求，本院予以支持。刘常庆虽未能向本院提交首付款发票原件，但从刘常庆向本院提交的发票复印件来看，经办律师已审查了发票复印件与原件的一致性，且该复印件复印自放款银行，因此，应当认定刘常庆向全联公司支付了首付款。……依照

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第8条第(二)项的规定,判决如下:

一、解除北京全联房地产开发有限公司与刘常庆于1999年12月3日签订的《北京市内销商品房预售契约》。

二、北京全联房地产开发有限公司于本判决生效后15日内返还刘常庆已支付的购房款667240元。

三、北京全联房地产开发有限公司于本判决生效后15日内赔偿刘常庆30万元。

四、北京全联房地产开发有限公司于本判决生效后15日内赔偿刘常庆拖欠的截至2004年11月29日的利息7822.84元。

五、北京全联房地产开发有限公司于本判决生效后15日内赔偿刘常庆自2004年11月30日至《北京市内销商品房预售契约》解除之日应由刘常庆偿还的贷款利息。

六、驳回刘常庆其他诉讼请求。

案件受理费16820元,由刘常庆负担1960元,已交纳;由北京全联房地产开发有限公司负担14860元,本判决生效后7日内交纳。



庭外话筒

按照一审判决,北京全联房地产开发有限公司不仅要返还刘先生已支付的购房款667240元,还要赔偿刘先生30万元,以及相关的利息。一审法院作出这个判决的依据是什么呢?记者采访了独任审理这个案件的法官。

审判员:最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第8条规定:“具有下列情形之一,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受

人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任”：其中第（二）项，“商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。”1999年12月3日，全联公司把房产卖给了刘常庆，但是1999年12月又将房产卖给关建中，我们认为全联公司的行为是一房二卖的行为，已经符合最高人民法院规定的“承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任”的条件。所以我们最终认定，全联公司一房二卖的行为是一种不诚信的行为，最终判决全联公司给付赔偿金30万元。

记者：据了解，自2001年起，北京全联房地产开发有限公司因贷款合同纠纷、商品房买卖合同纠纷成为被告59次，其中多次都是借用、骗用他人身份证，提供虚假收入证明及收付款证明从银行骗取贷款，在已经审结的案件中，全联多以败诉告终。此案一审结案后，法官再次提出了可疑之处。

审判员：这个案件虽然审结了但是存在种种疑惑之处。被告答辩时认为刘常庆属于全联公司的职工，所以把房屋优惠卖给了刘常庆，但是从全联公司与刘常庆签订的合同和与关建中签订的合同看，刘常庆购买的价款要比关建中高。

记者：这是不符合常理的，因为本公司的员工应该优惠一些，卖给本公司人员的房价款反而比卖给一般客户高，给我们的感觉是不是因为价款高可以从银行得到更多的贷款。

审判员：在最高人民法院司法解释出台之前，开发商这种一房二卖的行为并不是个别现象。原因是开发商受到利益驱动。但是2003年5月1日开始施行最高法院的司法解释，针对的就是这种一房二卖、不诚信的行为，规定购房者可以要求开发商给付不超过购房款一倍的赔偿责任。本身就具有惩罚性。

记者：对开发商在法律上有一定的约束作用，防止他利用不