



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

廖先生经营的公司近期陷入了困境，因一笔银行贷款即将逾期，可能会承担相应的违约责任。同时，银行已经明确表示不再给予延期，而廖先生公司经营的项目市场形势比较萧条，资金周转并不理想，因此在规定期限内清偿剩余的70万元贷款几无可能。

【事由】

廖先生自己经营了一家公司，因为资金流转需要在广发银行贷款600万元，经过多次约定还款，现在还剩余70万元贷款。由于今年市场形势不好，再加上公司发生了一些意外，花了不少钱，现在暂时无法偿还剩余的

【分析】

上海恒业律师事务所崔瑶律师分析认为，廖先生的公司与银行签订了贷款合同，约定了贷款金额、期限、违约责任等各项条款，如公司未能按约偿还贷款，银行有权依照合同约定向公司要求还款并主张违约责任。

廖先生的公司能否通过债权转让向银行抵债呢？崔瑶律师表示，首先从法律的层面看，根据《中华人民共和国合同法》规定，债权人是可以将合同的权利全部或部分转让给第三人的。也就是说，理论上公司是可以将债权转给

贷款到期无力偿还 债权转让是否可行

廖先生的公司外面有160万元的欠款尚未追回，能否以此抵押给银行呢？或者通过担保公司代还贷款，廖先生再把自己名下的写字间抵押拍卖？

律师分析认为，根据法律规定，理论上廖先生的公司是可以将债权转给银行的，但前提是需征得受让人也就是银行的同意，但从实际情况来看，银行不太可能接受这种具有极大风

险的债务。

当初贷款时有担保公司给廖先生的公司做担保，廖先生则以自己名下的两套写字间做抵押，银行规定：如果公司出现逾期还贷的情况，就立刻启动担保公司替还贷款程序。廖先生的公司一直在想办法偿还贷款，但是现在银行已明确表示不再给予延期处理，并表示如果贷款

银行的，但前提是需征得受让人也就是银行的同意。

崔瑶律师认为，从实践的角度分析来看，在签订贷款合同时，银行就要求担保公司提供担保，以此作为廖先生公司还款的保证，由此可见银行是不愿意承受风险的，针对公司不能还款，银行可以依照合同约定向担保公司主张清偿责任。廖先生的公司尽管有经法院判决的160多万元的债权，但迟迟未能履行，银行若受让了该笔债权，那只会增加自己的风险。因此，在一般情况下，实践中银行是不会接受这一提议的。

律师同时认为，第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保。根据法律规定，担保公司作为抵押权人可以与廖先生的公司协议以抵押物写字间折价或者以拍卖、变卖写字间所得的价款受偿；折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归公司所有，不足部分由公司清偿。

逾期，将收取年化率为20%的滞纳金。

廖先生的公司目前有160多万元的欠款没有追回，有法院判决、欠款协议、欠条等。同时，银行一旦启动担保公司替还贷款程序，廖先生也愿意把写字间抵押给担保公司拍卖抵还。廖先生希望能通过以上手段解决目前资金紧张无法还贷的问题，但不知是否可行。

崔瑶律师表示，根据《中华人民共和国担保法》规定，第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保，反担保适用本法担保的规定。担保公司为廖先生公司向银行提供担保，廖先生将写字间抵押给担保公司作为反担保。现债务履行期届满，银行向担保公司主张清偿责任。根据法律规定，担保公司作为抵押权人可以与廖先生协议以抵押物写字间折价或者以拍卖、变卖该写字间所得的价款受偿；折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归廖先生公司所有，不足部分则继续由廖先生的公司清偿。

买了房交了首付 未办按揭想退房

我哥哥此前购买了一套住房，签了购房合同，交了首付。目前银行还未办下按揭。因嫂嫂突然怀上了孩子，房屋大小已不合适，想申请退房。我哥哥愿意承担合理违约费用，但开发商拒不接受退房。如果与开发商无法协调，我哥哥是否必须买下这套房产，有没有其他办法？

