



周建平 摄

不安抗辩权，如何行使？

记者 董小军 通讯员 海法

从表面上看，房屋买卖似乎是你付款，对方将房子交付给你的过程，与一般的交易并无不同，但实际上，它真的是一项复杂的法律行为。在现实生活中，曾发生大量因房屋买卖而产生的各种纠纷。法院提供的大量案例表明，此类纠纷发生的原因多种多样，其中有一种纠纷尤其值得人们的关注：一些人自以为是的，对交易过程中出现的变故、现象，按照自己的理解予以解释，甚至以此为由诉诸法院，其结果很可能与自己的期望相背离。我们先来看一个海曙区人民法院判决的案例。

去年7月，海曙的钱女士通过一家房产中介公司，与李女士签订了一份《房屋买卖合同》，双方约定：钱女士向李女士购买总价140多万元的一处房屋，在签约当日，钱女士须支付购房定金两万元，剩余房款于8月30日之前，在中介公司见证下支付给李女士，支付房款

当天即办理过户手续，9月30日正式交房。

李女士出售的这处房产设有抵押，因此，她要出售这套房产，需要将抵押注销。在双方签订合同后，钱女士立即依约支付了定金。但之后不久，钱女士自认为李女士不可能提前将房屋设立的抵押注销，因此，就不可能实现当日付款、当日办理过户手续的合同约定，肯定会构成违约。以此为理由，钱女士将李女士诉至法院，要求解除双方签订的合同，李女士应向钱女士支付双倍定金4万元。

此案审理时，被告李女士与中介公司答辩称：对钱女士的起诉理由不能认同，因为其不存在违约行为，这份买卖合同不能履行的真正原因不是其违约，而是原告钱女士反悔不愿意支付剩余房款。被告的代理律师表示，当日注销抵押、当日办理过户手续在房屋买卖中是可以做到的，退一步说，即便当日无法办理过户手续，需要晚几天才能办理过户手续，作为卖方，李女士

只要按照相关法律规定，向买方支付相应的违约金即可，但不会导致房屋无法买卖，对方起诉是错误使用了不安抗辩权，要求法院驳回原告全部诉讼请求。

很明显，在这起诉讼中，作为本案的原告，也就是这份房屋买卖合同中的买方钱女士，之所以提起诉讼，是因为她认为，“李女士不可能提前将房屋设立的抵押注销，因此，就无法实现当日付款、当日办理过户手续的合同约定”，这个理由由表面上看似乎有一定的道理，她是为了防患于未然，并因此而行使法律所规定的“不安抗辩权”。

不安抗辩权，如何行使才有效？

那么，什么是不安抗辩权呢？它是指在有先后履行顺序的双务合同中，应先履行义务的一方有确切证据证明对方当事人有难以给付之虞时，在对方当事人未履行或未为合同履行提供担保之前，有暂时中止履行合同的权力。法律之所以设置不安抗辩权，是为了切实保护当事人的合法权益，防止借合同进行欺诈，促使另一方履行相应的义务。

但不安抗辩权制度保护先给付义务人是有条件的，其中，只有后给付义务人出现履行能力明显降低，危及先给付义务人的债权实现时，才能行使不安抗辩权。

所谓后给付义务人的履行能力明显降低，情况多种多样，如其经营状况严重恶化；转移财产、抽逃资金，以逃避债务；谎称有履行能力的欺诈行为，以及其他丧失或者可能丧失履行能力的情况。

履行能力明显降低，有不能给付的现实危险，须发生在合同成立以后。如果在订立合同时即已经存在，先给付义务人若明知此情而仍然缔约，法律则无须对其进行特别保护；若不知此情，则可以通过

合同无效等制度解决。

对照以上这些规定，本案中的李女士是否违约，钱女士是否能以“不安抗辩权”为由，拒绝付款并要求对方承担责任呢？

我们看法院对此案审理后作出的分析：

首先，双方所签订的合同中并未约定李女士必须在钱女士支付购房款之前注销抵押；其次，李女士与中介公司称抵押注销和办理房屋过户手续可在当天完成，钱女士并未提交相反证据予以反驳；再次，钱女士并未提交证据证明李女士经济状况恶化，其所述风险在双方设置付款条件时已经隐含，因此对其有行使不安抗辩权的主张不予采信；第四，购房合同的目的在于完成房屋交易，钱女士可以通过协商的方式更大幅度地保护自身利益，然而她并不同意变更付款方式，那就应当依约付款。

