

编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

二手房“买一送一”违建成卖点

律师：卖方如未告知涉嫌欺诈

据“四川在线”报道，“今天带大家看的是一套位于新广场附近，精装的两层楼的房子，买一送一，非常划算……”为了招揽顾客，到家了房产中介的经纪人小何拍摄了一条介绍乐山快乐家园小区房源信息的视频，发布在网上。可正是这条视频，让快乐家园小区其他业主火冒三丈。

楼顶盖房公然出售

5月7日下午，记者来到位于乐山城区白燕路的快乐家园小区，业主谭女士向记者反映：“房产中介所说的买一送一，是买3单元11楼产权面积90平方米的房子，再在12楼送加起来有80平方米的卧室、茶水间和小花园，但这12楼的房子，根本就是房主私自搭建的！”

记者以意向购房者的身份，向到家了房产中介的经纪人小何进行咨询，“11楼的房子为两室一厅一卫，12楼的屋顶有花园，还搭建了两室一厅，房屋的售价为69.8万，虽然产权面积只有90平方米，但加上楼顶的面积，实享180平方米。”小何介绍，快乐家园小区这套“买一送一”的房屋于去年装修，2018年，房主从上一任房主手中买下，2018年10月取得不动产权证。

“楼顶的两室一厅是否为私自搭建的违章建筑？买下后是否被城管部门拆除？”记者问道。“楼顶是前房主自己搭建的，现在的房主买下来的时候就已经有了，房主买下后就把11楼和12楼的房屋装修了一下。12楼的建筑肯定是违规的，但是以前修的建筑，政府部门都没怎么管，所以问题不大。”交流中小何坦言，如果要购买该处房产，买卖合同都不会将楼顶的违建部分写进去，房屋产权面积也不会将顶楼的面积算入，但房屋的售价中，包含了顶楼两室一厅。



资料图片

城管称已立案调查

记者随后来到了乐山市城市管理局行政执法局柏杨执法大队，将情况向规划中队进行反映。“3月初我们接到了快乐家园小区业主对三单元楼顶违建的投诉，实地查看发现，该小区顶层的15户住户，有12户都在屋顶搭建了违章建筑，我们于3月16日、17日向这些业主下达了《行政执法责令限期改正通知书》。3月23日，3单元11楼的房主来到柏杨执法大队做询问笔录，并告知他尽快补办相关手续或者将违建拆除。目前，快乐家园小区的楼顶违建处理正在立案调查阶段。”中队长郑小林说道。

对于业主们的质疑，郑小林解释：如果是正在施工的违建，城管部门可勒令停工并拆除；若是已经建成的违章建筑，只能作为历史违建处理，需要经过立案调查、案件审结、行政复议、公示、催告等流程，经催告无效后，城管部门才可进行强制执行。依法依程序处理，至少需要9个月的时间。

针对乐山房产中介经纪人“乐山城区已建成的楼顶违建不会被拆”的说法，郑小林说：“这个说法是毫无依据的，前不久我们还依法拆除了主城区滨江雅卓小区楼顶的历史违建。”

卖方或涉嫌欺诈

记者在网查询发现，二手房买卖中，原房主将违建部分连同房屋一起售卖的情况并不少见。2019年，徐州市中级人民法院便审理了一起相关案件，徐州市居民王梅（化名）花75万元买下了一套二手房，结果房屋阁楼被认定为违建，城管要求其自行拆除，恢复原状，王梅将卖方告上法庭要求赔偿。经法院审判，被告人赔偿原告王梅5.5万元。

北京威诺（成都）律师事务所律师郭金福表示：若卖方并未告知买受人房屋存在违建，那么卖方涉嫌欺诈，签订的买卖合同可撤销，已付房款可要求全额退还，并赔偿相关损失。同时也提醒购房者，购买二手房时一定要仔细查看房产证和实际情况，明确产权归属，确定是否存在违建。（叶海燕）

车位逾期7个月不交付

律师：合同目的无法实现可解约

据《南国早报》报道，最近南宁市的张女士有点心塞：她花27万元全款购买的两个车位逾期已7个月，至今未能交付。她申请解除合同，却被开发商告知已错过申请时限。

过了时限，是否这一合同就无法解除了呢？

投诉：

购车位迟迟不交付

张女士所购买的房子位于南宁市玉洞大道和那黄大道交汇处的一个楼盘内，并于2018年9月27日付清全款27万元购买了两个车位。按照约定，车位应于2019年9月30日正式交付，但车位至今未交付。

其间，开发商曾于2020年2月17日发出一份告知函，称受新冠疫情影响，项目客观上无法按期复工复产，施工进度及工期延误，导致车位交付时间延迟。

“延期在前，疫情在后。告知函把因果关系给颠倒了，我无法接受这份解释。”张女士说，2020年1月20日，她找到开发商，提出解除合同的诉求。“当时，我把申请材料寄给开发商，但寄出的挂号信被拒收。”

回应：

解约须限期提出

此后，张女士多次和开发商沟通，得到的答复是已受理其解除合同的申请，并已递交公司审批。“每次问他们，都是在说已经在走流程。”张女士说，这个过程一直持续到2020年3月30日，客服部负责人突然发来信息称“车位退不了”，理由是张女士已超过合同约定的申请退车位的时限，这个时限是2019年11月30日到2019年12月15日。

按照合同内容，逾期超过

60日后，买受人有权退车位。但合同的补充协议约定，买受人要解除合同，应当在解除权之日起15日内，发出书面的解除合同申请通知书，通知书到达出卖人之日，合同解除；否则，视为买受人放弃解除合同的权力。

