

# 卖房悔约应回归法律层面解决

□ 张立美



“3月30日新政”之后房价暴涨，二手房市场交易纠纷仍在持续。4日上午，为争取深圳龙岗坂田万科金色半山一套房产的控制权，买卖双方持续对峙。一名协管员携带的辣椒水意外喷射到婴儿，之后被医生冲洗眼睛尚无大碍。面对暴涨的房价，卖方对于违约可谓肆无忌惮。(7月5日《南方都市报》)

房价下跌时，一些买了高价房的业主不乐意了，要求开发商退房，或者退还部分购房款，乃至打砸开发商的营业部。现在房价上涨了，一些卖二手房的炒房客又反悔卖房，要收回卖出去的房子。虽然事情不太一样，但悔约的主体或许是同一批人。

房子作为大宗商品，对于绝大多数家庭而言，都是家庭的主要财产。但是，毋庸置疑，不管是买房悔约，还是卖房悔约，都不符合契约精神。房价上涨了，炒房客就要求收回房子，以便重新卖个高价，多赚点钱。如果按照这个逻辑的话，那么意味着开发商在房价上涨时同样可以从炒房客手中收回房子，让二手房交易无钱可赚。如此一来，房地产行业必然会乱套，直接加大整个房地产交易的成本，最终买单的还是买房居住的刚需群体。从深层次

角度说，买房悔约与卖房悔约相互交替出现，说明很多普通市民尤其是想着依靠房屋投资赚钱的炒房客们，缺乏起码的契约意识和契约精神，才做出了这种有悖现代商业行为准则的事情，这也是绝大多数人不支持乃至十分反感业主买房悔约和炒房客卖房悔约行为的主要原因所在。

然而，买房卖房作为商业交易，存在纠纷，本身是正常现象，在所难免。而且，从本质上讲，不管是买房悔约，还是卖房悔约，终究属于商业纠纷、民事纠纷。因此，对于这种商业纠纷、民事纠纷，处理的渠道最终应当回归法律层面，要按照购房合同和法律法规的相关规定进行处理。特别是在买卖双方私下协商解决无果的情况下，只能走法律途径解决，要依靠法院判决解决，不能靠违法违规

的暴力手段争抢房屋。对于依靠违法违规手段抢房行为，公安机关要依法处理，严惩不贷。

事实上从法律角度说，买房悔约、卖房悔约并非绝对不可以，关键要看合不合法，而且房屋的归属要看法律规定。对于已经过户的房屋，只要交易过程没有违法违规的地方，那么即便反悔了也没用，很难得到法院的支持，房屋只能属于新主人。对于尚未过户但已经签订购房合同的房屋，双方都可以反悔，允许主张要求撤销购房合同，但是悔约的一方作为违约的一方，必须给另一方相应的赔偿，要承担另一方的经济损失，这样的案例已经有很多。

总而言之，在房地产行业已经相对成熟和法律法规比较完善的当下，买房悔约、卖房悔约都应依法诉求和处理，不能靠拳头解决。

## 社交工具成婚姻新杀手 有点夸大其词

□ 张玉胜

近日，民政部发布《2014年社会服务发展统计公报》，2014年全国共依法办理离婚登记363.7万对，离婚率已连续12年呈递增状态。中国法学会婚姻家庭法学研究会专家卢明生说，“我们从一些律师事务所了解到，在离婚官司中，一半以上的都涉及婚外情。当夫妻关系出现问题时，微信、陌陌等社交软件，就更可能成为诱发婚外情的工具，变为婚姻的‘新杀手’。”(7月5日《新京报》)

“离婚率连续12年递增”的消息公布后，一些人将微信、陌陌等社交软件视为婚姻“新杀手”的认知，这其实是有点夸大其词。诚然，作为虚拟空间里的微信、陌陌等社交软件，的确为人们的沟通交流，尤其是宅男宅女们的谈情说爱，提供了更具隐秘性、隐私性和方便快捷的接触平台，因而也就成为催生许多婚外情变的常用工具。但微信、陌陌充其量也不过只是工具而已，导致婚姻解体的真正原因，还在于当事者的婚姻现状存在某些隐患，亦或是人们的婚姻观念出现了问题。正如凶行者是“人”而不是“刀”的道理一样，导致离婚率居高不下的真正“杀手”是人而非工具。

再说，既然将微信、陌陌称之为社交工具，其并无原罪的中性本义当不言自明。在可能会拆散围城里婚姻双方的同时，也势必会为那些渴望找到生活另一半的未婚男女牵线搭桥，其成人之美的行善功劳同样不可磨灭。正所谓成也微信败也微信。由是观之，只强调其负面效应而漠视其积极功能并不客观与公允。

## 防止“等退休后再扶贫”式 期权化受贿

□ 张贵峰

因为为两家医院在医保审批上“打招呼”，收受17.6万元感谢费，陕西宝鸡市人社局原副局长何宝林，最近以受贿罪被判处有期徒刑10年。而在此前，面对医院负责人行贿，何宝林曾当场拒绝，并表示“现在收钱不妥，等以后退休了你再扶贫吧”。(7月5日《华商报》)

