

房子倒了是“准拆迁房”？

□北京盈科(深圳)律师事务所
张茂荣

8月28日午间，深圳市罗湖区“和平新居”的一栋公寓突发沉降，据当地政府通报，目前无人员伤亡。

随即，许多房产中介炮制的营销广告扑面而来：房子已倒，坐等拆迁！准拆迁房，想买尽快……

对此，笔者真心佩服这些人的营销意识和速度，估计专业级大师也自愧不如了。

不过，此事件也涉及一些房产专业问题：房产证在，房子倒了，这样的房子到底能不能买？房子倒了造成的损失找谁赔？相关房屋贷款要不要还？

在此，笔者说说自己的观点。

问题1：这样的房子是否可以买卖？

要回答这一问题，先得看看相关法律规定。无论是全国适用的《房地产管理法》《不动产登记暂行条例》及其《实施细则》《房屋登记办法》，还是深圳适用的《深圳经济特区房地产登记条例》《深圳经济特区房地产转让条例》都没有直接规定。

再看处理规定，房子倾倒势必引发危房鉴定和解危，对此国家层面有《城市危险房屋管理规定》，深圳层面有《深圳市房屋安全管理办法》，规定比较明确。

依据上述关于危房管理规定，对被鉴定为危险房屋的，一般可分为四类进行处理：观察使用、处理使用、停止使用和整体拆除，但法律层面针对危房是否可以正常买卖也没有直接规定，笔者认为应区别处理方式确定。

需要“整体拆除”的，拆除后房屋灭失，对于灭失后的房产证，《房屋登记办法》第38条明确规定了权利人的注销登记义务，即：房屋登记簿记载的所有权人应当自事实发生后申请房屋所有权注销登记。

换言之，倾倒的房屋经鉴定为危房，且必须“整体拆除”的，房产证应予注销，不能办理过户转移登记，不能买卖。

那么，经鉴定为危房，做观察使用、处理使用、停止使用处理的房屋是否能够正常过户买卖呢？

笔者认为根据“法无禁止即可为”的原则，此类危房没有禁止转移登记规定，行政机关无权拒绝办理过户手续，否则有悖《物权法》，

涉嫌侵犯权利人合法处分权。

对此，温州市住建局答网友问也佐证了笔者的观点。

有网友在温州市住建局网站咨询：

本人最近想买位于温州市某个区的一套私房，卖家告诉我该房屋是危房，我考虑到价格等因素还是想买。请问政府部门，如我和卖家签署买卖合同后，政府机关会不会因为买卖的房屋是危房而不给予办理过户手续？该房屋目前没有纳入拆迁范围。

温州市住建局的回复称：“根据鉴定结果，如该房屋不属于需立即拆除的，且不存在法律法规禁止交易情形的，买卖双方可向房屋交易与产权管理中心申请办理房屋交易手续。

综上，“和平新居”应做危房鉴定，并根据鉴定结果确定是否可以买卖过户。

不过以目前状态，几乎能够确定必须“整体拆除”，如现在签订买卖合同，交易过程中很可能无法办理过户手续。

问题2：房子倒了造成的损失该找谁赔？

这需要查明倾倒原因，经检测鉴定：如属附近施工所致，应由施工方承担赔偿责任。

如属地基基础工程或主体结构工程不达标所致，根据《商品房销售管理办法》第33条及《建设工程质量管理条例》第40条规定，开发商应在设计文件规定的合理使用年限内履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

如属其他原因所致，由引发倾倒的其他原因方主体承担赔偿责任。

根据房倒的原因，各自按过错比例，分担赔偿责任。

问题3：相关房屋的贷款还要不要还？

对此的答案很明确，房屋只是抵押物，抵押合同属于从合同，抵押物的灭失不影响借款合同的履行，业主还要继续还贷。

而且就笔者过往所见合同条款，银行还有权要求业主重新提供抵押担保，拒不提供的，银行有权解除合同提前收回贷款。

此外还有人问：我家住这栋楼旁边，我家的楼被倒塌的楼砸了该找谁赔？

对此我认为，倒塌楼房的全业主应承担赔偿责任，赔付后可以向致其倒塌的其他责任方追偿。

“常回家看看”需要假期保障

□广东深兴律师事务所
王腊清

在老龄化社会逼近、空巢老人增多的社会背景下，《老年人权益保障法》多年前已做了修订，其中“常回家看看”条款一度引发热议。

如今该法已实施多年，除了实施之初偶有“‘常回家看看’第一案”之类的报道，现实中探望老人的情况真的有根本改观了么？我认为恐怕是一切照旧的。

在各种原因中，我认为法律对人们休假权的保障和《老年人权益保障法》有所脱节也是重要的原因之一。

《老年人权益保障法》第18条第2款在规定“与老年人分开居住的家庭成员，应当经常看望或者问候老年人”的同时，在第3款还规定“用人单位应当按照国家有关规定保障赡养人探亲休假的权利”。

