

新规或将解决卖房不迁户口难题

□京衡律师集团
上海事务所
姚丽丽

牘贖在二手房交易过程中，卖方户口的迁移只能由卖方自行申请和办理。

如果卖方不及时迁出甚至拒绝迁出户口，那么买方的户口就无法落户至所购房屋，导致人户分离的问题。

特别是对于被视为稀缺资源的学区房，如果买方无法落户，还会影响孩子的后续入学。

但是按照以往的法律规定，卖房者不及时或者拒绝迁出户口，买房者要么到法院起诉，追究卖房者的违约责任，要么到派出所申请在原有房屋上新立一户。

但不管采取哪种方式，都不能彻底解决户口问题。

《上海高院民事法律适用问答》中明确规定：法院可以告知该当事人，违约损害赔偿可以作为民事案件受理，但户口迁移问题属于行政管理，不属于民事案件的受理范围，法院也无权做出此类民事判决，故该请求判决继续履行的主张属于依照法律规定法院不能强制当事人继续履行的事项。

当事人坚持迁移户口主张的，裁定不予受理或者驳回起诉。

事实上，全国各地对于买卖房产后的户口迁移，都采取法院无法直接干涉的做法。

实践中如果产生纠纷，只能依据买卖双方的合同约定，判决卖房者向买房者支付一定数额的违约金，而无权直接判决卖方将户口迁出原有房屋。

户口的迁入和迁出，是公安机关的职能范围，依据《中华人民共和国户口登记条例》，公民迁出本户口管辖区，由本人或者户主在迁出前向户口登记机关申报迁出登记，领取迁移证件。

户口的迁出，需要由公民本人或者户主主动向公安机关申请。

如果公民本人或者户主没有申请迁出户口，公安局无权将其户口迁出。

为了解决这一问题，2018年2月28日，上海市房屋管理局和上海市工商行政管理局联合发布《关于修改本市房地产买卖合同示范文本条款的通知》，并发布了新网签版的《上海市房地产买卖合同》（2018年3月1日版）供房屋买卖双方使用。

新网签版的《上海市房地产买卖合同》增加了第十一条卖方户口强制迁出条款：

甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的____日内，向房屋所在地公安派出所办理户口迁出手续。

甲方未能及时迁出户口的，承担以下责任：

（一）每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款____‰的违约金，计算至户口实际迁出之日止，合同继续履行。

（二）甲方逾期超过30日未迁出户口的，甲方同意由公安部门（户籍管理部门）将该户口迁至本人在沪产权房或本市社区公共户。

2018年3月8日，上海市公安局发布了《上海市常住户口管理规定》，为公安局迁移户口提供了法律依据。

为了彻底解决买房者无法落户新房的问题，《上海市常住户口管理规定》第三十二条明确：

房屋所有权或者公有居住房屋承租权因交易已发生转移，现权利人或者承租人申请将房屋内原有户口迁出的，房屋所在地公安派出所应当通知原有户口人员迁出，对拒不迁出或者无法通知的，可以直接将其户口迁至社区公共户。