综上，法院认为李女士未注销抵押的情形并不构成违约，原告钱女士无权拒绝付款。

注重诚信，遵守合同，避免纷争

房屋买卖无小事，无论是买房人还是卖房人在交易过程中都应当小心谨慎，合同签订前充分了解情况，合同履行中注重诚信，避免引起不必要的纷争或造成损失。

依法成立的合同对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或解除合同。签订合同前，双方应充分考虑将来可能出现的风险，并以合同条款的形式明确主要义务的履行时间、履行方式、履行顺序。合同签订后，就应按合同约定全面履行。房屋买卖合同系典型的双务合同，买卖双方互负对待给付义务。互负的债务，有先后履行顺序的，先履行一方未履行的，后履行一方才有权拒绝其履行要求。

小额诉讼 线上审理“一锤定音”

2018年三四月间，陈某陆续向舒小姐借款合计4万元，后共归还9000元。之后，两人情断分手时，陈某还有3.1万元未归还。

舒小姐想要回借给对方的钱，但陈某一直不予回应，无奈之下，舒小姐提起诉讼欲追回借款。慈溪法院杭州湾新区法庭立案后，承办法官曾多次打电话给陈某，准备通过调解解决此案，对方一直没有接听，最后，法庭只得将相关法律文书寄至陈某户籍所在地，被其家属签收，但陈某本人一直处于“失联”状态。法官正准备走既定程序，原告舒小姐提供了一条线索，陈某有一个抖音账号，近期仍在更新。

抱着试试看的心里，承办法官向舒小姐提供的这个抖音账号发送了一条留言，当账号显示“已读”后，法官立即再次致电对方，终于找到了陈某。陈某称，他平时不接陌生电话，自己目前正在外地，无法参加诉讼。于是，承办法官引导其注册了“移动微法院”，5月25日，法官又通过这个网络平台正式召集双方开庭审理此案，并当场作出判决，被告陈某须在此判决生效之日起十日内归还原告3.1万元，由于此案适用小额诉讼程序，根据相关规定，一审即为终审，判决即刻生效。

(童盈芳 刘山山)

鄞州法院通报 不诚信鉴定典型案例

近日，鄞州区人民法院正式建立对不诚信鉴定典型案例的通报机制，对在审判实践中发现的不诚信鉴定、虚假鉴定、违法违规鉴定等行为予以通报，向社会公众发布不诚信鉴定机构、不诚信鉴定人黑名单。

2018年7月，陈某向法院起诉，称其受叶某雇佣，在对方承包的酒店水电装修项目施工时摔伤。后陈某自行委托宁波市某司法鉴定机构进行伤情鉴定，结果为腰1椎体压缩性骨折（压缩程度达1/3），致残程度等级鉴定为十级，建议伤后误工期为150日、护理期60日、营养期60日。

陈某向法院提交了这份重要的鉴定意见，要求被告叶某支付医疗费、误工费、护理费、残疾赔偿金等合计20万余元。

但叶某对这份鉴定意见不予认可，申请法院委托鉴定机构对陈某的致残程度、误工费、护理费、营养期等重新鉴定。

去年5月，受法院委托的第二家司法鉴定机构出具的鉴定意见书显示原告“腰1椎体压缩性骨折的主要伤情属实，压缩程度未达1/3，目前的情况尚未构成致残等级”。

在人身损害赔偿相关案件中，鉴定结论直接影响损害赔偿项目和赔偿数额，对于此案出现的两次截然不同的鉴定意见，鄞州法院向当地有关部门发出司法建议，建议核查鉴定流程是否规范及是否存在不诚信鉴定或者虚假鉴定情形，进一步构建诚信规范的鉴定秩序。

(邵珊珊)

面包车肇事轿车“顶包” 父子三人合演“骗保戏”



