

# 智力有残疾, 低价卖的房不算数

## 老父亲代智障儿子悔约获法院支持

### 事件 值30万的房子只卖22万

定金交了, 合同也签了, 可房子盖好了, 房东却不愿交房了。今年5月份, 济南市天桥区的姚燕有些不快, 去年买了济南市官扎营小区的一套回迁房, 本想着今年就能入住的, 不想被卖房的熟人“坑了。”

事情还得从去年说起, 做酒水销售的姚燕早就想买套房子了, 常在一家酒店搞促销, 一来二去, 与酒店保安王强熟了。事情也巧, 俩人聊天中一个想买房子, 另一个也透露有套回迁的房子还没下来, 一下来也打算卖掉。

### 纠纷 签了合同不履行成被告

在得知王强的房子已经到手后, 姚燕几次要求这个保安履行合同, 赶快交房, 但没想到这个看上去老实的保安会“骗”自己, 为了维护自己的权益, 便一纸诉状将王强告上了济南市天桥区人民法院。

在签订房屋买卖合同后, 除了已经支付1万元的定金, 后来因为王强说自己没钱了, 先要一万块钱的房款, 姚燕都及时地付了。房子买不成了, 姚燕便希望王强能根据合同约定, 双倍返还定金2万元和1万元的房款, 并赔偿违约金。

### 判决 一张残疾证让合同作废

在法庭上, 虽然姚燕主张王强应当对自己进行赔偿。但王强一张四级智力残疾的证书还是让法庭更认同王强父亲及代理人的辩护。

根据法律规定, 患有四级智力残疾的王强是限制民事行为能力人, 根据《中华人民共和国合同法》的规定, 王强签订的合同要经法定代理人追认后, 才可有效。虽然王强有一定的行为能力, 但签订房屋买卖合同这种金额较大的交易已经超出了他的行为能力。而且王强的法定代理人, 其父亲王勇并没有对合同进行认可, 所以合

同是无效的。只是在法庭上, 姚燕一直没有见到自己起诉的王强, 而是王强的父亲王勇出庭, 在法庭开庭前的笔录中, 王勇介绍, 自己的儿子是智力残疾人, 有四级残疾, 还向法院提交了一份残疾证。王勇说, 作为监护人儿子所签的合同效力自己不认可。

看到王强的残疾证, 姚燕也认可了, 只是姚燕和代理人觉得王强及其法定代理人已经超过行使撤销权的期限, 合同属合法有效, 自己理应得到赔偿。

只是在法庭上, 姚燕一直没有见到自己起诉的王强, 而是王强的父亲王勇出庭, 在法庭开庭前的笔录中, 王勇介绍, 自己的儿子是智力残疾人, 有四级残疾, 还向法院提交了一份残疾证。王勇说, 作为监护人儿子所签的合同效力自己不认可。

看到王强的残疾证, 姚燕也认可了, 只是姚燕和代理人觉得王强及其法定代理人已经超过行使撤销权的期限, 合同属合法有效, 自己理应得到赔偿。

同是无效的。

因为合同撤销权是针对已经生效的合同而言的。所以姚燕认为王勇超过撤销权期限的诉求也没有获得法院的认可。

经过审理后, 法院最终也判决王强归还姚燕的定金和购房款两万元, 并支付一定的利息, 但没有支持姚燕的赔偿要求。虽然是限制民事行为能力的人, 但法院认为导致合同无效的过错依然在于王强, 而且没有证据证明姚燕在订立合同时有过错, 所以案件受理费由王强负担。

(文中人物皆为化名)

济南市民姚燕花22万元买了一套价值30万元的房子, 本以为赚了一把, 谁知房子盖好后卖家又反悔了。为此, 她把对方告上法庭。但法院最终没有支持她, 判决合同无效。而作出这一判决的依据是, 卖家患有四级智力残疾。

本报记者 尹明亮 通讯员 谢康



说法

## 限制民事行为能力人并非所有经济行为都无效

在此案中, 一张智力残疾证让已经签订的合同成为无效合同, 王强避免了损失。不过法官介绍, 虽然限制民事行为能力人订立的合同, 要经法定代理人追认后, 该合同才能有效。但是对限制民事行为能力人来说, 也不是所有的经济行为都要经过代理人认可。纯获利益的合同或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同, 不必经法定代理人追认。

“限制民事行为能力人行使其智力能力水平相适应的经济行为是有效的。”济南市天桥区人民法院法官介绍, 除了智力残疾人, 比如小孩子等也是限制民事行为能力人, 小孩子买点零食等经济行为就是有效的, 如果一个只有几岁的小孩自己买了个几千块钱的手机, 那么他的这种行为就需要经代理人或监护人追认后才能有效。

咱得注意

## 朋友发链接求帮忙 点后1.4万被盗走

本报威海12月15日讯(记者 孙丽娟 通讯员 陈雷) 微信朋友圈发来链接要求帮忙点击提高信誉, 以低价购买“苹果”手机, 张先生好心帮忙点击, 后发现自己四个银行账户里的1.4万余元钱全都不见了。同时, 张先生的朋友反馈, 手机没买到, 链接里的网站是假的, 低价购手机的活动也是骗人的。

暂住荣成市桃园街道办的张先生有多张银行卡, 他从来不在网上购物, 平时也不用手机支付交易, 但却将所有的银行卡都绑定了手机拉卡拉和支付宝。12月8日, 张先生去某银行取钱时, 发现银行账户内的钱没有了, 再一查询另外三个银行账户, 发现其他银行账户内的钱均不见, 共计1.4万余元。

