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"。

# 花钱买房没过户就被查封

# 律师提醒买二手房"三个注意"

据《海峡导报》报道,购房者 买二手房,签协议后房子却被查封 了, 该怎么办? 记者从厦门中院了 解到,最近有不少购房者遇到这样 的情况,查封的原因通常是卖房者 欠了钱。对此,福建自晖律师事务 所主任林敏辉提醒说,购买二手 房, 有三个注意事项, 第一步就是 要查明所售物业的权属情况。

# 买到查封房 购房者获赔46万

2016年1月,刘先生与卖房 人老张签订了《买卖定金协议书》 和《存量房买卖合同》。合同约定, 老张将案涉房产出售给刘先生,成 交价 2771200 元。

合同还约定,如果该房屋被查 封或限制转让,导致刘先生无法取 得房屋所有权的,出售人构成根本 违约,出售人应以该房屋总价款的 20%向买受人支付违约金。

但签订协议后不久, 刘先生发 现,自己购买的房产已经被法院查 封了。原来,案涉房产在双方签约 前就被外地法院查封。直到刘先生 告上法庭时,案涉房产尚未解封。

无奈之下, 刘先生只好起诉到 法院,请求判决解除合同,同时要 求被告支付违约金 55 万多元。

这一案件历经两审。近日, 厦 门中院作出终审判决, 认定卖方构 成违约, 判决要求卖房者支付违约 金 46 万多元。

本案中合同约定违约金为总房 款的 20%,这样的违约赔偿是否过 高?对此法官认为,"有约必守" 是民事活动应遵循的诚信原则, 本 案讼争合同合法有效,一方根本违 约应承担总房款 20%的违约金是合 同明确约定的,原则上应从其约 定,同时应当以实际损失为基础, 兼顾合同的履行情况、当事人的过 错程度以及预期利益等综合因素, 根据公平原则和诚实信用原则予以 衡量,作出裁决。

本案当中,因房产被查封,双 方签订的买卖合同无法履行,卖方 确已构成根本违约,该违约行为导 致刘先生丧失购买讼争房产的机 会,而讼争房产价值的攀升,即为 刘先生履行合同后可以获得的利 益,根据合同法相关规定,刘先生 申请对房产价值进行评估以确定损 失具有法律依据。



不过,因该房产评估价与交易 价相差 357500 元, 上浮 30%后为 464750元,合同约定违约金为总 房款 20%即 554240 元确实过分高 于损失,应调整为464750元。因 此, 法院最终判决被告支付违约金 464750元。

# 购房者买查封房 中介赔七成损失

介绍购房人买查封房, 中介要 不要担责?

2013年9月12日, 林女士看 中了一套房产, 经中介牵线搭桥, 购房人林女士和卖方徐先生与中介 三方共同签订了《房地产居间合 同》,约定徐先生将其名下房产以 280 万元的价格出售给林女士;中 介佣金 28000 元,由林女士支付。 在合同中,徐先生保证该房产"不 存在任何抵押、质押、查封等情 形"。同一天,林女士与徐先生签 订《房产预约买卖合同》。

合同签订后, 林女士陆续向卖 方支付购房款。但后来林女士才发 现,涉讼房产已被法院依法查封。 执行过程中,厦门中院委托拍卖该 房产,最终该房产由其他买受人竞

随后, 林女士向警方报案称被 合同诈骗,该案经公安机关立案侦 查后破案,追缴款项50万元。最 终, 林女士领回购房款 50 万元。

林女士认为, 自己付了钱却拿 不到房,对此中介负有责任。为 此, 林女士起诉要求中介赔偿其损 失,即支付购房款被占用的利息损

经审理,厦门中院作出终审判 决,要求中介承担70%的责任,即 赔偿林女士七成的损失。

法官表示,中介在进行服务时 应尽到必要的、审慎的审查核实及 如实告知义务, 如核实卖房人的身 份信息、房源信息、房屋权利状况 等义务。而购房者林女士作为合同 当事人,在签订合同时亦负有必要 的注意义务。

