



当初避“限购令”借儿子之名买房 如今反悔要求解除合同 法院判定合同有效!

4年前，明知有“限购令”，名下已有两套房产的李红（化名）却“顶风作案”，借子之名出手购买了第三套房产。然而，在交纳完首付并签下购房协议后，她却改主意了，一直拒绝办理按揭手续，迟迟不支付余款。去年，房产公司在起诉名义购房人撤诉后，再起诉讼代签人李红，要求其继续履行合同义务，李红当庭反诉要求解除合同。近日，慈溪法院判定李红支付剩余房款及违约金。

借子名义购房避“限购令”

为抑制虚高房价，早在2010年10月宁波便出台“限购令”，规定已有两套住房的本地户籍家庭、已有一套住房的非本地户籍家庭禁止新购住房。违者，房管部门不予办理过户手续或合同备案。

但仍有人想方设法来买房。2011年8月，名下已有两套房产的李红以其子小泽（化名）的名义，与某房产公司签订了商品房买卖合同，约定以300多万元的价格，购买该公司开发的房屋一套。合同签订当日，她支付了全款的30%作为首付，即95万余元。

可是，打那以后，李红并未按合同要求向银行办理按揭贷款，也没有按约在一年后付清剩余款项。这样的付款方式在慈溪比较普遍，开发商多次催讨，但也没什么效果。

一方要求履约 一方要解除合同

到去年7月，房产开发商即将交房，此时，慈溪的房价已经发生了巨大的变化。李红购买的这套慈溪文化商务区的房子，房价已经从当初的1.7万元，降到了1.2万元左右，开发商催讨房款似乎变得更艰难了。

无奈之下，房产公司将名义购房人，即李红之子小泽，诉至法院，要求履行合同。后选择撤诉，同年12月再起诉代签人李红。今年2月，小泽以有独立请求权的第三人身份申请参加诉讼。

房产公司认为，该合同系双方真实意思表示，李红已实际履行合约，支付了首付款，因此，她应继续履行合同义务，诉请支付余款及违约金。

对此，李红做出了答辩，并当庭提出反诉，要求解除合同，返还首付。她和小泽均表示，该合同属于无权代理，因付

款方式是按揭付款，小泽无任何收入来源无法办理，合同事实上无法履行；另外，房产公司明知李红属于限购范围，仍向其销售房屋，房屋产权无法办理过户，存在过错，应承担主要责任。

法院判定合同有效

经审理，法院认为，李红及其子小泽主张的两人之间的关系系无权代理，两人均未能提供充足证据；涉案合同有效，双方均应按约享有权利、履行义务；且合同的相对方是房产公司与李红，第三人小泽并非合同相对人。

对于余款的支付，法院认为，办理按揭贷款只是筹措购房款的多种途径之一，即便无法办理剩余房款的按揭贷款手续，按照合同约定，也可以通过其他有效的途径自行筹集购房款来支付其余的应付房款。至于产权登记问题，根据当前宁波市的相关房产政策，李红在其名下已有两套住房的情形下，可以新购住房并办理相应的产权证书。

最终，法院判决李红支付剩余购房款200余万元及相关违约金。
通讯员 魏溪 任才峰 记者 胡珊

“美女，在干嘛” 一条短信惹出名誉侵权官司

职场上发短信沟通，是件相当讲究技巧的事情。

鄞州一名男上司晚上给女下属发了一条“美女，在干嘛”的短信。这短短5个字，不仅导致女下属的老公打上门来，还逼得男上司不得不打一场官司，以证清白。宁波中院近日审理的一起名誉侵权案，挺值得职场上的人好好体味。

21点发短信被女下属老公殴打

2013年9月3日晚上9点多，鄞州一家公司女职员小方（化名）的手机收到了一条短信：“美女，在干嘛？”

短信来自小方的部门领导王强（化名），只是很不凑巧的是，看到这条短信的，是小方的老公。

因为没有上下文，这条孤零零的短信让小方老公越看越觉得暧昧，他的怒气顿时就上来了。第二天，他先去堵了王强的车，但堵错了人；第三天，他索性找到了王强的办公室，质问王有没有跟他老婆有不正当关系。王强当然否认，“结果他不仅打了我，下班后还在公司门口堵截我。第二天又过来要求我支付精神损失费，还拿玻璃杯砸伤了我。”

王强说，他所在的办公室虽然是一间独立的单间，但和外面的办公区域是通连的，办公室门平时也是敞开的，里面发生的事情，外面的员工都清楚。更何况小方的老公来闹了两次，同事都有过来围观，这件事在公司传得满城风雨。后来他听说小方和他老公最后离婚了（此事实庭并未确认），这更加增加了同事对他的怀疑和猜测，导致他名誉受损。

