



一场停车场易主风波

本报记者 郑芳芳 段欣玥

近日,银川市馨和苑小区外围停车场的长停租户发现,进出道闸焕然一新,门房里的保安也换了新面孔。他们不知道的是,换届背后,有一场停车场经营者“易主”风波。

本案的发生具有普遍现象,所体现的法律问题是:一个接受他人转包的场地经营者,当遇到场地出租人与承包人(即转包人)之间决定提前终止出租合同时,接受转包人一方如利益受损,是否有权阻止出租人收回场地或直接要求出租人承担责任?

【案情回放】

去年7月,馨和苑小区物业公司与吴某签订《场地租赁协议》,将外围停车场承包给吴某,租期2年,一次性付清102万元租金。今年7月,因政策要求,物业公司决定收回停车场管理权,经与吴某协商,物业公司退还了一年租金,并与吴某签订了解除合同协议。

不料,正当物业公司准备接管停车场时,却受到停车场的实际经营者谢某的阻拦,其自称从吴某处转包了该停车场,期限两年,一年交付57万元计算,两

“只是帮个忙,签个名而已……”生活中,面对亲友的借款担保请求,很多人往往碍于情面,轻易落笔。然而,白纸黑字的担保合同背后,牵连着重如千钧的法律责任。一旦前方借款“失守”,担保人便可能被直接推至债务清偿第一线。

那么,如果借款合同后来发生了变更,而担保人并未在新协议上签字,是否就能自动免责?近日,盐池县人民法院的一起案件,为所有担保人敲响了警钟。

20万元借款展期内还了又借 担保人“缺席”

2021年,李某和王某因资金周转需要,向当地银行申请20万元贷款。按照银行规定,需要提供担保人。田某甲、田某乙二人与李某交情甚好,便爽快地在《农户贷款借款合同》上签下名字,承诺承担连带保证责任。合同约定在2021年至2023年这三年的授信期间内,李某和王某可在20万元的额度内循环借款,保证期间明确约定为“借款期满后三年”。

2021年,李某和王某顺利借款20

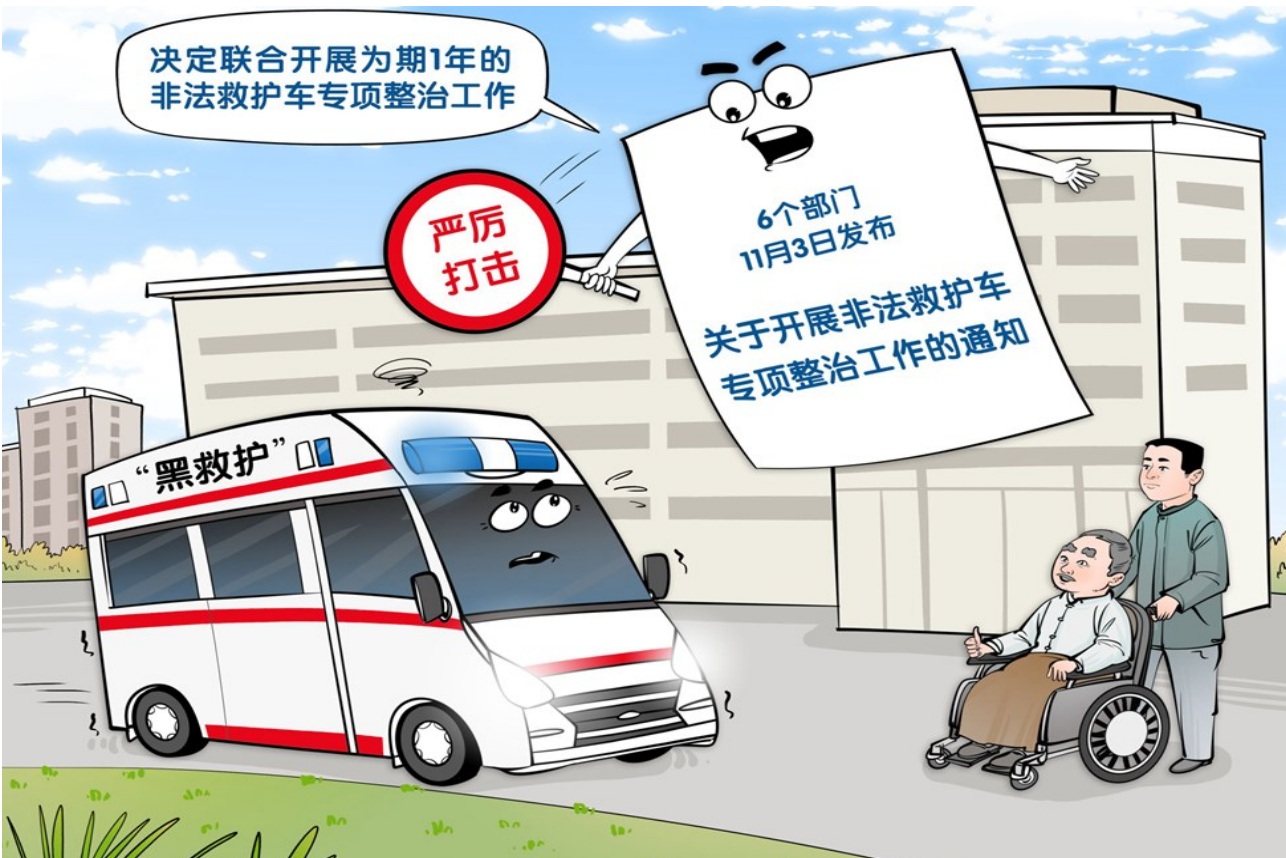
“出门时好好的,回来发现邻居家院墙倒塌把我家砸了,邻居却拒绝赔偿。”相邻多年的李某和张某因围墙倒塌闹得不可开交,调解未果后,受损的李某一气之下将李某诉至法院。

