



已交首付并贷款 公摊面积起争议

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

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。

□记者 金勇

刚签完购房合同的梁女士最近有点郁闷。她发现合同上显示的公摊面积，比当初开发商宣传的公摊面积高了些。同时预售合同上标明的房屋价格仅为 170 万元，实际房价却达 230

【事由】

在买房的时候，公摊面积一直是很容易引发争议的。最近，梁女士也因为这个问题和开发商产生了争议。

梁女士前段时间看中了一套房，对房型、价格等各方面都觉得挺满意，很快就拍板决定

【分析】

对于梁女士的遭遇，上海恒业律师事务所崔瑛瑶律师表示，当梁女士签约时，发现销售宣传公摊面积低于预售合同中载明的面积，她可以选择不签约，或以面积不一致为由要求开发商解释并协商解决。但若梁女士在明知公摊面积大小不一致的情况下仍签订了预售合同，则

万元。

由于对公摊面积有争议，梁女士有点后悔买了这套房，但合同已签，首付也付了，甚至银行贷款都办理好了，现在要求退款是否属于自己违约呢？

律师分析认为，如果合同约定的面积与开

买下这套房。交完首付，银行贷款也办好了，就等着交房后搬进新家。仔细一看双方签订的预售合同，梁女士却发现了不少问题，其中最主要的就是公摊面积。在合同里显示的公摊面积比销售宣传时的要高出 4%—6%，这意味着最后所得的房间使用面积就会相应少一些。这也让梁女士有一种被忽悠了的感觉，她说当时自

情况发生了变化，书面合同的签署代表她与开发商就公摊面积的大小进行了确认，也就是说梁女士是认可合同约定的公摊面积的。在这种情况下如提出退房，梁女士可能会构成违约，需要承担违约责任。但还有一种情况，是合同约定的面积与开发商交房时的实际面积不一致，若遇到这类不一致，则系开发商实际交付的房屋面积不符合合同约定，属于开发商违约的情

开发商交房时的实际面积不一致，则系开发商实际交付的房屋面积不符合合同约定的面积，属于开发商违约的情形，应由开发商承担责任。但公摊面积不一致的情况如果梁女士在签署合同前就已知晓，再以此提出退房，则梁女士可能会构成违约，需要承担违约责任。

己还专门对这些宣传内容和推销过程录音并拍了视频，没想到合同上却变卦了。

梁女士在购房时预售合同中的价格为 170 万元，实际房价为 230 万元，在支付了 210 万元后，因公摊面积争议，剩余的 20 万元暂未付款。她表示，自己现在要求开发商退款，不知道是否于法有据？

形，应由开发商承担责任。这两者的性质不同，因此处理方式也是不同的。

此外，如果梁女士在签约时，与开发商就房屋价格已明确进行了约定，即 170 万元，则双方应恪守合同约定予以履行，现超额支付了房款，开发商应将超额部分钱款予以退还，否则有权向人民法院起诉，要求开发商退费，并就其违规违约收取超额房款行为承担责任。

离婚前女方遇车祸 男方竟吞占赔偿款

我亲戚在与男方婚姻存续期间发生车祸，获赔医疗费 6 万余元，赔偿款包括第一次手术以及第二次手术的全部费用。由于女方不识字，当时也没有行动能力，所有赔偿事宜全权由男方代理，赔偿款全部在男方手里。女方离婚前只进行了第一次手术，花费 3 万余元，赔偿款还剩 2 万余元。后两人离婚，男方拒绝交出剩余赔偿款。目前留存有保险公司的理赔记录，医院的住院记录等相关证据。这笔赔偿款到底应该属于谁？是否需要通过诉讼途径来解决这一纠纷？

夏先生

【解答】

夏先生，您好！根据《中华人民共和国婚姻法》规定，一方因身体受到伤害获得的医疗费、残疾人生活补助费等费用，为夫妻一方的财产。由此可见，鉴于这类赔偿费用，具有当事人的人身专属性，故应归当事人本人所有。现您亲戚在婚姻存续期间因车祸受伤而获得的理赔款，属于具有人身专属性的赔偿费用，虽然由男方代为办理手续领取款项，但代领行为不代表钱款性质的变化，故该笔钱款仍属于您亲戚的个人财产。现您亲戚已留存理赔记录、住院记录等相关证据，可以证明该钱款的性质，建议持这些证据、再结合车祸受伤及责任认定的有关材料，向人民法院提起诉讼，要求男方返还理赔款。

离婚房子判给女方 男方却不配合过户

十年前，我与前夫诉讼离婚。经过法院民事调解，房子判给我了，可是他一直不配合过户。由于他有暴力倾向，我不想面对他，总是躲得远远的。但十年过去了，房子一直不能过户。还能申请强制执行吗？不能的话我该怎么办？

刘女士

【解答】

刘女士，您好！根据《中华人民共和国民事诉讼法》规定，发生法律效力民事判决、裁定，当事人必须履行，一方拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请执行，申请执行的期间为二年，申请执行时效中止、中断的规定；前款规定的期间，从法律文书规定履行期间的最后一日起计算；法律文书未规定履行期间的，从法律文书生效之日起计算。