去年11月19日早晨7时许，刘乙驾驶一辆小型面包车在经过鄞州某村道时，与徐某驾驶的电动自行车发生碰撞，造成徐某受伤、两车损坏的道路交通事故。

事故发生后，刘乙打电话给其哥哥刘甲，刘甲立即驾驶登记在刘乙名下的轿车赶赴事故现场，然后拨打了120电话。

由于肇事面包车只投保了交强险，而小轿车除了交强险，还保了100万元的第三者责任险，刘乙动起了伪造事故现场以骗取保险金的歪脑筋。他先将面包车驶离事故现场，停放至附近某村家门口后又回到事故现场，并伪造了小轿车刚蹭的现场，然后联系保险公司报案，其兄刘甲则随后拨打110报警，谎称小轿车发生了事故。

当日下午，伤者徐某经救治无效死亡。在公安机关对此起事故进行调查时，刘乙兄弟均否认对事故现场作过伪造。

为了防止露出马脚，当天晚上，刘甲又伙同其父刘某将肇事面包车转移至鄞州云龙镇一停车场内，刘某还将面包车车牌拆除

后藏匿起来。

次日，处理此案的民警在调取事发地点附近监控时发现，刘乙兄弟存在伪造事故现场的重大嫌疑。之后，民警又查获了被刘某、刘甲父子藏匿的肇事车辆。

交警部门经调查确定，刘乙驾驶机动车在未划中心线的道路上会车时未靠右行驶，造成此起重大交通事故的发生，应承担事故的全部责任。

近日，鄞州区人民法院以远程视频方式公开宣判这起父子三人共同参与的保险诈骗案。

鄞州法院经审理认为，被告人刘乙的行为构成交通肇事罪；到事故现场，并伪造了小轿车刚蹭的现场，然后联系保险公司报案，其兄刘甲则随后拨打110报警，谎称小轿车发生了事故。当日下午，伤者徐某经救治无效死亡。在公安机关对此起事故进行调查时，刘乙兄弟均否认对事故现场作过伪造。

图为法院对此案其中一名被告人骗保案进行调查审理。(尹彬)

给馒头非法“加料”，获刑另加从业禁止

姜某在慈溪观海卫镇开了一家点心店，主要销售馒头和粽子，所有销售的食品由他负责制作。

为了让馒头口感更加松软一点，色泽白净不发黄，从而提高销售量，两年多前，姜某就从淘宝上购买了泡打粉，在制作馒头的过程中添加进去。

去年7月，姜某发现含铝的泡打粉价格更为便宜，就改买“含铝泡打粉”用于制作馒头的添加剂。姜某表示，虽然自己知道这类东西不能添加，但是加了含铝泡打粉的馒头看起来确实更好看，卖得也更好。

2019年12月，慈溪市有关部门对姜某所卖的馒头进行抽检，结果显示，馒头中铝的残留量为375mg/kg，不符合《食品安全国家标准 食品添加剂使用标准》(GB 2760-2014)要求，检验结论为不合格。

今年1月，姜某被抓获归案。据统计，自姜某使用含铝泡打粉起，已累计非法获利人民币4500余元。

科学试验表明，人体摄入过量铝，会影响人体对钙离子、镁离子等的吸收，从而损害骨骼和神经系统健康，易导致记忆力减退与智力下降，引发骨质疏松等疾病。早在2014年，国家就已明确规定包子、馒头、发糕等面制品生产中禁止使用含铝食品添加剂。民以食为天，食以安为先，食品生产、经营者应坚守法律“底线”，不触碰道德“红线”。

近日，慈溪法院审理此案后认为，姜某生产、销售不符合安全标准的食品，足以造成严重食物中毒事故或者其他严重食源性疾病的，其行为已构成生产、销售不符合安全标准的食品罪，根据相关法律，判处姜某有期徒刑八个月，并处罚金两万元，同时，禁止其自刑罚执行完毕之日或假释之日起三年内从事食品生产、销售活动。

相关法律：

《刑法》第143条规定：生产、销售不符合食品安全标准的



食品，足以造成严重食物中毒事故或者其他严重食源性疾病的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；对人体健康造成严重危害或者有其他严重情节的，处

三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金；后果特别严重的，处七年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。(慈法)