

“借名买房”过户遭拒后诉至法院

司法部门提示“借名买房”存多种风险 恐导致房、钱两失

近日,广东广州白云区人民法院通报一起房屋纠纷案件。陈某、欧某夫妻二人及其女儿在不具备购房资格的情况下,与小区保安队长达成“借名买房”的口头协定。但数年后,当夫妻提出过户要求时,对方却声称房子是自己的,拒绝过户。法院最终认定了“借名买房”的事实存在,判保安将房屋过户给该夫妻的女儿。

记者发现,近年来,多地时有发生因借名买房导致的购买人拒绝过户、违规申购保障性住房等法律问题。司法部门发出风险提示,借名买房存在合同效力等多种风险,购房者采用这一方式,或面临房、钱两失的局面。

案情

借名买房过户遭拒 双方各自发起诉讼

广州市白云区人民法院公布的案例显示,2015年,陈某、欧某夫妻俩打算为女儿小欧购买一套住房,但当时小欧未满18周岁,暂不具备广州市的住宅购买资格。于是,两人想到了借用小区保安队长吴某之名买房。

陈某夫妇和吴某口头约定:陈某夫妇出资购买房屋,由吴某代持,暂登记在吴某名下。待小欧成年后,可随时要求吴某将该房屋过户至小欧名下。之后,吴某与开发商签署购房合同,陈某夫妇则向开发商付清购房款及税费。如今,女儿小欧已具备购房资格,但吴某却拒绝配合办理过户手续。陈某夫妇和小欧只好将其告上法院维权。

同一时间,吴某也将陈某告上法院,要求陈某搬出房屋并将房屋交还给他,同时要求陈某支付居住期间的房屋占有费。吴某诉称,他于2015年向开发商购买涉案房屋,当时因被调往江苏工作,他为此委托朋友陈某代为办理各项购房手续。

吴某称,因陈某为他支付了全额购房款,他还立下一张借据,但该借据已交给陈某。至于欠款,吴某称,借钱时双方没有约定具体利息,陈某便提出使用房屋,因他已到外地工作便答应了。双方口头约定使用至2018年6月30日。

吴某称自己是所购房屋的所有权人,依法对该房屋享有占有、使用、处分和收益的权利。

法院经审理查明,从客观行为来看,由陈某支付全部购房款,开发商交付房屋后就由陈某夫妇、小欧对涉案房屋进行占有使用至今,且购房合同、税费凭证和房产证都由陈某夫妇及小欧持有,吴某多年来均未对此提出异议。从主观

动机上看,由于陈某家人不具备购房资格,具有借用吴某资格购房并要求其在小欧18岁后归还的动机。

此外,吴某对借款基本事实陈述语焉不详,对同意陈某借住房屋等情况不能作出合理解释,违反生活常理。据此,法院采信陈某夫妇、小欧主张,并据此判决吴某协助办理将房屋过户至小欧名下的手续,驳回吴某的全部诉求。

发现

借名买房引发诉讼纠纷 多地时有发生

记者发现,近年来,因借名买房导致的诉讼纠纷在多地时有发生。

1996年,李文娟(化名)所在的海南省烟花炮竹厂职工出售集资房,因其本人无经济能力,后由同乡姐妹李文燕(化名)以李文娟名义向炮竹厂支付购房款6万元。购房款票据上的名字为李文娟,但票据原件由李文燕保管。2003年,房产证换发,房屋所有权人登记为李文娟,但证件一直在李文燕手中。时隔20年,李文娟诉至法院,称自己的行为属于借款买房,并要求李文燕归还房屋。

近日,海南省第一中级人民法院做出二审判决:上诉人以借名买房为由主张其为案涉房屋的真实权利人的理由不足。李文娟协助将案涉房屋变更登记至李文燕名下的一审判决正确。

房价涨了100万想卖掉变现,却发现借名买房的房子根本就不存在,这样的案例也是因为“借名买房”引发的纠纷。据媒体报道,2013年初的一天,穆先生、郭女士和张先生合谋在已经限购的贵阳买房投资。张先生找来了符合要求的尹某。随后三人起草了一份协议约定:三人各出17万元作为首付款,购买贵阳市金阳新区长岭北路一套建筑面积270平方米,总价170万元的房子,并约定未经三人书面

