



期房五证齐全却烂尾 钱房两空应如何维权

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

谭先生全款买了一套期房，没想到楼盘如今却烂尾了。他想找开发商退房退款，但没有得到任何反馈。

房子还没造好如今已无限期停工，而房款

也没了着落，更让谭先生郁闷的是，据自己打听到的消息得知，开发商已经把楼盘抵押给了银行。谭先生担心房钱两空，一辈子的积蓄就这样打了水漂。

律师分析认为，谭先生与开发商签订了合同，并按约缴纳了房款，如果房产商无法按约

定交房，将承担相应的违约责任。谭先生可以持有关证据向当地人民法院提起诉讼，要求开发商履行合同义务，或者返还购房款并承担违约责任。如果法院判决支持诉讼后，开发商仍拒绝履行生效判决，谭先生可向法院申请强制执行。

【事由】

今年3月份的时候，谭先生得知某楼盘是当地政府招商引资后建设的，楼盘五证齐全，也有预售许可证，于是决定购买该楼盘期房，

改善自己的住房环境。谭先生全款缴纳了房款，拿到了购房合同和发票。该楼盘预定是9月30日交房，谁知道最近种种迹象表明，该楼盘烂尾了。建筑工程已经停工了一段时间，谭先生前往售楼处要求退房退款遭到拒绝。经过各方面了解后得知，楼盘预售资金本应存进指定银

行监管账户专款专用，但资金没有进账户，被开发商转移到其他项目上了，而且开发商还把整个楼盘抵押给了银行。眼看着就要钱房两空，一辈子攒的钱就这样没了，谭先生非常难过和气愤，希望能通过法律途径维护自己的合法权益。

【分析】

上海恒业律师事务所崔瑶律师分析认为，谭先生与开发商签订了合同，并按约缴纳了全部房款，如果对商品房的认购、订购、预定等协议具备《商品房销售管理办法》规定的商品房买卖合同的主要内容，可以认定为该合

同为商品房买卖合同，双方应按约履行各自的义务。

崔瑶律师表示，根据谭先生所述，合同的交付时间是今年9月30日，目前尚未到合同约定的交房时间，如果贸然主张合同解除，恐有违约之风险，需要慎重处理。但若谭先生有证据证明房屋确实无法在剩余的一个月内竣工验收并交付，即商品房买卖合同的目的客观上无

法实现，该情形符合《中华人民共和国合同法》的法定解除合同的条件，谭先生可持有关证据向房屋所在地的人民法院提起诉讼，主张解除双方合同，要求开发商返还已支付的购房款并承担违约责任。如果经法院审理作出判决支持诉讼请求后，开发商依然不履行生效判决，谭先生可以向人民法院申请强制执行，以维护自身合法权益。

女方出资为母亲修房 房产属于共同财产吗

我姐姐与宋某在各自一婚离异后，于2016年11月结婚成为二婚夫妻，共同生活2年半之后，宋某子女搬回家与二人同住，与姐姐产生了一系列不可调和的家庭矛盾，现准备在2019年8月协议离婚。2015年底，我和姐姐共同出资为母亲的老住房翻新建，并与母亲书面约定该房产及其后续收益由我们两姐妹共有、均分。2019年7月，因母亲该房产拆迁占用姐姐的户口，收到补偿款10余万元，这笔钱由我和姐姐平分。想知道在离婚时，包括母亲房产以及补偿款应该算作姐姐与宋某的共同财产吗？ 关女士

【解答】

关女士，您好！您姐姐虽出资对母亲的老住房进行翻新，但事实上该房屋权属未发生转移，因此老住房的所有权人不是您的姐姐，该房屋既不是您姐姐的个人财产，也不是夫妻共同财产，您姐姐离婚时，宋某无权就老住房的份额进行主张。但对于出资金额，宋某是否有权主张其份额，应根据出资钱款的性质判断，根据《中华人民共和国婚姻法》规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的工资等财产归夫妻共同所有，而对夫妻一方的婚前财产等符合法律规定情形的财产为夫妻一方的财产。如果您姐姐为母亲的房屋进行翻新建的资金属于其个人财产，则离婚时宋某无权主张，但如该出资款为夫妻共同财产，则宋某有权主张属于其份额的款项。对于补偿款的问题，鉴于你叙述的“拆迁占用姐姐的户口”的具体情况并不清楚，需要结合拆迁方案、拆迁协议等事实后才能分析解答。

宅基地上建围墙 遭遇强拆惹纠纷

甲的猪舍厕所拆除后，墙基未拆除，地界分明。乙在2017年挖掉甲的墙基并在此建围墙，建成后甲才发现。当时甲并没有提出异议，约过了1年后，甲去拆除建在他宅基地上的围墙，乙报警。虽然村委、派出所都前来调解，但未达成调解协议。虽然有多

人证明该地是甲的，但因农村的宅基地大都没有权属证明，甲咨询后认为无法通过诉讼来维护自身权益，于是再次前去拆该围墙。甲总共去拆了四次，敲坏围墙上的不锈钢管10根（据乙方说总价值约1000元）。请问甲拆围墙的行为是否合理、合法？ 罗先生

【解答】

罗先生，您好！农村宅基地属于农村集体组织所有。经土地管理部门审批确权后，宅基地的使用权人对宅基地享有占有和使用的权利，他人不得侵犯。但您所述的情况，系争土地没有依法经过权属登记，因此仅凭众人口述认为该地是甲的，在法律上是站不住脚的。