上述法规的出台，不仅赋予了公安部门在卖房者不积极迁出户口时，将其户口迁出的权力，而且也赋予了买房者向公安部门申请将卖方者户口迁出的权利。

在如此双层保护的机制下，将彻底解决二手房交易中的痛点，即户口难以迁出的问题。

这不仅能够保护买房者的合法权益，也有利于维护房屋交易秩序。

职业经理人应讲诚信和忠诚

□上海通乾
律师事务所
朱慧 武慧琳

职业经理人的概念来源于美国，在很长一段时间里，我国也兴起了雇佣职业经理人的风潮，很多企业提供了优渥的待遇，以期职业经理人能够切实给企业带来经营和管理上的助益。

然而，近年来“职业经理人”的概念有所降温。

我们认为，这虽然有全球经济不景气、职业经理人制度在中国本土企业难以落地等外在因素的影响，但职业经理人本身存在的一些问题也不容忽视。

我们在代理如下两例劳动争议案件时，就发现一些职业经理人缺乏最基本的诚信和忠诚。

虽然我们代理企业最终通过诉诸法律程序，维护了企业的合法权益，也让职业经理人承担了相应的责任，但由此凸显的一些职业经理人自身的问题，仍是值得讨论并引以为戒的。

在第一个案件中，曹某受聘担任甲公司的常务副总经理，主持日常经营工作并掌控公章，后甲公司因业绩长期亏损决定更换管理层，而曹某竟在离职时捏造甲公司拖欠其工资25万元的欠条并私盖公章，甚至还以此欠条为证申请了劳动仲裁。

后甲公司依据曹某侵占甲公司财产的线索向公安机关报案，最后经法院审理查明，曹

企业在聘用职业经理人时应谨慎选择，并在后续工作中完善监督制约机制。

□广东天汇
律师事务所
余守学

谈起做律师，首先想到的就是司法考试，每一位想从事律师职业的人，必须要经过考前那段最为艰辛与煎熬的历练，待通过司法考试之后，还要再熬过一年的实习期，最终当怀揣着那本律师执业证正式开启律师之路时，生存、出路、发展、案源等一系列现实问题都困扰着每位年轻律师，当初的豪情万丈、热情似火立马被执业路上冷酷的现实消磨殆尽，几乎每个人都会有所彷徨，有些律师甚至退却了。

入门律师的出路到底在哪里？相信每一位刚拿到执业证的律师都会遇到这种困惑——执业之初，到底该选择什么样的执业机构呢？

在国内稍微有些名气的知名律师事务所，在招聘律师助理或执业律师时，一般都要要求硕士以上学位，甚至具有海外留学的背景，这样的事务所虽然待遇比较优越且发展前景比较广阔，但招聘和面试时的严格筛选，决定了能够被这些大所录用的人是凤毛麟角、少之又少。

所谓人间正道是沧桑，律师行业也不例外。如果想要站稳脚跟且有所发展，必须着眼现实、不怕吃苦、脚踏实地、稳步发展。

在国内，除了那些知名律师事务所之外，还有很多大小不一的合伙所或个人所，有些律所虽号称大所，但其管理体制也还是挂靠制，只要律师愿

某在职期间通过各种手段侵占甲公司财产数百万元，曹某被判处有期徒刑5年。

第二个案件中，朱某受聘担任乙公司的总经理，全面主持日常经营和管理，后乙公司发现朱某存在严重失职、营私舞弊等行为故将其解聘，朱某就此申请了劳动仲裁，要求乙公司支付违法解除的赔偿金数十万元。

乙公司依据朱某严重失职及营私舞弊的证据提出反诉，要求朱某返还侵占的乙公司的财产140万元。

最后经法院审理，判决乙方公司解聘合法，朱某须返还乙公司财产140万元。

我们认为，当前对职业经理人的某些负面评价固然是各种复杂原因共同造成的，但是小部分职业经理人自身缺乏诚信和忠诚，是职业经理人越来越多不被企业看好的重要原因。

前述两则案例中，曹某、朱某作为职业经理人，在获取丰厚报酬的同时理应尽职尽责、为企业的长期利益着想、与企业同舟共济，但他们不仅于在职期间侵占企业财产，离职时还不思悔改，企图通过劳动仲裁再次获利。

虽然两人最终都承担了相应的后果，但也提醒企业，在聘用职业经理人时应谨慎选择，并在后续工作中完善监督制约机制。

意每年缴“人头费”，这些律所对投奔的律师基本不设条件，来者不拒。

这样的律所名下虽然有几百名律师，但律师与律师之间协作性很差，甚至一个所里的律师互相也不认识，律师的生存与发展基本上仍靠单打独斗。对于入门律师来说，与其处在这样被人遗忘的环境里无人问津，还不如找一家适合自己的规模较小的律所。这类律所虽然接不到大案要案，但维持生计基本还是没问题的，如果律师比较勤快且乐于社区公益事业，还可以主动配合社区做些普法宣传或社区居民之间矛盾的调解工作，时间久了，律师在社区初步建立了自己的威信，一旦居民有了法律需求，自然会主动找上门来，律师赖以生存的案源自然有了初步保障。