尽管何宝林的受贿，实际上并没有真正等到“退休后”，但上述“等以后退休了你再扶贫”说法，无疑仍然非常值得警惕和重视。因为类似这样约定在“退休后”再交易兑现的“期权化”受贿现象，在现实生活中，并不罕见。要有效避免“退休前办事——退休后受贿”的发生，必须对此类腐败方式进行针锋相对的全面有效规制。在退休前，必须对一些官员的“先办事而暂不拿钱”行为进行有效规制。其一，要通过“强化权力运行制约和监督体系”，使其无法“乱办事”；其二，还必须进一步做到，即使因“暂不拿钱”而无法追究受贿法律责任，也要确保追究其他法律责任，如滥用职权法律责任。

与此同时，对退休后的官员行为，也要有效规制，全面加强组织监管和制度监管，真正做到“工作可以退休，但反腐不能退休”。

## 多些这样的“穷讲究”

□ 白杨林

日前，笔者到某乡镇的一个后进村参加扶贫帮扶活动，一位基层领导干部的讲话引起了我的强烈共鸣。他是这样讲的——“我们这个村底子薄，基础差，整体来讲还很有穷，要建设美丽乡村，我们还有许多的工作要做。但是我认为，我们虽然穷，但该讲究的事情还是要讲究的，比如，要讲究环境卫生，要讲究发展教育，要讲究团结进取，不要怕别人说我们是‘穷讲究’！”

“穷讲究”一般被当做贬义词使用，然而这位领导干部所说的“穷讲究”却寄托着对贫困村未来发展的殷殷希望。对此，笔者深以为然。

讲究环境卫生，说的其实是形象问题。有谁说后进村、贫困村就一定不是美丽和干净整洁的？在道理上，和先进村、富裕村相比，贫困村的硬件设施必然要欠缺一些，但一些软件环境没有理由一定要脏乱差。相反，恰恰由于经济基础差，才更要注重自身形象，吸引外界关注，才更要外部打造好，以求能引来“金凤凰”。这就好比一个人，虽然家里条件不好，穿不起名牌服装，但最起码要穿的整洁卫生吧。环境卫生也是如此，它代表着一个地方的形象问题，是一个地方的软实力，这种软实力的打造需要的不是资金，而是责任。

讲究发展教育，说的其实是未来问题。有句从上个世纪七八十年代流传至今的名言叫“再穷也不能穷教育”。百年大计，教育为本。尤其是

对于欠发达的地方来讲，更要把发展教育当作“千秋大业”，人穷志不短，越穷越要办好教育，因为这涉及到一个地方长远的发展后劲问题。但遗憾的是，现实中一些基层干部往往没有认识到经济落后和欠发达的真正原因在于教育的滞后，从而导致人才匮乏，劳动力素质低下。一些地方抓经济工作思路正确，项目选得也准，但成效很差，这些现象归根结底都可以在教育上找到最后的症结。经济要发展，关键是人才；人才哪里来，只能靠教育。所以，越是穷，越要时刻将教育放在民生之首，树立越穷越要办教育的理念，通过努力发展教育事业，从根本上改变落后局面。

讲究团结进取，说的其实是出路问题。实践证明，多数落后村的党组织往往存在着党组织软弱涣散的问题，比如，支部村委班子成员能力不强、年龄结构偏大、个人素质较低，党员队伍人心散乱，“党员意识”淡化，等等。因此，要长远解决好发展出路问题，就必须首先从增强班子的向心力和队伍的凝聚力入手，基层党组织书记要养成“团结”的美德，善于团结班子成员共同服务群众、提高班子的向心力和战斗力而努力，广大党员要多在党员的党性观念、服务意识和带领群众致富的能力上下功夫，从而把广大党员的思想统一起来，力量凝聚起来，解决人心散乱的问题。

## 漫画

作者/ 唐春成



前后不到30天，长沙县干杉镇28岁的胡某就从交通肇事者“变”成交通事故受害者。6月4日晚，家住干杉镇28岁的胡某，酒后开车将下班骑自行车回家的女工当场撞死。随后胡某驾车逃逸。6个小时后，胡某被赶来的交警抓获。警方认定胡某负事故全部责任。

7月2日早晨，胡某在一个岔路口，被一辆急速行驶的面包车撞倒，当场身亡。肇事司机为同村的24岁倪某，随即被警方控制，善后事宜正在协商当中。

警方提醒广大驾驶员，切不可把交通规则当“儿戏”，特别是聚会饮酒后，一定不要开车。同时要有一定的车速，切勿高速行驶，尤其在乡村公路狭窄路段、弯道处。(7月6日人民日报客户端)

人立品为贵·景芝酒业杯  
“讲文明 树新风”公益广告大赛



人无忠信，不可立于世。

一个人如果不讲忠诚、信义，那么他将无法在世界上立足！