然而，自1981年3月14日起施行且至今30多年未改的《国务院关于职工探亲待遇的规定》第2条规定，“凡在国家机关、人民团体和全民所有制企业、事业单位工作满一年的固定职工，与配偶不住在一起，又不能在公休假日团聚的，可以享受本规定探望配偶的待遇；与父亲、母亲都不住在一起，又不能在公休假日团聚的，可以享受本规定探望父母待遇。但是，职工与父亲或

与母亲一方能够在公休假日团聚的，不能享受本规定探望父母的待遇”。依据该法，只有在国家机关、人民团体和全民所有制企业、事业单位工作的职工才可以享受探亲假待遇。

也就是说，除了上述单位之外现实中数量庞大的工作在其他性质用人单位的劳动者，比如在私营企业、股份制企业、合伙制企业、外资企业工作的劳动者，均被排除在外了。他们即使想“常回家看看”，又如何保障他们“常回家看看”的休假权利？

《老年人权益保障法》第73条还规定，“不履行保护老年人合法权益职责的部门或者组织，其上级主管部门应当给予批评教育，责令改正”。

但是，该条规定的“上级主管部门”如何界定？尤其是私营企业、合伙制企业、外资企业的“上级主管部门”在哪里呢？

如果找不到或者根本没有“上级主管部门”，那么就算“不履行保护老年人合法权益职责”时，这些打工族不是只有望洋兴叹吗？

因此，以追求经济效益最大化为目标的企业不可能也不会主动保障员工“常回家看看”的权利，除非有法律的硬性规定。

法院的便民伞

□广东宝慧律师事务所
藺存宝

又是到酒店餐馆时遇到下雨天，车子刚在酒店门口停稳，就有商家的服务人员为你准备了一把雨伞将客人从下车处一直递送到不被雨淋的大门口。在某些服务很好的酒店，艳阳高照的日子也有这样的撑伞服务。

能做到这样无微不至的贴心服务，又有哪个客人不会记住并愿意再次光顾呢？

有时我在想，法院或者政府部门门口，不是同样会碰到上门人员遭遇日晒雨淋的问题。

以法院为例，经常进出法院的人都知道，大多数法院专供“外来人员”使用的停车场都在距离法院门口较远的地方。

由于场地有限，法院内部的或者地下的停车场，往往专供法院工作人员使用的。有些法院明明大院里仍有不少停车位，却就是不给“外来人员”使用。

从停车处到安检处一般都有一段距离，遇到雨天却没有带伞，只能从停车场飞奔到法院大厅或者审判庭，即使有刘翔一样的速度，恐怕也要淋个半湿了。我自己就经历过几次类似的情形。因为广东的天气经常晴雨不定，明明早上出门时还是晴空万里，中午可能就暴风骤雨了。

在这样的雨季里到法院开庭办案，如果法院安检处提前预备一些雨伞，供人临时借用一下遮风挡雨，离开法院时再归还岂不是很好？

这并非不是我的凭空设想，因为有的法院的确提供了这样的便民伞。

那是深圳某区法院的一个派出法庭，这家法庭位于距离深圳市区较远的地方。法庭的大楼是那种常见的办公楼，看上去应该是新建不久。

我和我的当事人前往这个法庭开庭，那是一件有点复杂的离婚案件，我和助理代理女方。女方自从被起诉离婚之后，心情一直不好，看上去十分焦虑。

那是一个细雨绵绵的早上，我们一行数人顺利通过了这家法庭设在门卫室的安检。但门卫室距离法庭大楼有大约二十米的距离。通过安检之后，我们下意识地往大楼走去，但外面的雨显然有些大，我的这位心情沮丧的女当事人刚刚走出安检室，就被大雨逼了回来。

“雨太大了”，她跑回安检室时对等待的人说。“这里有雨伞”，安检处的一位着制服的工作人员说着递过一把黄色的雨伞，“你进去之后，放在门口，等下我会去拿回来给别人用”，这位工作人员叮嘱说。

后来在大厅等候的时候，我发现这个小伙子几次进出法庭，把一把把雨伞从法庭门口拿回安检室。

“今天的运气真好！”收起雨伞，站在法庭门口，我的这位心神不宁的当事人笑着对我说。显然，法院准备的小小一把雨伞，传递了一丝温暖给她。

那天开完庭之后我在想，如果每一个法院都对来办事的老百姓如此贴心关照，多少能拉近一些法院与群众之间的距离吧。



资料照片