入门律师要想有所发展，不能一味呆在办公室里熬日子。必须把自己推销出去，让别人知道你是律师，尝试适合自己的营销手段。

说到底，律师的生存之本依旧是案源，没有案源，律师事业就成了无源之水、无本之木。现在律师基本上都集中在经济发达的一线城市，那里的律师业竞争十分激烈，很多内地律师听说一线城市律师收入高，纷纷盲目涌入这些城市，不到一年，花掉许多积蓄却仍未站稳脚跟，无奈之下，最后只好悻悻离开这些城市。



资料图片

注册公告

上海哈迪通柏有限公司经股东会决议即日起注销,特此公告。

上海通通物流有限公司经股东会决议即日起注销,特此公告。

上海汇群葡萄种植专业合作社经员大会决议即日起注销,特此公告。

上海广恒餐饮管理有限公司经股东会决定即日起注销,特此公告。

上海万隆机电设备有限公司统一社会信用代码:913101146156768885,经股东会决定即日起注销,特此公告。

上海锐基投资有限公司统一社会信用代码:913101106727433093,经股东会决议即日起注销,特此公告。

上海柳承周文制作有限公司统一社会信用代码:913101146156763081,经股东会决定即日起注销,特此公告。

上海清俊化工合伙企业(有限合伙)统一社会信用代码:91310106MA1F75822F,经合伙人决议即日起注销,特此公告。

富源机电设备(上海)有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海万隆信息技术有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海瀚星印刷器材有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海柳林基叶有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海立置贸易商行(普通合伙)经合伙人决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海奥睦智能科技有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海爱威服饰有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海惠临汽配经营部注册号310114001241406经投资人决定即日起注销上海市松江区市场监督局登310114000149507经投资人决定即日起注销

上海申庆源贸易有限公司3102282006187经股东会决议即日起注销特告

请芝商务咨询(上海)有限公司统一社会信用代码:91310115MA1B888883,经股东会决定即日起注销,特此公告。

上海恒良益婴童食品有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海市松江区石湖荡镇联华快餐便利特许经营加盟(石湖荡)店遗失食品经营许可证正本,许可证编号:SP3101171060016361,声明作废。

上海德道商贸有限公司经股东会决定解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海西奥园艺有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海东康宸源代理有限公司遗失营业执照正本,正本编号:270000003200003202387,副本编号:270000003200003202388,声明作废。另经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海泰山旅游开发公司遗失营业执照登记证副本,税号:31022713411525X,遗失组织机构代码证副本,代码:13411525-X,声明作废。

上海慧通机械制造有限公司经股东会决议将原注册资本3250万元人民币减至50万元人民币,特此公告。

上海顺鸣机电工程有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。

上海市松江区新桥镇晓计杂货店遗失营业执照正本,副本编号:310117600804250,遗失食品流通许可证副本,许可证编号:SP3101171150007226,声明作废。

上海申界互联网上网服务有限公司遗失营业执照正本,正本编号:27000000301708080469,副本编号:27000000301708080470,遗失网络文化经营许可证正本,沪文网吧编号:(180140)91310117MA1J13A620,声明作废。

告示:我妻黄芳婷(1997)沪产证民字第0229号遗嘱公证书,于二〇一七年十二月二日至上海市产证公证处申办遗嘱继承公证。继承人戴元祥(男,原公民身份号码:310103193206000015,于一九九七年七月二十一日假死亡)是我的丈夫。因联系相关人员不便,特以告示予以告知。若相关人员有证据否定或部分否定上述遗嘱,或对遗产主张权利的,请即与上海市产证公证处公证员孙德强联系。地址:上海市马陆路393号。电话:021-63363057

陆宽 遗失注销减资登报传媒 021-59741361

13764257378(微信同号)