庭审诉称>>>

“美女是对现代女性的通称”

去年年初，王强将小方的老公告上法庭，要求对方向他赔礼道歉，在造成影响的范围消除影响，恢复名誉，并赔偿他精神损害抚慰金1元。

庭审中，王强称，当晚他之所以跟小方发这条短信，是因为当天下午小方通过微信向他抱怨过心情不好。他作为部门领导，担心下属的工作情绪，想跟对方电话沟通。考虑到当时是晚上9点多，小方应该还没有休息，于是打电话前，他先发了一条短信，看看对方是否方便。短信中的“美女”，是现在对女性的通用称呼，并不存在轻浮、暧昧和挑逗。而且，发短信的时候，他老婆也在一旁，完全知情。

小方老公没到庭参加庭审，没作答辩，也没向法院提交证据。而王强则在一审中申请了同事和他妻子等10多名证人出庭作证。王强的妻子称，老公发这条短信时，她的确在旁边，而且王强跟她说过，找小方是工作上的事情，



漫画 章丽珍

谁知道小方老公不分青红皂白，把事情闹成这样，让她老公十分烦恼。

判决>>>

事发独立办公室，不构成侵权

去年3月，鄞州法院作出一审判决，认为小方老公不核实事实，就到妻子的工作单位辱骂、殴打王强，对王强造成的身体伤害，应当承担民事赔偿责任。但王强晚上给女下属发送短信，短信内容又极易引起误解，对方的行为也是事出有因。

而且事发时，小方老公只在办公室指责、殴打王强，事后又未对外散播，没有捏造事实公然丑化王强的人格，也没有用侮辱、诽谤的方式损害王强的名誉，因此不构成名誉侵权，判决驳回了王强的诉讼请求。

但王强不服，提出上诉。宁波中院认为，小方的老公和王强的两次冲突都发生在王强的单独办公室，只有一名下属听到小方老公质问王强和小方的关系，其余人并不清楚双方在办公室的谈话内容，现有证据不足以证明小方的老公存在公开宣扬不利于王强名誉的行为，原审法院的认定并无不当。

近日，宁波中院判决驳回王强的上诉，维持原判。
记者 胡珊

一周内接连五起车里物品被盗 小偷都惊呆了：竟有这么多车不上锁!

9月6日到12日，鄞州云龙接连发生5起盗窃车内物品案，损失共计2000余元。9月14日，犯罪嫌疑人李某在鄞州横溪一网吧内被警方抓获。李某说，他原本也不过想碰碰运气，没想到会有这么多车都不上锁。

9月6日晚上10点左右，金先生开车回到位于鄞州云龙陈黄村的家中。当时夜色已深，金先生把车往家门口一停就匆匆地走进家门。他当时的想法很简单，车就停在家门口，能有什么事？

第二天早上，金先生上车时却意外发现挡位处的储物箱有被人翻动过的痕迹，仔细一查，原本放在储物箱里的十几元零钱和一包香烟不见了。

车门没有被撬，车窗也没有被砸，金先生有点慌乱，赶紧打电话报警。

从金先生的车内物品被窃开始，在随后一个星期里，云龙派出所又陆续接到甲村村、上李家村等村民报警，称放在车内的财物也在夜间遭窃，而车子本身均没有遭破坏。

民警在调取监控录像后发现，案发时均有一个年轻男子的身影出现在画面中。该男子一边走，一边去拉车门把手。一发现没有上锁的车，就迅速钻入车内。

经过走访排查，民警于9月14日早上在鄞州横溪一网吧内将这年轻男子抓获。

男子姓李，21岁。他说因为喜欢上网而入不敷出，最近他正愁没钱花，就把目光瞄准了停在路边的汽车。

金先生的车是他偷的第一辆车。也正是因为第一次顺利得手，接下来几天，他时不时在夜色掩护下，一辆辆去拉车把手。

李某说，他自己都没有想到竟然会有这么多车不上锁。他从5辆车里一共窃得财物2000余元。

民警说，现在大多数汽车都是有遥控锁车功能，有些车主下车后随手那么一按，有时车门并没有真正锁上。因此，大家在停好车后，一定要再拉一下门把手，确保车门已经上锁。此外，尽量不要在车内放置贵重物品，以免造成不必要的损失。

通讯员 徐秋瑾 记者 石承承



消防演习

临近国庆，常青藤物业有限公司BOBO国际管理处，举行了一场节前消防演习。管理处特意邀请海曙消防大队指战员们到现场示范演练。

郭惠珠