“真是得了便宜还卖乖,怎么好意思找我要赔偿。”邻居李某坚持认为这是善意的保存院墙,现在墙塌了砸坏东西还要赔偿,有点过分。

【案情简介】

李某和李某是多年的邻居关系,前段时间因连下大雨,造成李某家的围墙倒塌,倒塌土块将李某家的土棚压垮,砸坏了李某的电动小汽车、电动三轮车,与邻居李某协商赔偿未果后,李某起诉至平罗县人民法院黄渠桥法庭。

案件调查时,李某称,自己已于十年前搬离院落落到县城居住,并拆除了院落中的所有建筑,留下的院墙系两家建筑物分界线。在院墙拆除过程中,李某的父亲从其自身院落的安全性及保密性出发,请求李某将该堵墙留下,李某基于邻里和谐需要,遂留下院墙,最终导致纠纷发生。



以案说法

栏目主持 钟玉珍

借款合同展期内变更,担保人未签字还担责吗

本报记者 吴彩华 通讯员 毛盼盼

万元,并在当年还款周期内偿还了该笔本息。2022年他们再次借款20万元,到期后却未能还款。2023年6月,眼看债务即将逾期,二人向银行申请展期一年并获得批准。双方签订了《借款展期协议》,不仅延长了还款期限,还将原利率上调。而这一切,两位担保人却全程“缺席”,未在展期协议上签字。

2024年,借款再度到期,四人均未能偿还本息。银行一纸诉状将李某、王某和田某甲、田某乙共同告上法庭。

同成被告担保人“喊冤” 法律条文成定案关键

庭审中,田某甲、田某乙情绪激动地提出:“展期协议我们根本没参与,担保责任应当免除。”

法院经审理后,确认担保责任不能简单免除,展期不影响原保证责任。根据民法典第695条规定:“债权人和债务

人未经保证人书面同意,协商变更主债权债务合同内容,减轻债务的,保证人仍对变更后的债务承担保证责任;加重债务的,保证人对加重的部分不承担保证责任。”本案中,银行在原合同约定的保证期间内提起诉讼,符合行权条件,因此担保人不能免责。

关于加重部分的保证责任,担保人则无需承担。协议展期后银行提高利率,属于“加重债务”行为。根据同一法条,担保人对加重的部分不承担保证责任。

法院最终作出判决:借款人李某、王某偿还20万元,并按照展期后的新利率支付从借款之日到实际清偿之日止的利息;担保人田某甲、田某乙对上述债务中的本金及原合同约定利率范围内的利息承担连带清偿责任,对利率上调的“加重部分”不予承担;担保人履行责任后,有权向李某、王某追偿。

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

法官提醒:担保非儿戏,签字须三思。这个案件的判决既维护债权人的合法权益,也依法保护了担保人对未经其同意的加重责任买单,体现了公平原则。”

好心保留的墙体砸坏邻居车辆 这起善意引发的纠纷如何判定责任

本报记者 李娜

苏银龙介绍,根据民法典第1252条的规定:“因所有人、管理人、使用人或者第三人原因,建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的,由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任。”第1253条规定:“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后,有其他责任人的,有权向其他责任人追偿。”

本案中,被告李某作为围墙的所有人和管理人,未妥善尽到对自家围墙修缮、加固的义务,且提供证据不足以证明其围墙倾斜倒塌没有过错,则认定为有过错,故被告李某应当赔偿原告李某因此遭受的损失。虽然李某基于善意