同意,尹某不得擅自出售房屋。

2017年当时以170万元购得的房子如今市场价至少280万元,穆先生等人决议卖房变现。但随后穆先生和郭女士发现房子已经不在尹某名下。原来,穆先生和郭女士连续还贷五年的房子,其实根本就没有买。而尹某始终声称“自己只是被动配合”,钱虽然打到了自己的账户上,但并不意味着房子也要自己去卖。

今年3月,闵行区法院对这起纠纷作出一审判决,由于原告未能拿出证据证明被告曾经买过房子,因此,法院没能支持原告主张的“房屋差价”的补偿。

提示

存在合同效力等多种风险 需谨慎操作

针对此类案件,广州市白云区人民法院法官提示,“借名买房”存在多种风险:首先,一般的借名买房协议,在不存在合同法第五十八条规定的无效事由的情况下,法律认可其合同效力。但借名买房协议也可能被认定为无效,例如所购房屋为保障性住房时,不具备保障性住房申购主体资格的人购买和取得保障性住房,构成损害社会公共利益,因此就保障性住房签署的借名买房协议一般会被认定为无效。

除了合同效力的风险外,由于借名买房协议签署双方一般在亲属、朋友等亲密关系,双方对于借名买房若只存在口头约定,在发生争议时,如果出名人反悔,借名人想要取得房屋产权或收回购房款就会很困难。当然,即使双方签署了书面的借名买房协议,也不代表借名人就万无一失。

因此,借名买房风险很大,在此提示广大购房者,不要贪图眼前利益轻易采用借名买房,最终可能导致房、钱两失。

全国首例计算机软件智能生成内容著作权纠纷案一审宣判

人工智能“创作”没有著作权



近年来,“AI写小说”“AI作曲”等屡见不鲜,这些由人工智能生成的内容在法律上是如何定位的?属于著作权法保护的创作吗?近日,北京互联网法院对全国首例计算机软件智能生成内容著作权纠纷案进行了一审宣判,首次对人工智能软件自动生成内容的属性及其权益归属作出司法回应。

【说法】

【案例】

原告某律师事务所向北京互联网法院起诉称,该律所于2018年9月9日首次在其微信公众号上发表了原创文章,对该文章享有著作权。2018年9月10日,被告某公司经营的百家号平台上发布了该文,删除了文章的署名、引言等部分,侵害了原告享有的信息网络传播权、署名权、保护作品完整权,并造成经济损失。原告请求法院判令被告赔礼道歉、消除影响、赔偿经济损失和合理费用。

被告对此并不认同,其认为涉案文章含有图形和文字两部分内容,均是采用法律统计数据经软件智能生成的报告,而非通过自己智力劳动创造获得,不属于著作权法保护范围。

北京互联网法院审理认为,涉案文章中的图形为人工智能软件自动生成,不符合图形作品的独创性要

求,不构成图形作品,原告对其享有著作权的主张不能成立。但是涉案文章中的文字,不是人工智能软件自动生成的内容,具有原告思想、情感的独创性表达,构成文字作品,原告对其享有著作权。

【说法】

人工智能软件自动“创作”的内容是否构成作品,是否具备著作权?北京互联网法院法官卢正新说,人工智能软件自动生成内容过程中,软件研发者(所有者)和使用者的行为并非法律意义上的创作行为,相关内容并未传递二者的独创性表达,因此,二者均不应成为人工智能软件自动生成内容的作者,该内容也不能构成作品,不具备著作权。

虽然人工智能软件自动生成的内容不构成作品,并不意味着公众可以自由使用。“人工智能软件自动生成的内容凝结了软件研发者(所有者)和软件使用者的投入,具备传播价值,应当赋予投入者一定的权益保护。软件研发者(所有者)可通过收取软件使用费,使其投入获得回报。软件使用者可采用合理方式,在人工智能软件自动生成的内容上表明其享有相关权益。”北京互联网法院法官李明福说。

徐隽整理



深入一线走访 排查问题线索

近段时间以来,四川省广安市广安区纪委监委加大对群众身边腐败和作风问题的治理力度,扎实开展“访基层、察实情、解民忧”活动,组织纪检监察干部深入一线了解扶贫项目运营情况、镇村干部作风情况,着力发现虚报冒领、截留挪用、骗取套取扶贫资金等问题线索。