张先生回忆, 今年9月份, 微信好友发来一条链接, 称帮忙点击信誉, 信誉越高, 购买“苹果”手机的价格就越低。出于热心, 张先生多次使用手机点击打开朋友发来的链接。此后, 张先生表示再也没有点击过其他的链接, 怀疑就是那个陌生网址链接有问题。奇怪的是, 张先生的手机自始至终都没有收到任何的提示短信。

事后, 张先生联系上了发链接的朋友。对方表示, 拉来很多朋友帮忙点赞, 费了半天的劲儿, 最终却没有如愿购买到手机, 因为链接中的网站是假的。

荣成市公安局刑侦大队民警了解情况后, 调取了张先生4个银行账户的取款记录, 发现其中三张银行卡内的钱全部转至张先生的另外一张银行卡内, 最后被全部取出。民警分析, 嫌疑人利用微信朋友圈信誉、发红包等方式, 植入了带有木马病毒的互联网链接, 该类木马文件容量极小, 隐蔽性极强。被害人点击后, 病毒程序随之进入手机, 窃取手机里的个人资料。嫌疑人利用木马程序, 将被害人手机绑定的银行卡消费短信转发到指定电话上, 从而在被害人不知情的情况下, 对被害人手机绑定的银行卡进行盗刷转账。



# 水痘进入高发季, 严重的可夺命

## 专家: 6个月以下的婴儿要引起足够重视

本报济南12月15日讯(记者 李钢) 近日, 省卫计委通报了11月法定报告传染病疫情并发布防病信息, 提醒公众秋冬时节是水痘的高发季节。广大市民, 特别是幼儿园、中小学学生家长应当提高警惕, 避免幼儿及学生感染水痘。重症水痘会引发肺炎, 并多在3天内死亡, 特别是6个月以下的婴儿要引起足够重视。

据通报, 11月份, 我省报告乙类法定传染病17种共10508例, 死亡29例; 报告发病数较10月下降5.68%。省卫计委同时还发布防病信息提示。疾控专家表示, 初冬时节是水痘的高发季节。广大市民, 特别是幼儿园、中小学学生家长应当提高警惕, 避免幼儿及学生感染水痘。

疾控专家介绍, 水痘是由水痘带状疱疹病毒初次感染引起的急性传染病, 传染率高, 冬

春两季多发, 学龄前儿童多见。人类是该病毒唯一宿主, 患者为唯一传染源, 传染期一般从皮疹出现前1~2天到疱疹完全结痂为止。传播途径主要是呼吸道飞沫或直接接触传染。临床以发热及成批出现周身性红色斑丘疹、疱疹、痂疹为特征。

发病时, 成人于皮疹出现前1~2日可先有发热、头痛、咽痛、四肢酸痛、恶心、呕吐、腹痛等症, 小儿多同时出现皮疹和全身症状。皮疹先见于躯干、头部, 逐渐延及面部, 最后达四肢。口腔、咽部或外阴等黏膜也常见疹, 有时眼结膜、喉部亦有同样皮疹。该病为自限性疾病, 病后可获得终身免疫, 也可在多年后感染复发而出现带状疱疹。

专家尤其提醒, 重症水痘会引发肺炎, 如患重症水痘, 则多在3天内死亡, 特别是6个月以下的婴儿要引起足够重视。

小贴士

## 儿童如何预防水痘

专家提醒, 首先应注意空气流通。阴雨天气是水痘病毒特别活跃的时候, 应注意保持环境整洁, 空气流通。在学校等场所中, 应加强教室、房屋的通风、换气, 也可采取紫外线照射等方法实施空气消毒。

其次要注意隔离。水痘病人在出疹期要严格隔离, 至皮疹全部结痂为止(自发病起21天左右), 防止水痘患者再次与易感儿童及孕妇接触。专家同时表示, 培养良好卫生习惯也有助于预防, 要做到勤洗手, 保持皮肤清洁,

尽可能减少皮肤的破溃, 防止继发感染。

对易感儿童接种冻干水痘减毒活疫苗, 接种疫苗后15天产生抗体, 30天时抗体水平达到高峰, 抗体阳转率95%左右, 免疫力持久, 接种水痘疫苗是预防和控制水痘的有效手段。

疾控专家提醒, 广大家长在初冬时节要给孩子适量增减衣服, 饮食以清淡为主, 尽量少带孩子去公共场所, 避免与水痘患者接触, 如有疑似症状, 要及时带孩子到医院就诊。

## 真想不到进口食品问题最多的是它们

近日, 有媒体对国家质检总局进出口食品安全局官网上公布的今年1至10月入境不合格食品信息进行大数据分析。数据统计显示, 今年1至10月, 我国各地出入境检验检疫机构检出不符合我国食品安全国家标准和法律法规要求的进口食品达2350批次, 已被退运或销毁, 其中不乏很多品牌食品, 不少来自看似很安全的国家和地区。

究竟有多少进口食品存在问题? 来自哪些国家和地区的问题食品最多? 哪些进口制造商登上了黑榜? 进口食品问题主要出在哪里? 一起来看看。关注逸周末公众微信号(qiluyizhoumo), 可查看全部详细内容。点击逸周末微信页面右上角头像, 再点击“查看历史消息”, 还可以看到以前发送的所有内容哦。