

2019 年 315 特刊特聘法律指导机构



申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

申明执法为民

房系百姓冷暖

地址：上海市恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话(传真)：021-61470289
网址：www.shenfanglaw.com

房产买卖租赁常见问题解答

买方拖欠定金

问题：我作为卖房人，在中介公司与买受人签订房产买卖合同，并约定：定金 20 万元，签约当天买家支付 5 万元；一周内支付 15 万元。

但买家支付了 5 万元后，再也没有支付 15 万元。

我在十天内先后四次用短信和微信通知对方，并告知其已经违约，应该承担违约的法律责任等，但至今未果。

请问律师，买家如此违约，我是否可以将本房产买卖合同终止，并没收买家已经支付的 5 万元定金？

解答：房产买卖双方可以依照《担保法》，约定一方支付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。

给付定金的一方不履行约定债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定债务的，应当双倍返还定金。

具体是否可以解除买卖合同，并没收定金，要看你们所签房产买卖协议的约定。

办房产证受阻

问题：我在帮助父母办理房产证时，由于房产开发商少给了一份配套商品房供应单，使我无法办理房产证。

请问律师，碰到这样的情况应该怎样解决？

解答：如果是办理产权证时，缺少必要材料的，可以与开发商协商提供后办理。

如果协商不成的，可以通过诉讼途径来解决。

索赔利息损失

问题：我在购房时与开发商产生纠纷，

在所有消费中，购买和租赁房产的消费往往是金额最大的，一旦发生纠纷处理起来也更加专业和复杂。

上海申房律师事务所通过对日常咨询的梳理，选择了下面这些较为典型的问题，希望对读者有所帮助：

由于开发商过错在先，经工商调解同意退还定金，但对方一直强调流程，时间很久都未到账，我可以要求赔偿利息损失吗？

解答：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

至于能否索赔利息损失，要看开发商同意退还定金时，是否有期限约定。

如果当时有明确约定，且开发商在期限内未退还定金的，你可以要求开发商赔偿相应的利息损失。

中介费用纠纷

问题：我原先看中一套房子，签了居间合同，现在不想买这这个房子了，中介还缠着要 2 万元介绍费。

请问律师，中介要这笔钱有依据么？

解答：居间人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。

居间人未促成合同成立的，不得要求支付报酬，但可以要求委托人支付从事居间活动的必要费用。

如果中介公司没有促成你与上家的买卖成立，一般不能要求支付报酬，但可以要求

你支付从事居间活动支出的必要费用。

房产赠与问题

问题：因购买时的限购因素，我们居住的房子产权人写的是女儿。

现在女儿结婚有了自己的房子，我原来的房子也卖掉了。

请问律师，考虑到将来可能涉及房产税，可否让女儿将这套房子赠与我们，而不要通过交易的方式，以节省交易成本？

解答：赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

一般情况下，在女儿自愿的情况下，她可以将房屋赠与父母，至于赠与的相关税费建议向税务机关咨询。

卖方不肯过户

问题：我在 2008 年跟上家签订动迁房买卖合同，约定购房总价 50 万元，签约后就支付了房屋总价的 80%即 40 万元，上家交付了房屋，剩余 10 万元约定房屋可上市交易时支付。

时隔近十年，房屋终于可以上市交易，但上家反悔，要求剩余 10 万元按照房屋总价 20%市场价格支付，否则就不肯配合我们办理过户手续。

请问律师，这样的要求能够得到法律的支持么？

解答：这一要求能否得到支持，具体要看你们双方签订的房屋买卖协议的约定。

如果协议中只是约定尾款为 10 万元的，那么一般情况下，你仅需依合同约定按时向上家支付尾款即可。

若上家在你没有违约的情况下，不愿意将房屋过户给你，你可以依法向法院提起诉讼，要求上家履行双方签订的动迁房买卖合同。

双倍返还定金

问题：我们在代理销售处购买了一手房，现在围绕定金产生了纠纷。

请问律师，我们应当向代理商还是向开发商提出“双倍返还定金”的要求，如提起诉讼应当把谁作为被告，起诉应在何地进行？

解答：关于起诉谁的问题，这要看你与开发商或代理商签订合同的具体内容，以及钱款收取的相对方、合同的履行情况等。

至于管辖问题，因合同纠纷提起的诉讼，由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖。

租房违约责任

问题：我去年通过房产中介租了一处房子，租金是每月 5000 元，签了一年的合同。后来因为感觉房屋比较陈旧，又决定毁约不要了。当时房屋中介扣了我们 5000 元押金，还要扣 1 个月的房租 5000 元。但我认为，我们签约后只有 4 天就提出解约，也没有住进去，扣押金我也认了，但为什么还要扣我一个月的租金呢？这房屋中介不是乱收费吗？

请问律师，在这件事中我应该承担怎样的违约责任？

解答：要分析你的违约责任，要看你与出租人签订的房屋租赁合同的具体约定。

按照法律规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

(本版问题由上海市申房律师事务所提供解答,上述意见为律师个人观点仅供参考。)