5月9日开发商回应，由于小区一期住宅项目还没交付，装修设备和材料均需从地下室通过，因此车位的交付目前还没达到交付标准。

但为了方便业主，目前的地面停车位是免费的。“我们正争分夺秒地施工，在保证品质的前提下，做好住宅项目的交付工作后，会抓紧完善车位的交付。”

针对开发商的解释，张女士依旧坚持解除合同。

张女士认为，上述条款附在补充协议里，在签订时并没有告知业主。

目前，在涉事小区里，和张女士有同样想法的业主不在少数，他们打算通过司法途径解决问题。

律师：

可行使法定解除权

法援律师胡兆富认为，当事人双方都有解除合同的权力，解除权有两种方式，一种是约定解除权，另一个是法定解除权。

在该案中，双方当事人约定了解除合同的一个期限，过了这个期限，就不能再行使解除权。

胡兆富认为，当合同中有这么一个时限约定的条款，开发商有义务提醒购买者，“如果业主能够提供确凿证据，证明开发商没有进行提醒业务，那么约定解除权可能会无效”。

但根据合同法相关规定，业主拥有法律赋予其的法定解除权，“开发商逾期违约了，导致业主签这个合同的目的无法实现，那么，业主也有权解除这份合同”。

（蔡立梅）

宜家宣布召回麦片，律师：消费者有权要求退一赔十

据《现代快报》报道，5月8日晚，宜家家居官微发布产品召回通知，此次召回的产品是一款MUSLI混合水果干麦片，召回原因是该产品霉菌含量超标。

5月9日上午，记者来到宜家家居南京门店，相关工作人员告诉记者，目前该产品已经全部被召回，消费者可以凭消费记录到商场进行退款。

宜家：

凭借消费记录全额退款

5月9日上午，记者在宜家家居南京商场的售卖食品专区看到，已经没有这款MUSLI混合水果干麦片。

宜家工作人员表示，他们在8日下午接到召回通知后，就很快将产品下架。她说，这批麦片由宜家委托上海代工厂进行生产，因为生产过程中，麦片内果干的水分有所残留，才造成霉菌超标。对此，记者还致电了宜家家居官方客

服，对方表示不太清楚霉菌的名称，以及相关指标。

宜家官微表示，在2019年3月及之后购买了该产品的顾客，可以凭借消费记录到任意一家宜家商场进行退货，并可获得全额退款。此次召回计划于5月8日开始，为期一个月。目前，宜家家居尚未收到有顾客因食用这款产品而引起任何不适或不良健康影响的报告。

除了此次召回的MUSLI混合水果干麦片，记者注意到此前宜家也曾多次因为产品质量问题，对产品进行召回。

那么，此次MUSLI混合水果干麦片霉菌超标，是否会对人体产生危害呢？

江苏省老年病医院营养科科长蔡晓真表示，霉菌超标可能是由于产品保存不当、环境湿度过高等因素造成，食用量少可能造成危害较小，但是具体的危害与霉菌种类和食用量有关。

5月9日下午，记者就此事联系了宜家南京商场公关宣传负责

人。负责人表示，该霉菌其实是食品中的常见成分，霉菌超标原因在于生产过程中，麦片内果干的水分有所残留。目前，宜家南京商场暂未收到消费者关于麦片质量问题的投诉及反馈。该负责人向记者表示，如果南京的消费者有2019年3月之后生产的该品牌麦片，可以凭借消费记录到任意一家宜家商场进行退货，并可获得全额退款。如果因为食用了麦片，而造成人身伤害，宜家也会负责。

消保委：

支持消费者依法维权

江苏省消保委表示，召回制度和赔偿制度是两个概念，两者之间并不矛盾。

根据《食品安全法》第148条，消费者因不符合食品安全标准的食品受到损害的，可以向经营者要求赔偿损失，也可以向生产者要求赔偿损失。接到消费者赔偿要求的生产经营者，应当实行首负责任

制，先行赔付，不得推诿；属于生产者责任的，经营者赔偿后有权向生产者追偿；属于经营者责任的，生产者赔偿后有权向经营者追偿。此外就赔偿金额方面，如果生产不符合食品安全标准的食品或者经营明知是不符合食品安全标准的食品，消费者除要求赔偿损失外，还可以向生产者或者经营者要求支付价款十倍或者损失三倍的赔偿金；增加赔偿的金额不足一千元，为一千元。

省消保委表示，依据这条法规，支持消费者依法维护自己的合法权益。

律师：

有权要求宜家退一赔十

江苏钟山明镜律师吕金艳认为，对于已经食用了问题产品的消费者而言，由于时间比较久，发病周期比较长等各种因素，即使身体有不适也很难证明与问题产品之间有直接因果关系。如果提起诉讼，

很可能面临无法举证的困境。而对于宜家在生产方面监管不力的情况，吕金艳表示，从法律上说，如果是为了达到预设中的目的，而主观上人为降低制作工艺标准，从而导致问题产品出现，比如产品霉菌超标等问题，宜家和代工厂可能遭遇行政处罚，严重的可能涉嫌犯罪。

江苏舜点律师事务所万恒律师认为，宜家需承担民事责任和行政责任。首先，宜家在本次销售中，发现麦片霉菌超标问题后进行了及时召回，虽未给消费者造成人身损害，但根据《食品安全法》和《消费者权益保护法》，消费者有权要求宜家退一赔十。如果因销售的麦片霉菌超标给消费者造成了人身损害，消费者还可主张其承担侵权赔偿责任，要求赔偿医药费、误工费损失等。若该问题属于生产者的责任，宜家赔偿后有权向生产者进行追偿。其次，县级以上人民政府食品安全监管部门可以根据《食品安全法》有关规定，对宜家处以没收违法所得、罚款等行政处罚。（江楠 季雨 潘荣 徐芳）