



主持人语

本报维权邮箱自开通以来，已经有很多读者来信咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

对于您的疑惑我们会记录下来，并在一个月内予以解答，所以请务必留下您的有效联系方式。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

【维权邮箱】

fzbwqrx@126.com

违法搭建私撤地漏 电梯损坏谁来买单

因业主在自己的楼顶上违法搭建,原楼顶用于排水的四五个大地漏,因增设一层房屋后被撤除,仅重新安了一个小的地漏,导致楼顶水过多无法及时排除,大量的水进入电梯底坑,致电梯损坏。该小区的物业公司垫付了维修费用11070元,事后,小区物业公司要求该业主承担电梯维修费用被拒绝。请问,违法搭建致电梯损坏谁来买单?

秦先生

【解答】

秦先生，您好！业主在楼顶上违法搭建，将楼顶用于排水的四、五个大地漏改为一个小地漏，导致楼顶的水无法及时排出进入电梯。由此可见，业主的违法行为与电梯的损坏有直接因果关系，根据《中华人民共和国侵权责任法》的规定，行为人因过错侵害他人权益的应当承担侵权责任。该业主应当对其过错导致公用电梯损坏承担赔偿责任。

但物业管理公司作为小区的房屋及配套设施设备和相关场地的维护者，对业主违法搭建的行为没有及时报告行政管理部门，由行政管理部门依法对违法行为予以制止，其放任违法搭建，与违法搭建导致电梯损坏之间也有一定的因果关系。因此物业管理公司也应当对自身的过错承担相应赔偿责任。

在校大学生当临时工 公司收20%税合理否

我是一名在校大学生，今年7月份，来到某单位物流园从事临时工工作，时薪为11元。到发放工资时，突然被告知临时工工资超过800元的部分要征收20%的税，但是我入职之前并没有人告知这个情况，签订的合同上也没有明确表示这一点，想问这种情况下应该怎样去维护自己的合法权益？

郑先生

【解答】

郑先生，您好！很多企业和您所在的物流园单位一样，认为在校大学生的临时工实

□记者 金勇

一个某财政所的会计如今遇到了麻烦。所长平时找各种借口向该会计借用私章，法律意识不强的会计不敢得罪上司，无奈之下就同意

【事由】

元先生的一位朋友在某财政所当会计，最近很是烦恼。这位会计所在的财政所所长从2015年起开始挪用公款，到案发一共挪用了约

【分析】

“作为国家工作人员，在职期间利用职务之便挪用公款数额多达三、四百万元，且超过三个月未还，已涉嫌构成挪用公款罪。”上海恒业律师事务所的崔瑶律师告诉记者，根据《中华人民共和国刑法》规定，国家工作人员利用职务上的便利，挪用公款归个人使用，进行非法活动的，或者挪用公款数额较大、进行营利活动的，或者挪用公款数额较大、超过三个月

习，与用人单位之间不形成劳动关系，因此单位会根据个人所得税法规定，按照劳务报酬所得为临时工、实习生代缴20%个人所得税。

国家税务总局于2012年曾发布了《关于企业所得税应纳税所得额若干税务处理问题的公告》，根据该公告，企业因雇用季节工、临时工、实习生、返聘离退休人员以及接受外部劳务派遣用工所实际发生的费用，应区分为工资薪金支出和职工福利费支出，并按《企业所得税法》规定在企业所得税前扣除。其中属于工资薪金支出的，准予计入企业工资薪金总额的基数，作为计算其他各项相关费用扣除的依据。该规定明确指出企业雇佣实习生、临时工所实际发生的费用，可以作为工资薪金支出，也就是明确了该报酬性质可以属于工资。国家税务总局也曾为此进行过公告说明。您所在的用人单位有可能是错误适用规定，您可以持相关规定与用人单位主张沟通，亦可向当地税务部门反映情况请求帮助。

买房未过户房主有债务 法院是否有权查封房屋

我买了套房子，但还没有来得及过户，钱已全部付清。因为原房主的房子从购买到卖给我的时间不到五年，所以签的购房协议说好了到五年后再过户，主要为了节省购房不到五年的一个税款，但是最近由于原房主有婚姻债务问题，法院因此查封了此房屋，请问我该如何维护自己的权益？

伍女士

【解答】

伍女士，您好！根据《中华人民共和国物权法》规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力，未经登记，不发生效力，除非法律另有规定的除外。现您购买的房屋作为不动产，未办理过户登记，在法律上原房主仍是所有权人，其债权人或其他权利人可以申请查封房屋。

当然查封不代表您保不住房屋。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》，被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实

把私章借给了对方。这位所长3年来大肆挪用公款，涉案金额高达三四百万元，而涉案的票据上也盖有会计的私章。该会计如今“哑巴吃黄连，有苦说不出”，自己的私章被对方擅自使用，难逃嫌疑，可他并未从中获取一丝一毫的

三四百万元，执法部门追回了一百多万元赃款。在此期间，所长找各种借口套用了会计的私章，以此方便他行使挪用公款的犯罪行为。经执法机关取证发现，在所有涉案票据上都盖有会计的私章。但这位会计表示自己并没有收取一分