能以其与吴某签订的协议,对抗作为场地管理人的物业公司。

该起纠纷中,谢某混淆了不同的法律关系。若其坚持强占,物业公司完全有权向人民法院提起“排除妨害”或“返还原物”之诉,届时其将面临败诉并承担相应赔偿责任的法律后果。

其次,物业公司虽享有收回场地的权利,但其实现途径必须合法,切忌以暴制暴的“私力救济”。部分当事人认为“有理即可强行”,这是危险的法律误区。权利人自行组织人员强制清场,可能引发人身伤害、财产损毁等新的侵权纠纷,甚至导致矛盾激化升级。本起纠纷中,物业公司选择在遭遇阻力后,选择报警并通过协调会寻求解决方案,是理智且正确的选择。

最后,与“失联”中间人吴某的纠纷,是独立于本案的另一法律关系,应通过另案诉讼解决。谢某的损失源于吴某未能返还租金,其正确的维权路径是依据吴某与谢某之间签订的合同,以合同、付款凭证、沟通记录等为证据,向法院提起诉讼,请求判令吴某赔偿损失。

拒不执行判决裁定 恐将面临刑事严惩

宁夏辅德律师事务所 郭天元

在司法实践中,“执行难”问题始终是困扰胜诉当事人、影响司法权威的一大顽疾。部分被执行人并非“不能履行”,而是“拒不履行”,通过转移、隐匿财产等方式逃避执行,殊不知,这种藐视法院判决如一纸空文的行为,已游走在犯罪的边缘,情节严重的,将构成“拒不执行判决、裁定罪”,从民事纠纷的被告,转变为刑事案件的被告人。

【案情简介】

2016年9月,某基层人民法院作出民事判决书,判决被告乙、丙(夫妻关系,均在逃)于判决生效后十五日内给付原告丁50万元。2017年3月,市中级人民法院作出民事判决书,判决乙、丙于收到判决之日起10日内连带给付丁借款本金50万元及利息。

2017年5月,丁向法院申请强制执行,2017年6月,法院作出执行裁定书。但乙、丙没有如实向法院报告其财产状况,并通过银行转账、微信提现、隐瞒个人财产等方式转移、隐匿财产,导致法院判决、裁定不能顺利执行。被告人甲为其母亲乙、父亲丙逃避履行法院的强制执行提供帮助,具体如下:

一、对被被执行人而言:必须清醒地认识到,任何试图挑战司法权威、规避执行的行为都是法律所不容的。人民法院的判决、裁定一经生效,就具有国家强制力,必须履行。试图通过“玩消失”、虚假交易、借用他人账户流转资金、恶意抵押等方式转移财产,不仅是徒劳的,更是将自己置于刑事风险之中。专项行动期间,对拒不执行的查处力度将持续加大,侦查手段也将更加多元。主动、如实向法院报告财产,积极与申请执行人协商履行方案,是唯一正确的选择。任何形式的抗拒与逃避,最终都将面临罚款、拘留、纳入失信名单,甚至承担刑事责任。

二、对申请执行人而言:当发现被执行人有履行能力而拒不履行,或存在隐藏、转移财产等可疑行为时,不应消极等待。应积极向法院提供被执行人的财产线索和违法证据,并可以依法提起刑事自诉,或申请执行法院将犯罪线索移送公安机关立案侦查,通过追究被执行人、协助人的刑事责任,来维护自身的合法权益。

【审理结果】

法院经审理后认为,被告人甲为被执行人乙、丙隐藏、转移财产,逃避履行法院强制执行提供帮助,情节严重,其行为已构成拒不执行判决、裁定罪,根据案情可认定为从犯,依法对其从轻处罚;被告人甲家属自愿代其给付丁部分执行款,酌情对其从轻处罚。

【案情回放】

今年10月底,灵武市临河镇某工地的老李等40余名四川籍务工人员不仅收到了本月的工资,还拿到了之前工地拖欠的两个月工资。老李马上给临河派出所民警马雪兰电话报喜并致谢。

9月初,老李及几位工友忧愁地走进临河派出所,表示施工工地已经拖欠工资两个月,孩子要开学却拿不出钱交学费,更为难的是,他们与施工方并未签订相关劳动合同,仅口头约定了工资及工期。

民警马雪兰、杨世全认真听完了老李等人的难处及诉求后,结合他们的工作记录、照片、打卡等关键信息,拉出了一张工资结算清单,确定了准确的拖欠金额。随后,又向工地方负责人电话核实了情况。

组织双方调解时,起初,施工方认可了欠付工资的事实,但表示并不是不支付,只是这两月资金周转遇到困难,等年底资金回笼会一次性付清。老李等人表示等不了那么久,此时施工方负责人态度坚决:能干就干,干不了立刻结算工资与他们解除劳务关系。老李等人愣在原地,一是孩子开学,家里急用钱,二是从四川来务工,好不容易找到一份工作,干不长久挣不上钱,年底怎么回家过年?