根据上述条款可见，一般对生效法律文件的履行，应在两年内申请强制执行，除非有中止、中断的情形，否则执行申请人将面临丧失强制执行效力的困境。但对于您所说的判决房屋过户的情况，个人认为房屋过户是物权的确认，物权请求权不应以时效的丧失而消灭，因此对于此类案件不应适用时效规定，当然此观点仅为一家之言，是否能得到法院支持，应根据实际情况，结合审判实践予以确认，建议向法院立案窗口咨询了解。

从小被养父母收养 亲生父母想要认回

我从小就知道是被父母收养的，养父母对我视如己出，如今已经成年。现在，亲生父母突然来访想要认回，本人已经明确拒绝，他们对我来说完全是陌生人，也不想进一步去了解以前遗弃我的缘由。但他们对我的生活和养父母一家进行不断的滋扰，把我们原本平静的生活完全打破。请问遇到这种情况该如何处理？

张先生

【解答】

张先生，您好！根据《中华人民共和国收养法》规定，自收养关系成立之日起，养父母与养子女间的权利义务关系，适用法律关于父母子女关系的规定；养子女与生父母间的权利义务关系，因收养关系的成立而消除；收养人在被收养人成年以前，不得解除收养关系，但收养人、送养人双方协议解除的除外，养子女年满十周岁以

上的，应当征得本人同意。

由此可见，在您与养父母之间形成收养关系的同时，您与生父母之间的关系解除了。在您成年后，如需解除收养关系，必须征得您的同意。现您不同意解除与养父母之间的关系，法律上您的生父母无权要求恢复关系。

开店盈利情况好 关系不和想退伙

我方出资 4 万元，对方同样出资 4 万元开店，盈利各占一半。过去一年盈利约 20 万元，但因私人关系恶化无奈只能退伙。我方是小店的法人代表，因为是被迫退伙，而且店面盈利情况较好，在合理公平的前提下，我是否只能拿回最初的出资款？还是可以按股权进行分配？

华先生

【解答】

华先生，您好！在您的叙述中既提到了“合伙退伙”，又提到“法人代表”“股权”等字眼，可以发现您对小店经营主体的形式在法律上的定位并不清晰。通常几个人一起开店，我们都会用“合伙”这两个字来形容，但实践操作中，投资者共同设立店铺的经营主体，其形式在法律上有很多种，最常见的是合伙企业与有限责任公司，通常“合伙退伙”的表述是用于合伙企业的，而“法人代表”及“股权”是有限责任公司常用的术语。一般而言，合伙企业或公司设立时，会由投资人共同签订合伙协议或投资协议，协议中会明确约定经营利润的分配以及退伙或退股程序。故建议您找出当时签订的协议，或直接到登记主管部门调取当时备案的协议，按照协议约定的条款进行处理。如无协议或协议约定不明确，一般合伙企业的退伙，应按照退伙时的合伙企业财产状况进行结算，退还退伙人的财产份额，但值得注意的是，如果合伙人仅为您和对方，而您又主张退伙，在您退伙后该经营主体的投资者就只有对方了，这会使合伙企业面临合伙目的无法实现的解散困境。而对于有限责任公

司的退股及利润分配，则应依据投资协议及公司章程的规定予以执行，如约定不明确或没有约定，一般情况下，利润是按出资比例予以分配的，股东则可以通过股权转让的方式退出，股权转让对价可由转让双方协议约定，此外，在具有法定情形之下，亦可以请求公司按照合理的价格收购股权。

打工时摔碎几个盘子 饭店老板索赔好几百

我是一名在校学生，假期在一家饭店打工，有一天工作时不小心摔碎几个盘子。后来我要回校上课，饭店老板就压下了我的身份证，过了几天给我发过来一个清单，让我赔 670 多元。我记得当时只摔碎五六个盘子，过来一个阿姨问是不是我摔碎的，我承认了，她让我签字，我当时比较懵，啥都没看就签字了，现在不知道该怎么处理？

姚先生

【解答】

姚先生，您好！一般而言，对于已签订劳动合同的劳动者，在工作中正常履行职务而给用人单位造成损失的，不应由劳动者承担损失，但若因劳动者违规给用人单位造成损失，且劳动合同中约定劳动者承担责任的，用人单位可以要求其赔偿经济损失，但扣除部分是有限额的。这个规定是针对双方建立劳动关系的情形。而对于您的个案，您是在校学生，假期打工期间提供劳务服务，您未与饭店建立劳动合同关系，因此上述规定不适用您的事件。对于您在假期兼职造成饭店的损失，如您与饭店有协议的应按协议约定执行，若没有协议，在饭店有关于您有过错的事实依据及饭店主张 670 元是合理的依据情况下，饭店有权向您主张赔偿。但若没有相关依据，或其主张的赔偿金额明显不合理，您尽可以让饭店向人民法院起诉，通过法律途径予以解决。无论您是否有过错，无论饭店的主张是否有依据，饭店以扣押身份证的方式来索赔的行为是不合法的，您有权要求饭店返还您的身份证。