综合考虑双方当事人的过错程 度, 法院酌定林女士自行承担 30%,中介承担70%的赔偿责任。

# 律师提醒 买房首先要查权属

如何避免买到查封房遭受损 失?对此,福建自晖律师事务所主 任林敏辉提醒说,购买二手房,有 三个注意事项。一是要先到房管部 门查明所售物业的权属情况,注意 有无抵押记录或是否被查封; 二是 可以通过法院司法公开平台,查询 房屋出售人有无涉及诉讼; 三是在 未明确该房产的抵押查封情况下, 也应谨慎支付购房款,尽量采取分 期付款的方式。

同时,购房者可以和出卖人约 定将房屋款项交由第三方保管,待 房屋办理过户后再交付卖房人。一 旦发生纠纷,可以将钱要回来。

另外,购房者还可以在签订合 同时,要求出卖人对房屋的状况进 行书面保证,并设立相应的违约条 款,保障购房者的权利。

(陈捷)

# 顾客就餐撞上玻璃门

# 律师:如未尽安全保障义务应担责

据《宁波晚报》报道,下班后 去小吃店吃饭, 因玻璃门没有警示 标识,不小心一头撞了上去,导致 左膝盖红肿,额头肿起大包;向店 家讨说法,得到的却是"还没进 门,为何要负责"的回应,甚至连 陪同上医院都不肯……

近日, 陈女士在网上发帖讲述 自己前一晚的遭遇,她质疑:自己 不小心撞上去是有责任,但玻璃门 没有警示标识,难道店家就没有责 任吗?

## 顾客

# 一头撞上玻璃门

据陈女士介绍, 她所说的小吃 店是位于鄞州区的东池便当,事发 当天晚六点左右她去这家店就餐, 当时店门口两边竖着促销牌,她踏 上台阶后往边上瞥了一眼, 等余光 收回,就已经撞上玻璃门了。撞击 声非常响, "砰"的一声, 等她反 应过来时,发现店里的客人都瞧着 她。她通过手机屏一照,才发现自 己额头起了一个好大的包。她说, 因为玻璃门擦得一尘不染, 且没有 任何警示标识,以为门是敞开着 的,再则当时店门口光线也暗,一 时没注意就撞了上去。

她马上向店家讨来冰块敷上, 本想无大碍,可半小时后突然感到 头晕、恶心,还反胃。"我想让店 家找个人陪我去趟医院,如果没事 就算了, 万一有事, 对方也能看到 医生诊断,以免日后说我讹他。" 陈女士告诉记者。让她没想到的 是,店家说没空陪她去医院,而且 她是进门撞的,又不是吃完饭出去 撞的, 既然没有消费过, 为何要负

因在店里协商不成, 陈女士只 好在家人陪同下到医院诊断, 花了 近一千元,经检查确诊为脑震荡, 医生要求她在家休息半个月。

## 店门外撞的不关我事

随即,记者也联系到了该店老

"她当时撞出大包,我就让她 赶紧到店里坐着,还给她拿了冰块 敷。其间,她给家里人打了电话, 可后来她又说自己头晕不舒服了, 要我陪着去医院。可她家里人都来 了,何必还要我去呢?"老板说,

现在天气那么冷,玻璃门肯定是要 关上的, 更何况他也不知道她是要 进来吃饭呢,还是仅仅在外面看 看。"因为店门口两边都摆着促销 牌,写着新品优惠的字样,她也有 可能只是看看而已。"

2018年1月8日 星期一

对于玻璃门未贴警示标识,他 表示: "可大门上有两个把手啊!"

采访中他告诉记者,如果在店 里摔倒或发生什么意外, 他肯定会 负责的,但现在的情况是对方连店 门都没进,如果这样都要负责的 话,那大马路上随便哪个人撞到自 家店门口,是不是都要赔偿呢?