马雪兰采取“背对背”调解的方式,继续与施工方负责人沟通,从《保障农民工工资支付条例》等法律法规聊到老李等人的艰难现状。最终,施工方负责人当场向40余名务工人员每人支付5000元工资用于应急,剩余工资10月底前一并付清。

【以案说法】

劳有所得,天经地义。工资是农民工的活命钱、养命钱,必须保证他们



拒不执行判决裁定 恐将面临刑事严惩

宁夏辅德律师事务所 郭天元

在司法实践中,“执行难”问题始终是困扰胜诉当事人、影响司法权威的一大顽疾。部分被执行人并非“不能履行”,而是“拒不履行”,通过转移、隐匿财产等方式逃避执行,殊不知,这种藐视法院判决如一纸空文的行为,已游走在犯罪的边缘,情节严重的,将构成“拒不执行判决、裁定罪”,从民事纠纷的被告,转变为刑事案件的被告人。

【案情简介】 2016年9月,某基层人民法院作出民事判决书,判决被告乙、丙(夫妻关系,均在逃)于判决生效后十五日内给付原告丁50万元。2017年3月,市中级人民法院作出民事判决书,判决乙、丙于收到判决之日起10日内连带给付丁借款本金50万元及利息。

2017年5月,丁向法院申请强制执行,2017年6月,法院作出执行裁定书。但乙、丙没有如实向法院报告其财产状况,并通过银行转账、微信提现、隐瞒个人财产等方式转移、隐匿财产,导致法院判决、裁定不能顺利执行。被告人甲为其母亲乙、父亲丙逃避履行法院的强制执行提供帮助,具体如下:

一、对被被执行人而言:必须清醒地认识到,任何试图挑战司法权威、规避执行的行为都是法律所不容的。人民法院的判决、裁定一经生效,就具有国家强制力,必须履行。试图通过“玩消失”、虚假交易、借用他人账户流转资金、恶意抵押等方式转移财产,不仅是徒劳的,更是将自己置于刑事风险之中。专项行动期间,对拒不执行的查处力度将持续加大,侦查手段也将更加多元。主动、如实向法院报告财产,积极与申请执行人协商履行方案,是唯一正确的选择。任何形式的抗拒与逃避,最终都将面临罚款、拘留、纳入失信名单,甚至承担刑事责任。

二、对申请执行人而言:当发现被执行人有履行能力而拒不履行,或存在隐藏、转移财产等可疑行为时,不应消极等待。应积极向法院提供被执行人的财产线索和违法证据,并可以依法提起刑事自诉,或申请执行法院将犯罪线索移送公安机关立案侦查,通过追究被执行人、协助人的刑事责任,来维护自身的合法权益。

【审理结果】 法院经审理后认为,被告人甲为被执行人乙、丙隐藏、转移财产,逃避履行法院强制执行提供帮助,情节严重,其行为已构成拒不执行判决、裁定罪,根据案情可认定为从犯,依法对其从轻处罚;被告人甲家属自愿代其给付丁部分执行款,酌情对其从轻处罚。

维护劳动者合法权益

被施工方拖欠工资,他们走进了派出所

本报记者 郑芳芳

的辛劳及时获得足额报酬。本案中,虽然双方并没有签订合同,但双方之间形成劳务合同关系这一事实无争议。《保障农民工工资支付条例》第16条规定,用人单位拖欠农民工工资的,应当依法予以清偿。既然老李等人按施工方的指示进行劳务作业,那么施工方就负有向老李等人支付劳务报酬的义务。

民法典规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。另第577条明确规定:“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”第578条规定:“当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的,对方可以在履行期限届满前请求其承担违约责任。”

若本案中的施工方仍继续拖欠工资,根据劳动合同法第三十条及劳动法、劳动保障监察条例等的相关规定,老李等人可以向人力资源社会保障行政部门的劳动保障监察机构投诉;也可以依法向劳动人事争议仲裁机构申请劳动争议仲裁;还可以依法向当地人民法院提起诉讼。

总之,违反规定拖欠农民工工资的,依照有关法律强制执行,也就是由人力资源社会保障行政部门责令限期支付;逾期不支付的,向劳动者加付应付金额50%以上100%以下的赔偿金;涉嫌构成“拒不支付劳动报酬罪”的,及时移送司法机关追究刑事责任。

【以案说法】

民警提醒,广大劳动者务工时应要求与对方签订劳动合同,且应留存好工作证据;各用人单位要认真学习并遵守《保障农民工工资支付条例》,增强依法用工、按时足额支付工资的法律意识,必须维护农民工的权益。