

编者按

《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)将于2021年1月1日起正式施行,我国即将步入“民法典时代”。作为新中国成立以来第一部以“法典”命名的法律,《民法典》从编纂到颁行,都具有划时代的里程碑意义,标志着我国民法体系进入新的阶段,我国公民民事权利保护开启新的征程。《民法典》内容浩繁,体系庞大,涵盖经济社会生活的方方面面,是“社会生活的百科全书”。每个人的生老病死、衣食住行、经济活动都能从里面找到答案。“典亮”生活,伴民同行。《株洲日报》推出聚焦《民法典》系列报道,敬请关注。

市场交易确定了新规则 签订合同要注意新风险

——聚焦《民法典》系列报道·合同编

株洲日报记者 温琳

【核心阅读】

合同制度是市场经济的基本法律制度。网络购物、公交出行、饭店消费,几乎每天都在与合同打交道。在新颁布的《民法典》中,合同编法律条文共计526条,占条文总数的40%以上,是《民法典》中条文数量最多、变动幅度最大、复杂程度最甚、裁判运用最多、对经济生活影响面最广的一编。《民法典》合同编在继承了《合同法》的基础上进行创新、修订,为市场交易确定“游戏规则”,将内容繁杂的合同法律制度细化完善,回应新要求、解决新问题,还注重民生保障,切实保护弱势群体的合法权益,可谓亮点多多。记者专访湖南金州(株洲)律师事务所,邀请律师就《民法典》合同编中企业、市民在经济生活中四个容易遇到的合同纠纷问题,进行案例解读与风险提示。



签订抵押合同,要约定禁止抵押财产转让

【案例】

李先生做生意,需要资金周转,向张女士借款200万元,借款期限为一年。为保险起见,张女士要求李先生提供他名下的房屋,作为200万元借款的抵押担保。

当天,李先生与张女士签订了借款合同、抵押合同,两人还前往了有关部门,办理了房屋的抵押登记。但在两人签订的抵押合同中,并未对李先生在抵押期间,他向张女士所抵押的房产能否转让做明确约定。

一年之后,李先生没钱偿还借款,无奈之下,张女士将李先生起诉至法院,并想通过处置抵押房屋来实现自己的债权,却发现李先生已将该房屋转让了。

张女士该怎么办?

【法典】

《民法典》第四百零六条:抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。

抵押人转让抵押财产的,应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的,可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。

【说法】



湖南金州(株洲)律师事务所秦孟律师:

《民法典》生效后,如张女士与李先生在签订《抵押合同》时,未对李先生是否可以转让抵押房产做明确约定,哪怕李先生将房产转让了,张女士也能以李先生在转让抵押房产时未征得她本人同意,来主张李先生的房屋转让无效,进而实现抵押权。

《民法典》生效后,情况则出现了变化。李先生将房产转让给其他人,并未违反法律的规定,李先生转让抵押的房产,并没有影响张女士实现其抵押权。张女士如想通过处置抵押房屋来实现债权,不仅要起诉李先生,也要一并起诉房屋转让人,诉讼比以前会变得更复杂。

格式条款与对方有重大利害关系,要予以提示和说明

【案例】

2020年5月,李向(化名)的孙子即将上小学了。为便于未来接送孩子上下学,他和老伴计划在孙子就读的小学附近,购买一套新房。

某房地产销售经理张方(化名)得知李向有购房意向后,多次电话邀约李向夫妇,到他公司的楼盘来看看。不久后,李向抽空来到该楼盘看房,当时觉得该楼盘房型还挺好,价格在承受范围之内,便与张方签订了《房屋买卖合同》(以下简称《合同书》)。

《合同书》中有这样一条:无论何种原因买方解除合同的,意向金不退不抵。该条款与主文格式统一,没有特别标明,张方当时也未对条款进行提示。在签订合同的过程中,张方告诉李向:“这是公司的统一版本,不会有任何问题。”

李向没仔细看《合同书》,便在《合同书》上签下了自己的名字,支付了意向金2万元。《合同书》签订后,李向跟张方说,孙子的学校尚未确定,等到学校确定,如果学校不在该楼盘附近,他要求退意向金。张方口头答应了。

5月16日,孙子就读的小学最终确定,离张方公司的楼盘距离较远,不利于李向夫妇接送。第二天,李向将情况告诉张方,要求张方退意向金,哪知张方称他已不在之前的房地产公司上班,让李向找公司协商,从此不再接李向的电话。

李向夫妇找到该房地产公司营销副总经理吴安(化名)。吴安说,根据李向和公司签订的《合同书》:无论何种原因买方解除合同的,意向金不退不抵。李向现在属于单方解除合同,无权要求房地产公司退回意向金。

李向该如何要回自己的意向金呢?