永远做消费者忠实的保护者 ——建行上海市分行全面构建消费者权益保护体系

为积极响应党的十九大满足人民日益增长的美好生活和国家推进普惠金融的要求，对接“上海服务”品牌建设，打造上海建行服务品牌，建行上海市分行党委高度重视消费者权益保护工作，始终坚持以客户为中心的发展理念，始终坚持目标融入、制度融入、行为融入管理目标，始终坚持以渠道智能化、服务智慧化、管理精细化、体验品质化客户服务，健全体制机制、规范经营行为、加强投诉管理、提升宣教成效、完善内部管控，消费者权益保护工作质效不断提升，努力打造客户最满意的首选银行。

“2018 年度中国银行业文明规范服务千佳示范单位”上海建行 7 家网点获评，1 家网点获评“2017 年度中国银行业文明规范服务百佳示范单位”，6 家网点获评“2017 年度中国银行业协会五星级网点”。2018 年底，所有网点全部通过银行营业网点服务国家标准复审，成为上海地区首家完成银行业网点服务国家标准认证和复审的商业银行。成绩背后是上海建行坚持追求客户体验品质化，消费者权益保护立体化的辛勤付出。

打造消费者身边的安心银行

中国建设银行董事长田国立提出，国有大型银行要有大格局、大担当，着力服务国家、服务人民。上海建行将消费者权益保护融入经营发展，积极培育消费者权益保护的企业文化，全面构建消费者权益保护工作体系。

不久前，建行上海四平路支行成功拦截了一起电信诈骗，为客户保住了 258 万元存款，得到了客户和警方

的高度赞扬。当日下午一时许，刘女士神色紧张地跑进网点，对客户经理小单说：“快帮我查一下银行流水和存款情况！”单经理凭借多年工作经验，结合平时防诈骗教育培训，断定客户刘女士遇到了电信诈骗。刘女士自述刚接到电信工作人员的电话，告知有人盗用其个人信息从事非法交易，并将电话转接给“警方”。“警官”要求刘女士不要声张，让刘女士深信自己“摊上了大事”。单经理提醒客户千万别上当，当场拨通诈骗电话，拆穿骗子的真面目。刘女士才恍然大悟。2018 年，全年各网点帮助客户拦截电信诈骗 63 件，拦截 P2P 转账 43 件，共为客户挽回损失 4176 万元。

从守护老年客户的财产安全开始

前些日子，建行网点某大堂经理巡视中发现一位 60 来岁的老年客户一边掏出手机，一边准备办理转账业务。原来客户收到购买高利率理财产品的短信，对方要求转账购买。大堂经理查看短信后分析短信，客户听了半信半疑，等待对方电话。再次通话时对方一听客户心生疑虑，话说到一半就挂断了电话。客户这才如梦初醒，连连感谢。

服务老年客户，不仅是解决业务上的问题，更要关爱老人，结合老年客户实际提供便利，帮助老年客户提高警觉，远离高息高利的各类诈骗诱惑，守护财产平安。

2018 年，建行上海市分行围绕“悠享”产品、“暖心”服务、“晚晴”权益三大板块，整合金融及非金融服务，设计具有上海特色的老年客户综合服务方案，发布“安心悠享·晚晴暖心”服务品牌，正式推出老年客户

特色服务，为老年人设立爱心窗口、设置爱心座椅、提供如厕或导厕服务等，让老年人在建行办理业务更安心。

活跃在校园的建行人让学生远离“毒”贷款

为更好地向大学生提供信用消费服务，建行上海市分行吹响全面进校园的号角。2018 年 9 月，上海建行与人民银行上海总部、上海银监局、上海保监局、上海市网信办在复旦大学联合举办了“金融知识校园行”大型活动，向学生普及金融基础知识，增强学生风险防范意识和自我保护意识，引导其树立正确的消费观念，远离非法金融活动，上海建行走进各类学校近 130 所，开展各类宣传活动近 252 场次，以满足大学生在消费、创业、培训等方面合理的信贷资金和金融服务知识需求，面向大学生提供定制化、规范化的“学 e 贷”金融服务，提高大学生校园服务质效，校园金融秩序得到根本性改观，校园金融风险也得到了有效释放——上海市分行真正成为了校园金融安全的守护者。

建行田国立董事长要求建行人以自身平凡服务者姿态融入社会机体之中，躬身力行、润物无声，于小善中见大义。建行上海市分行用金融手段解决社会问题，全力推进网点无障碍服务环境建设。建行上海卢湾支行营业室 2017 年创建成为“上海银行业无障碍环境建设”示范网点，成为当年上海地区两家示范网点之一。2018 年 12 月发布“建行惠民生，关爱残疾人”助残服务行动方案，分阶段全方位提高无障碍服务能级，不断厚植热心助残的社会风尚和人文关怀，走在了系统和同业前列。