



律师草拟、见证的合同竟被判无效,被判赔偿委托人损失 找专家所托非人,可追究损失

以案说法

佛山市的梁先生为转让自己的工厂,特意聘请律师见证合同签订。谁知这份由律师草拟的合同因违反法规被判无效,导致他损失了11万元。结果,以被告律师事务所赔偿部分损失告终。在现实中,尤其是房地产相关交易及重大合同签订中,类似的见证日渐增多,律师在见证等执业过程中应承担的义务和责任,也日益引起关注。

信息时报记者 闫晓光 通讯员 林劲标 周桂颜

案件回放

律师草拟合同被判无效,委托人损失11万元

2006年,佛山市的梁先生在转让自己专营鞋用胶的树脂厂时,为了保障自己的合法权益,聘请了律师见证转包合同的签订。

2006年5月,买卖双方委托某律师事务所(以下简称“律所”)草拟合同,并在其见证下,正式签署了《承包合同》。合同约定了承包期限、款项支付等事项,并约定由梁先生负责办理化学危险品经营许可证(以下简称“许可证”)。

合同签订后,律所出具了《律师见证书》和记录见证过程的《询问笔录》,表明“合同内容真实合法,双方签名及身份属实”。为此,梁先生支付了500元见证费用。

2007年1月,买卖双方因合同履行的纠纷闹上法院。法院以《承包合同》违反“危险化学品经营许可证依法不得出租、出借”的规

定为由,判定该合同无效,梁先生因此须承担返还承包款、补偿款等各项费用共11万余元。

没想到由律师草拟并见证的合同竟会违反法律规定,梁先生遂以律所未尽见证职责导致合同无效、并造成其损失为由,要求律所赔偿损失。



漫画:杨兆恩

法院判决

未尽谨慎审查义务,律所赔偿部分损失

梁先生认为,自己出于对律所的法律水平的信赖,委托他们草拟相关合同,并对合同的真实合法出具了见证书。也正是在此前提下,他才会按照买方的要求在合同中,进行了增建仓库、宿舍楼、安装防雷设备等一系列工程,花费了巨额费用。律所则认为,《承包合同》明确约定,梁先生如无法办理“许可证”,合同应终止履行。而他在约定时间内未能办妥“许可证”,导致发

生合同纠纷并造成的损失,应有梁先生自行承担。

本案经办的石慧法官说,梁先生委托律所进行见证,就是为了通过其专业法律服务,确保合同的法律效力,从而获取预期利益。律师是熟悉法律事务、提供法律服务的专业人员,应在受委托的权限内,维护委托人的合法权益。

本案中,律所虽审核了买卖双方的主体资格等内容,但对见证事项的合法性、当事人提供材料的真实

性,均未谨慎审查义务。因此,对于涉案《承包合同》的无效有一定过错,应承担相应法律责任。

但是,梁先生作为完全民事行为能力人,刻意隐瞒自己未办相关许可证的事实,理应预见到可能会产生的法律后果,所以他应对合同的无效承担主要责任,而律所则承担次要责任。最后,经南海法院调解,律所一次性赔偿梁先生各项损失共3万元。

说法

专家执业有义务,造成损失应赔偿

随着社会专业分工的细化,人们在社会交往中对会计师、律师、医生、金融机构人员等专家的依赖性也逐渐增加,因相关专业服务产生的纠纷也开始出现。

“专家责任”,是指具有特别知识和技能的专业人

员,在履行专业职能的过程中(执业)中给他人造成损失所应承担的民事责任。这里的“专家”是指具备专业知识或技能,得到执业许可或资格证书,向顾客或当事人提供专门服务的人。

专家执业时,他与当事

人或顾客之间具有特殊的信赖关系,因此应负有高度注意、向对方保持忠实以及完成受委托任务等义务。这些义务可以由专家与对方之间的服务合同约定,也可以是法律、行业规范、职业道德的要求。

投入巨资装修 租期满拒绝退房输官司

信息时报讯(记者 闫晓光)租期已到,可租户就是不搬,这可苦了要将楼宇改造成连锁酒店的业主。因为如果无法清场,业主将面临平均每天1万元的损失。经多番调解无果后,双方只能法庭相见。日前,天河区法院判决,由于租赁合同到期,租户应返还房屋,并交

纳额外的租金。位于天河南二路的海港大厦是一栋综合楼,2007年曾作为餐厅和办公场地出租。去年12月,业主决定将其改造成连锁酒店。于是停止租赁,并向租户发出通告,约定于今年6月底清场。但是改造工程并未如想象般顺利。租户之一的某

贸易公司(以下简称“租户”)拒绝撤场。该公司于2006~2007年租用该大厦的两套单元,合同租期截至2007年12月底。虽然合同期已过,该租户却以自己经业主同意后,投入了20多万元进行装修为由拒绝搬出。该住户还指出,虽然双方已续签合同,

并约定如因特殊情况收回房屋,业主须赔偿装修费用。但该租户无法提供所提及的这份合同。从今年1月起,该租户拒绝交纳租金和搬离,而业主则因无法清场面临着每天1万元左右的损失。多房调解解无果,业主告上法庭。天河区法院日前审理

认为,房屋租赁期限届满前,虽然被告要求续签合同,但双方并未就此达成一致,实际上已不存在租赁关系。同时因租户未能所称的续签合同,故将房屋归还业主。同时,法院还判该租户参照原租赁合同的月租标准,向业主缴纳至交还之日止的租金给原告。

法律热线

020-34323197
shuofa@xxsb.com

单位拒签合同 又不买社保,怎么追讨赔偿?

我是一名厨师,我从今年2月27日起到一家民营医院上班。但医院至今未与我签订劳动合同。现在我想辞职,按照劳动法的规定,我应怎样向医院索赔?

135127XXXXX

我从2008年3月起到荔湾区某公司上班,基本工资是1500元/月。但公司一直没有和我签订劳动合同,也没有给我买社保等。我咨询了其他同事,他们说公司也没有跟他们签劳动合同和买社保。后来,我向公司提出相关要求,却一直未得到明确回复。我想咨询以下几个问题:

- 1、公司这样做是否违反了《劳动法》?
- 2、我可以向劳动部门申请仲裁并提出赔偿吗?需要提交什么证据?
- 3、这样的案例从申请仲裁到裁决需要多长时间?

周先生

律师解答:根据今年1月1日起实施的《劳动合同法》,用人单位在用工之日起超过一个月未与劳动者签订书面合同的,要支付双倍的工资。

因此,根据上述反映的两种情况,你们分别能从今年的3月28日和4月开始至今,要求单位支付双倍的工资。

由于劳动仲裁或诉讼中,实行的是“举证责任倒置”原则,所以你们只需要证明自己在单位工作,提交如工资卡、工卡或工友证明等证据即可。如果单位要证明与你们没有劳动关系,则要提交证据。

如果单位不给劳动者买社保,肯定是违法劳动法的。你们可以向劳动部门反映,因此造成的损失由单位赔偿。

最后,劳动仲裁一般历时60天,到法院审理阶段是3个月到6个月。

信息时报法律工作室

本报常年法律顾问
广东易春秋律师事务所
刘尚中 律师
电话:020-83661902