何建 特约记者 张国盛 摄

重庆警方打掉 一诈骗案犯罪团伙

“交上外汇税,369亿美元民族资产就能解冻了。现在你交38元众筹外汇税,将来就能分到108万元安家费。”今年3月13日,重庆市南岸警方接到线索,称居住在南川区一小区内的由某打着民族资产解冻的幌子诈骗。

民族资产解冻类诈骗犯罪,是指不法分子打着国家、民族旗号,伪造国家机关公文、证件、印章,以所谓的民族资产需要解冻,参与者只需缴纳一定启动费用便可获得巨额报酬为名,实施各类民族资产解冻类诈骗犯罪行为。

南充警方接到线索后,经缜密侦查,掌握了由某诈骗团伙“皇家军团”的组织架构及其所属人员信息等情况,并发现该诈骗团伙部分成员在广西南宁市活动。专案民警随即奔赴广西南宁市开展工作,在当地警方的大力协助下,逐步查清了该诈骗团伙以民族资产解冻名义实施诈骗犯罪事实。专案组在广西南宁、重庆南川等地同步收网,抓获该诈骗团伙9名犯罪嫌疑人,扣押涉案电脑6台、银行卡90余张。

经查,该犯罪团伙从2018年9月开始,就谋划以民族资产解冻名义实施诈骗。该团伙虚构民国战士李青山故事,谎称李青山有一大笔海外资金被冻结,可以解冻出来,并以精准扶贫的名义发放给会员,从而收取会员费、制证费等实施诈骗。

犯罪嫌疑人还伪造李青山军官证、国家扶贫组组长证件及相关公文,并将伪造的文件、虚构的信息传达给各类微信群成员实施诈骗。2年时间,该诈骗团伙以“皇家军团八纵队”名义实施民族资产解冻诈骗,涉案金额6000余万元,受害者遍布全国各地。

民警提醒,当前我国没有任何民族资产解冻类的项目,凡是以“民族大业”“精准扶贫”“养老帮扶”“慈善富民”等项目为名,收取会费、报名费等费用的,都可能涉嫌诈骗,一定要注意甄别。要牢记“天上不会掉馅饼”,谁说现在拿几块钱、几十块钱、几百块钱,以后能获得几万、几十万、几百万的回报,千万不能相信。如果发现嫌疑人实施诈骗活动,要及时向公安机关报案。

蒋云龙

闲置车辆出租赚外快? 危险 私家车共享“道路崎岖”

家里的汽车闲置不用,租给租车公司或放在共享汽车平台托管,每月赚取几千元租金的“零花钱”,您能接受这种私家车共享模式吗? 瞄准闲置私家车“生财”的需求,市面上可接受私家车托管的平台越来越多,除了租给租车公司,您还可以直接用手机上发布车辆、选择租客。但平台“跑路”、保险拒赔、事故担责……看似门槛低、收益高的私家车共享背后却悄然隐藏着不少风险。

租车公司跑路追车无门

若不是有人通过114打来了一个挪车电话,李女士的车“蒸发”时间就超过两个月了。

今年春天,想将自家一辆闲置车辆出租赚些外快的李女士,在网上搜到一个私家车托管平台。简单签署合同之后,以每个月4500元的租金租给了这家注册在重庆的平台,供它转租给其他人。

没想到,这个平台在支付了1个月租金后,就不再打款给李女士,相关负责人直接失联。

随后,越来越多的迹象显示这家平台不靠谱,开始担心自家车辆安全的女士想拿回车,却被告知因为租赁合同还在有效期内,只能按未按照合同付款

处置,而非丢车。

在非常偶然的机会上,她发现自家车正在跑滴滴。可经过几次电话沟通,滴滴客服也拒绝了直接给她车辆行驶信息和停放信息的要求。

转机终于来临。上月底,心急如焚的李女士突然接到了一则挪车电话,一位车主通过拨打114通知她挪车。赶到车辆停放地址后,李女士再次报了警,将车开了回来。

虽然车已经回到自己手上,但无论是她还是租车人,都和共享汽车平台还有合同纠纷待解决。眼下,心有余悸的李女士说,自己不会再将车出租,但眼里的月供压力、保养压力和停车费用压力,就要重新落到她头上。