## 律师

## 未尽安保义务应担责

"出了这样的意外,店家应该 担起部分责任。"浙江尚甬律师事 务所律师陈翔解释,店面对外经营 了,面对和服务的就是不特定的消 费群体,就有义务保障消费者安 全。因为玻璃门上没有警示标识导 致消费者误撞伤,即便从侵权角度 来说,店家也应该承担一部分责

陈翔解释, 商家担责跟有没有 进店没有必然关系。像陈女士未进 店便撞上玻璃门,店家不能以此为 由拒绝赔偿。

他告诉记者,根据相关法规, 像餐饮店、宾馆、商场、娱乐场所 等公共场所,管理人员未尽到安全 保障义务,造成损害的,都应当承 担侵权责任。也就是说,这样的公 共场所要设置合理的保障和警告措

当然,消费者也应该注意自身 安全防范,因此,店家因这类事件 作出赔偿的,赔偿的比例并不会很

记者查到 2017年2月云南的 一起判决,消费者去饭店就餐,玻 璃门上没有任何警示标识,到门口 时他没注意直接撞了上去, 眼角上 方缝了11针。以未尽到安全保障 义务为由,该消费者将饭店告上法

法官经审理认为,公共场所的 管理人未尽到安全保障义务,造成 他人损害的,应当承担侵权责任。 而原告疏于注意,对损害结果的发 生存在过错,依法可以减轻被告的 赔偿责任。一审判决饭店承担 30% 的责任,赔偿该市民一千余元。

# 律师支招:打工如何避免遭遇欠薪

据《现代金报》报道,装修工 人陈师傅跟着宁波北仑一装修公司 去杭州干活,活干完了,结果工钱 却被拖欠一年多,陈师傅的其他工 友也遭遇了同样的问题。如何保障 权益,避免遭遇欠薪,劳动监察部 门和律师帮工人支招。

### 七十多万工钱遭拖欠

木工吴师傅跟着浙江万昊装饰 工程有限公司做装修。2016年, 万昊公司承揽了杭州下城区澳医博 护理院的一个工程。

2016年5月13日, 吴师傅和 另外 30 多名木工进场施工,到 2016年7月28日停工。一直到今

天, 吴师傅和工友只拿到一部分 钱,几乎每个班组都被拖欠工钱。 "起码有80个工人被拖欠工钱,合 起来至少在70万元以上。"吴师傅 说,工人们最期盼的就是年底能拿 到工钱回家过个好年。

万昊公司老总胡某办公点有三 个,一个在北仑新大陆,一个在北 仑小港,还有一个在高新区博浪大 厦,工人们每个点都找过,就是见 不到人。工人们还给他打了不知道 多少个电话,但胡某总称自己忙, 到最后连电话也不接了。

# 建议走司法程序

北仑人力资源和社会保障局劳

动监察大队负责人接受记者采访时 表示, "当时在杭州施工,根据属 地管理原则,应由杭州那边的劳动 监察部门处理。如果杭州那边施工 所在地的项目部已经撤了, 那么由 办公点所在地的劳动部门来处理, 虽然公司注册在北仑, 但在高新区 办公,就由高新区处理,如果办公 点在北仑就北仑来处理。"

这位负责人还表示,劳动部门 只管工人工资这一块, 至于工程款 则不在管辖范围。

### 维权注意证据和时效

记者梳理以往报道发现,每到 年底总是这类维权案件高发期。

对于工人而言,有没有相对较 好的办法来避免被拖欠工钱呢? 浙 江波宁律师事务所律师施周谈了自 己的一些看法。

首先工人应该明白自己是给谁 打工。工地上一些工人连自己的老 板是谁都不知道, 只知道是哪里 人,或者姓什么,有的连名字都不 知道,由此导致讨薪难。所以,工 人在开始打工时应该清楚老板的身 份信息,而且还要清楚是哪个公

其次,工资的支付习惯要改 变,工人在打工时要求及时支付工 资,最好每月都结清,不能平时不 付工资,到年底或者工程结束才付 清,这种情况是比较危险的。如果

工资开始拖欠,这时候一定要留意, 及时催讨,不能一直拖欠,拖的时间 越长,就越有可能拿不到钱。

再次,为什么年底讨薪问题多? 因为年底工人师傅要回家, 所以就着 急要讨薪,这一点应该要改变。在平 时付款时间到了,就应该积极地去 要,不能到了年底才着急讨薪,往往 到年底, 反而来不及了。

最后,如果工资拖欠了,一定要 保留好证据,经过多次催讨催不回 来,最好及时采取法律行动,不能

往往有些工人讨工资讨了好几年 也没有讨到,这样不但拿不到钱,而 且导致超过时效,无法主张权利。

(叶萌茗)