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理，单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理，当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。由此可见，宅基地的权属争议确实不能直接通过诉讼解决，如果甲认为乙建围墙的行为侵犯了自己该处宅基地的权利，可先向当地政府申请解决，对政府处理决定不服的，方可起诉。如在维权中，甲能获得确权登记，则其有权要求乙拆除围墙。

没经过清算就注销 时过4年追讨欠债

我在2014年的时候给一个公司供应原材料，送了半年的货，还有10多万元货款没有结清。由于我当时另外有发展，就一直没有找那个公司追款，今年六月份我查账才想起还有10多万元没结清。于是我联系对方，对方表示公司于2015年9月份已经注销了，我于今年7月份前往工商部门查询，发现该公司没有经过清算就注销了，欠款已过四年了，我能讨要回这笔款项吗？ 马先生

【解答】

马先生，您好！根据《中华人民共和国公司法》规定，注销公司应依法进行清算，通知公告债权人，清偿公司债务。现您的债务人公司未经合法程序注销，违反法律规定。

根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》司法解释规定，企业法人解散的，依法清算并注销前，以该企业法人为当事人；未依法清算即被注销的，以该企业法人的股东、发起人或者出资人为当事人。故您作为债权人的合法权益被侵犯，可向该公司的股东、发起人或出资人提起诉讼。

但提醒您注意的是，根据民事诉讼法规定，一般情况下，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年，自权利人知道或者应当权利受到损害以及义务人之日起计算，诉讼时效期间届满的，义务人可以提出不履行义务的抗辩。因此如果您起诉时不能证明诉讼时效中断，则您将面临诉讼时效届满的风险。

运输途中意外翻车 修车费用该谁承担

我父亲是一名垃圾运输员，在运输垃圾途中因避让路上的行人，导致翻车后车辆受损，维修费大约近万元。我父亲是在一家私人企业打工，该企业承包了一些垃圾运输工程。老板让我父亲独自承担维修费，我父亲和老板没有劳动合同，修车费将近两个月的工资。请问让我父亲独自赔偿所有的损失合理吗？ 薛先生

【解答】

薛先生，您好！首先，需要对该事故进行责任认定，包括您父亲在事件中的过错责任、确认所避让的行人是否担责，以及事故是否由所躲避的行人引起。如果您父亲在正常合法驾驶运输车辆时，因避让该行人造成翻车，而行人本身有违规行为，且事故就是因躲避对方造成的，您父亲又采取了正确的避让举措，那么行人在整个事件中是有过错责任的，需要对您父亲驾驶的车辆损失承担赔偿责任。但如果您父亲在此事故中也具有过错，则各方应根据各自的过错大小确认承担责任的比例。

其次，需要确认该车辆是否投保了机动车商业保险，如果投保人就该运输车投保了车辆损失险，则在保险期间内，您父亲驾驶车辆过程中发生的事故，如因合同规定的原因造成保险车辆的损失，则可向保险人按照合同规定申请理赔。

第三，对于超过上述两种情况以外的赔

偿损失费用的赔偿责任承担问题，应分析您父亲与企业之间的法律关系。虽然您父亲没有与企业签订劳动合同，但并不必然代表双方不存在劳动关系。若双方存在事实上的劳动关系，根据法律规定，在劳动者因故意或者重大过失行为给用人单位造成经济损失的，且双方有约定损失赔偿的情况下，用人单位才有权要求其承担赔偿责任。即如您父亲是合理避让行人导致的事故，修车费是不需要您父亲独自承担的，但若您父亲对事故的发生具有重大过错，则除非您父亲与企业存在书面约定，否则一般也不需要承担车辆赔偿责任。当然还有一种情况是，您父亲与企业的确没有构成劳动关系，而是雇佣关系，则您父亲在驾驶车辆过程中如具有过错或重大过失，给雇主企业造成重大损失，企业是有权向您父亲主张车辆修复费的。

放弃继承儿子遗产 留作孙子未来保障

我家有我和弟弟两个子女，弟弟不幸因病去世，留有一个2岁的孩子。在弟弟的遗产分割过程中，父母为了这个孙子考虑，放弃了所有弟弟家财产，并表示全部留给孙子，弟媳会带着父母去做公证，但老人们又怕将来财产用不到孙子身上，如何才能保障父母放弃的继承财产能够用到孙子身上？ 张女士

【解答】

张女士，您好！当事人之间的约定，只能用某种受法律保护的形式予以固定，以防止今后当事人对约定产生歧义或对违反约定的一方进行责任认定。但法律毕竟不是神器，不可能时时刻刻监督双方当事人对约定的履行情况。因此，现您父母愿意放弃对您弟弟遗产份额的继承，可以通过公证的方式予以确认，但您父母对这些财产能否完全用到2岁孙子身上的疑问，只能靠您的弟媳用实际行动来证明给你们看。当然如果你们真的有所担心，建议协商，由您父母与弟媳订立协议，约定弟媳保证该部分遗产份额用在孩子身上，同时可订立如违反约定弟媳所应承担的违约责任。希望这个约定在一定程度上可对弟媳的行为有所警示，并且如果今后真的发现弟媳违约，可持协议向其追究违约责任。