“现在这个平台不靠谱,会不会有其他靠谱的?”她向记者。

共享汽车平台盯上私家车

将私家车出租赚零花钱已成为很多车主的小心思。瞄上这个需求的平台也越来越多,在网上也可以搜到凹凸租车、易约车、大方租车等多个线上平台。

以凹凸租车为例,其官网显示,只要车辆行驶公里数不超过20万公里,手续及保障齐全,车况良好并有闲置时间,便可发布至平台供其他人租用。车主自主设置价格,租期可按照小时、天、周进行租用,平台收取15%的服务费。凹凸出行方面数据显示,目前平台上注册车辆超过50万辆,注册用户达到1500万。

此外,共享汽车平台也在拓展个人车辆共享业务。GoFun出行日前宣布向个人车主招募。油车托管要求是9年内、行驶里程在10万公里内,电车要求是3年内3万公里内的车辆。闲置托管车辆收益采取的是车主和平台5:5分成,根据不同车型,车主有2500元、3000元、3500元3档的每月保底收益。

“我们的业务在北京刚刚上线还不到一个月,目前已经有100辆车加入。今年我们预期加入的车辆将达到3000辆以上。”GoFun相关负责人说。

签了租赁合同依然有风险

私家车到底可否用于出租共享? 交

通运输部2017年发布的《关于促进汽车租赁业健康发展的指导意见(征求意见稿)》中曾提出,如果将私家车的车辆性质登记为“租赁”并符合当地有关规定,也可以从事分时租赁业务。但同时,深圳等地却出台规定明确个人车辆不得作为共享汽车运营。

“从法律上讲,私家车属于个人财产,可以合法租赁给他人,但也存在风险。”丁丁律师创始人、北京国舜律师事务所律师主任任建表示,他建议,如果车主主要出租车辆,一定要在工商部门注册登记过、有正式营业执照的正规公司签订租赁合同,并且明确车损情况、第三者责任和盗抢等条款细节。

我国《侵权责任法》规定,因租赁、借用等情形机动车所有人与使用人不是同一人时,发生交通事故后属于该机动车一方责任的,由保险公司在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿,不足部分,由机动车使用人承担赔偿责任;机动车所有对损害的发生有过错的,承担相应的赔偿责任。“也就是说,如果车主有过错的,也要承担一定的责任。这就涉及到事后责任判断问题。”

同时值得注意的是,私家车挂靠租赁后,其性质改变为营运车辆,而营运车辆的保险费用也要高于普通家用车,所以私家车主没有更改险种的话,一旦发生事故,保险公司将不会理赔。

董禹含

业主装摄像头 侵犯近邻隐私被判拆除

在小区自家住房外墙安装监控摄像,被邻居起诉要求拆除。近日,四川省成都市中级人民法院终审审结了这起隐私权纠纷案,驳回上诉,维持原判,即判决摄像装置拆除其安装的其他摄像装置,驳回原告方的其他诉求。

王某为成都市一小区业主,其邻居在自家房屋窗外安装的外墙上安装了摄像装置,两摄像头均可进行转向调节。王某认为邻居安装摄像头侵犯了自己的隐私,对个人居住安宁造成了困扰,故将邻居诉至法庭。

一审法院到现场进行查看时发现,从王某厨房外的阳台上可清楚看到,一摄像头正对该厨房外的阳台。而另一摄像头除可拍摄安装者一楼北面窗外,还可拍摄一单元入户小楼的大门。因该邻居家中无人,故在现场无法查看监控设备的具体照射范围和视频留存情况。

一审法院认为,该案中,被告方出于保护自身财产安全的考虑安装摄像装置,但在采取保护住宅和财

产安全措施时,却未能尽到注意义务,导致其行为超出了合理限度,具有过错,侵犯了原告的隐私。上述摄像头均可采集原告的私人生活场所和个人活动轨迹等信息,对其个人居住安宁造成了困扰,因此其主张拆除的诉求依法予以支持。此外,上述摄像装置拍摄的视频和图片并未流传或作其他损害原告合法权益的使用,故对原告要求公开赔礼道歉的诉求则不予支持,遂依法作出上述判决。

一审宣判后,被告方以王某的生活阳台系一楼商铺屋顶上违法搭建的玻璃房,排除对相邻住房的妨碍应予拆除等提出上诉。

成都中院二审认为,因上述两个摄像头均可采集王某的相关个人信息,上诉人的行为具有过错,故一审判决正确,应予维持。对于主张拆除违法搭建的玻璃房,则不属于本案的审理范围。因此终审依法驳回上诉人的上诉,维持原判。

王鑫 陈敏华