未还的，是挪用公款罪，处五年以下有期徒刑或者拘役；情节严重的，处五年以上有期徒刑。挪用公款数额巨大不退还的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑。挪用用于救灾、抢险、防汛、优抚、扶贫、移民、救济款物归个人使用的，从重处罚。因此，这个财政所的所长是难逃法律的制裁了。

崔瑶律师说，“至于这位会计是否有责任，是否涉嫌挪用公款的共犯，应当从多方面进行分析。”首先从主观来看，即是否具有挪用公款

际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。由此可见，如您确已支付全款且实际占有房屋，只要您没有过错，您的权益还是能够得到保障的，法院审理后会根据实际情况予以裁判。因此，倘若现房屋尚未被查封，且合同约定的过户期已届满，为保障您的合法权益，建议您及时办理房屋过户手续。

给人担保不还钱 工资被法院冻结

我在2012年给人做了担保，他至今没有偿还相关款项，即使领了工资也是继续“赖”着，现在法院在我不知情的情况下冻结了我的工资，我该怎么办？

安先生

【解答】

安先生，您好！担保是保证人为债务人向债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务责任的行为。作为一个具有完全民事行为能力人，自愿签字的行为即代表理解并愿意承受之后可能发生的法律责任。现债务人“赖账”，债权人有权根据你们约定的保证条款向您主张承担保证责任。按理债权人应先提起诉讼，法院判决由您承担连带还款责任后且您不履行的情况下，债权人方能申请强制执行，冻结您的工资。建议您主动与法院联系了解情况，如法院的程序有误，您可以提出异议或通过法律途径撤销冻结所依据的法律文书，但如您自己的过错导致，则建议您及早履行担保义务偿还债务，在您履行担保义务后，您有权向债务人追偿。

合伙人一起开网店 想卖掉该如何操作

我和我的合伙人在天猫开了一家网店。当时一人出了14万元，总投资额为28万元，后续我又追加投资了2.5万元。现在公司做不下去，想把店卖掉。有人出11万元愿

好处，也没有参与其中，不知是否会承担相应的责任？

律师分析认为，如果该会计在主客观上都没有参与所长的犯罪，那就可能不会构成共同犯罪，但反之，则会因共同犯罪锒铛入狱。

钱的好处，也没有参与协助挪用这些公款，对所长的犯罪行为完全不知情。

这位会计现在不清楚是否会因为自己的疏忽承担相应的法律责任，认为自己被所长利用，也是一个受害者。

的故意，也就是站在会计的角度，他是否知道自己的行为是在协助所长进行挪用公款的犯罪活动，与所长是否形成合意。其次，要从客观方面分析，是否利用了职务之便。总体来说，如果会计与所长共谋，参与策划，即便没有获取利益，也涉嫌挪用公款罪。但如果仅仅是被所长以其他借口套用私章，导致公款被挪用，会计也确实不知情，更没有获取利益，则一般不会构成该罪共犯。因此会计是否需要承担相应的法律责任还需结合具体的情况予以判定。

意接手，可我的合伙人不同意出售。公司成立后，我占公司股份50%，她占25%，其余的股份归她朋友，她朋友只负责投资，但并不参与店里的管理。这种情况下，我如何才能卖掉这个网店？

鲁女士

【解答】

鲁女士，您好！您与合伙人在天猫上开网店，根据近年来天猫关于店铺进驻的要求，是需要商家提供店铺运营的主体信息，也就是需要商家根据具体经营大类提供符合要求的营业执照、许可证等主体资格证明。因此，所经营的天猫店铺至少是注册过的主体，可能是公司，也可能是合伙企业。但无论是哪种性质，都建议您先查看在店铺成立之初，您与合伙人签订的书面文件，比如公司章程或者合伙协议，通常这类文件里会对退出机制有一个约定程序，建议您与合伙人参照执行。如你们双方无法协商，也可以向法院提起诉讼，由法院根据你们的约定，结合实际情况作出判决。

付了首付没签合同 房子被保全怎么办

有一个新楼盘开盘，为了能抢到买房的签，我就直接给房地产销售中心付了首付，当时既没签合同，也没备案。但开发商和建筑商因工程款发生纠纷，房子被保全，法院判决书下来了，将进行拍卖，我该怎么维权呢！

胡女士

【解答】

胡女士，您好！鉴于您支付了部分房款，且所涉房屋工程款纠纷的判决书已生效，客观上，您已经无法继续购买该房屋了。因此建议您向开发商主张退款，若协商不成，您可以凭支付款项的凭证向法院起诉。

此外，在房屋买卖的交易过程中，建议大家签订书面合同为妥。一方面，合同是对双方权利义务的一种保障，对双方具有法律约束力，一方不履行合同义务，另一方有权依照合同约定要求其承担违约责任；另一方面，在实践中若没有书面约定，会面临事实说不清、又没有证据支持等风险，继而使当事人的权利得不到有效保障。