【法典】

《民法典》第四百九十六条:采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。

【说法】



湖南金州(株洲)律师事务所唐明律师:

从案例中可以看出,双方是采用格式条款订立合同的,其中“无论何种原因买方解除合同的,意向金不退不抵”一条,与李向有重大利害关系,房地产公司却未进行任何的提示说明。《民法典》生效后,房地产公司在与房屋购买者采用格式条款,签订相关合同,如果房地产公司对于房屋购买者有重大利害关系的条款,没有予以提示和说明,该条款将不具有法律效力。所以,李向有权要求房地产公司退回意向金2万元。

物业公司不得采取断水断电等方式催交物业费

【案例】

陈立(化名)是某写字楼的业主,他在写字楼成立了一家自媒体公司,2019年4月份,陈立的公司突然被物业公司断水断电,原来物业公司要他交纳拖欠的物业费。

陈立与物业公司相关人员进行协商,物业公司明确表示不交物业费,拒绝供电供水。陈立无奈之下,向法院提起诉讼,要求物业公司停止侵权,并承担其公司相应的损失。

经法院查明,物业公司断水断电主要原因是陈立拖欠物业费长达一年之久,经多次催缴未果,才出此下策。经法院释明相关法律责任后,双方同意达成调解,陈立同意在2020年6月份前结清拖欠的物业费,物业公司也同意马上恢复供电供水,并且承担断水断电给陈立公司造成的经济损失2000元。

【法典】

《民法典》第九百四十四条:业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

【说法】



湖南金州(株洲)律师事务所郭曦律师:

物业纠纷是我们日常生活中比较常见的纠纷,业主不满意物业公司的服务而拒绝缴纳物业费,物业公司又因为被拖欠物业费导致无法开展正常的物业服务工作,从而导致物业公司和业主之间的矛盾不断深化,小区品质和环境无法得到改善。更有极端的物业公司还采取断水断电,甚至是暴力方式催缴物业费,严重侵害了业主利益,也不利于化解物业公司和业主之间的矛盾。

本案中的陈立作为写字楼的业主,有义务按照物业服务合同约定支付物业费,陈立拖欠物业费的行为已构成违约,物业公司有权按照物业服务合同和相关法律规定,提起诉讼或者仲裁,要求陈立支付欠付的物业费并承担违约责任。但是,物业公司采取断水断电的方式催缴物业费的行为,同样侵害了作为业主的陈立正常使用物业的权利,应承担相应的侵权责任,给业主造成损失的,应承担相应的赔偿责任。

收受定金方违约,可要求双倍返还定金

【案例】

除夕佳节,当地某知名餐厅推出3000元节日套餐活动,可接受消费者的预定。刘康(化名)是该餐厅的常客,预定该餐厅的除夕晚餐,还支付了800元的定金,餐厅也向刘康出具了加盖餐厅公章的定金收条。

后因餐厅自身的原因,节日套餐活动被取消,仅仅退还了刘康800元的定金,刘康多次同餐厅协商后续的赔偿事宜,皆无任何结果。刘康除了能够拿到餐厅退还的800元定金,能否要求其他赔偿?

【法典】

《民法典》第五百八十六条:当事人可以约定一方方向对方给付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。定金的数额由当事人约定;但是,不得超过主合同标的额的20%,超过部分不产生定金的效力。

《民法典》第五百八十七条:债务人履行债务的,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,无权请求返还定金;收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,应当双倍返还定金。

【说法】



湖南金州(株洲)律师事务所刘苗律师:

刘康为预定节日套餐向餐厅支付800元定金,餐厅因自身原因导致不能为刘康提供餐饮服务,致使合同不能实现,按照《民法典》的规定,应向刘康双倍返还定金。

但刘康预定的套餐价格为3000元,按照民法典规定,定金金额不能超过主合同标的的20%即600元,超过的200元不产生定金的效力。故刘康可向该餐厅主张退还双倍定金,即1200元,额外支付的200元,可视为部分预付款,亦可要求餐厅向其退还。

在平常生活中,消费者要注意区分“定金”和“订金”,订金一般被认定为预付款,最终被计算在总价款之中,并不适用定金罚则。同样,消费者在向商家交付定金时,应当签订书面合同或索要定金收条,以此作为消费者维护自身权益的重要依据。

中国特色社会主义法律体系的“承重墙”

《民法典》是新中国第一部以法典命名的法律,在法律体系中居于基础性地位,也是市场经济的基本法。该法典的即将施行,对老百姓的社会生活有啥影响?记者专访了湖南金州(株洲)律师事务所主任李国律师。

记者:《民法典》对于老百姓有啥意义?

李国:《民法典》是中国特色社会主义法律体系“大厦”的一面“承重墙”,是民法制度的“总纲领”,几乎所有的民事法律活动都能从中找到遵循。

《民法典》体现了“民本位”的思想。人格权独立成编,完善隐私和个人信息保护,设置离婚冷静期、保护“头顶上的安全”等都是积极回应社会热点诉求、满足新时代人民法治需求的具体体现。

记者:《民法典》对现实生活有哪些新规定?

李国:当前社会深刻变革带来互联网、人工智能等高科技迅速发展,包括人格权在内的各种权益受到的侵害远超过往,人格权编和侵权责任编由此应运而生,成为《民法典》时代品格的集中展现,也适应了现代社会互联网高科技时代的立法要求。尤其是人格权独立成编,凸显了民法作为“人法”的本质,有助于改变传统民法“重物轻人”的体系缺陷。

《民法典》将人格权独立成编,并将其列入分则之首,在全面规定各项具体人格权的同时,对一般人格权作出规定,从而形成对各种人格权益的周延保护,并弥补传统民法体系的不足。

记者:《民法典》对于老百姓的权利有哪些具体的保护?

李国:老百姓在生活中,最关心的是衣食住行这些日常琐事,《民法典》回应了人民的法治需求。

例如,老百姓比较关心的建设用地使用权续期的问题。物权法规定了住宅用地的建设用地使用权为自动续期的。还有,当前离婚率较高,此次《民法典》就要求离婚的时候,要有一个月的冷静期。一个月之后,再决定是否撤回离婚的申请,冷静期有利于帮助大家冷静和思考,避免双方一时盲目、冲动就去办了离婚证。

《民法典》合同编的重要知识点

●电子合同开启无纸化时代

为了适应电子商务快速发展以及百姓网购需求的增多,《民法典》规定,数据电文也具有法律效力。

●有理有据,向霸座者说“不”

针对近年来客运合同领域出现的旅客霸座、不配合承运人采取安全措施等严重干扰运输秩序和危害运输安全的问题,《民法典》细化了客运合同当事人的权利义务。

●对商家的霸王条款说“不”

针对“禁止自带酒水”“特价、促销商品概不退换”等霸王条款,《民法典》完善了格式条款制度,规定提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。

●“借一万,还十万”,网贷被套路不用怕

针对近年来各界反映强烈的高利贷问题,明确规定禁止高利放贷,借款的利率不得违反国家的有关规定。

湖南金州(株洲)律师事务所简介

湖南金州律师事务所成立于1988年,总部位于长沙,是一家大型的综合型律师事务所,执业人数达五百多人,被评为“全国优秀律师事务所”和“司法部文明律师事务所”,目前在株洲、湘潭、岳阳、常德、郴州、永州、怀化、张家界8个地市设有分所。湖南金州(株洲)律师事务所于2016年1月设立,位于株洲市天元区悦湖国际十八楼,依托金州总所的综合优势平台,实行专业化、团队化管理。为株洲各界客户在法律顾问领域提供主动诊断式服务,在诉讼领域提供可视化分析服务,同时对创业团队及公司提供专业的股权激励服务。