谢先生

【解答】

谢先生，您好！您哥哥与开发商签订了购房合同，根据《中华人民共和国合同法》的规定，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。据此，除非购房合同约定了您哥哥有权单方解除合同，否则在没有法律规定或合同约定的情况下，您哥哥不得单方解除合同，您哥哥需要与开发商协商征得同意。换句话说，对于您哥哥想违约退房的行为，开发商既可以选择要求继续履行合同，亦可以同意解除双方的合同。

楼顶漏雨淹新房 维修难如何维权

我刚装修好的新房位于顶楼，最近连续下雨，屋顶漏雨把我家装给淹了。我没有想过要什么赔偿，但希望能把屋顶防水重新弄一下，解决漏水问题，可就是这样简单的要求都无法得到满足。因为是新小区，目前暂时启动不了维修基金，而且由于开发商破产跑路，还是个弃管小区。现在是由另一个开发商代卖，去社区投诉也没给出有用的解决方案。我找到代理开发商，对方表示只负责卖房，不负责赔偿和维修，协商多次也没有解决问题。我该如何维护自己的正当权益？

罗先生

【解答】

罗先生，您好！刚交付并装修好的房屋被淹，很糟心，而且还是用来结婚的婚房，如果不能妥善解决，甚至可能影响结婚后的生活。根据《商品房销售管理办法》规定，房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任，当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定，保修期从交付之日起计算。据此您有权向开发商主张修复，如因房屋质量问题严重影响您的正常居住使用，您还有权请求解除合同和赔偿损失的。故建议您及时向人民法院起诉，维护自身合法权益。当然您可能会问开发商破产跑路了，再起诉有用吗？首先根据您告知的情况，我们无法判断您所谓的破产跑路属于依法破产，还是仅仅是您“听说”其破产，您所谓的跑路，是您找不到开发商的工作人员，还是别的情况？您人找不到开发商，未必是事实。无论在诉前、诉讼中、还是判决后的强制执行阶段，都是可以通过调查来寻找开发商的。因此，建议您还是在当地找一名律师，为您的困境出谋划策，维护您的合法权益。

出租房跳闸导致着火 中介是否应承担责任

我住的是那种老式的平房，房子是通过房产中介租的，由于房间总是出现跳闸现象，我曾向中介反映过这个问题。后来电表开始有电流感，甚至有时会冒火星，我又向中介反映过，但中介都没当回事，也不帮忙解决问题。最后电表半夜着火不但全屋断电，还烧毁了电表箱，幸好发现和扑救及时，总体损坏的情况不算太严重，但也造成了一定的损失。请问这些损失应该由谁来承担？

马先生

【解答】

马先生，您好！《中华人民共和国合同法》规定，承租人在租赁物需要维修时可以

要求出租人在合理期限内维修，出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担，因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。根据上述法律条款可知，当租赁房屋出现问题时，承租人可以要求出租人履行维修义务，出租人未履行义务的，承租人可以自行维修。故首先需要确认您通过房屋中介租房，房屋中介承担的仅是促成房屋租赁成功的居间人，还是房屋中介作为出租人与您签订了租赁协议？如果房屋中介系出租人，在您发现安全隐患要求其维修，其未履行义务致使房屋损坏的，房屋中介作为出租人是具有主要过错的，应承担房屋损坏的责任。但如果房屋中介仅仅是居间人，并非租赁合同上的出租人，则当您发现房屋具有安全隐患时，除非合同另有约定，否则您应当向出租人提出维修要求，而不是向中介反映问题，故因您未及时通知出租人导致房屋损坏，您对该损失后果具有较大责任，应当承担相应的赔偿责任。

商品房存在抵押情况 买家谨防“房财两空”

这是我第一次买房子，购房合同中写明该商品房存在抵押情况，抵押给了一家信托公司。合同还要求买受人认可并同意抵押情况。万一交房之前，信托公司收走了房子，那我已付了首付该怎么办，还能拿到房子吗？当初是因为看着房价低才选中的，这种房子是否不能买？

董先生

【解答】

董先生，您好！根据《中华人民共和国物权法》规定，抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存；转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿；抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财

产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。由此可见，经抵押权人同意，存在抵押的房屋是可以转让的。但如果在房屋转让时处理不当，或您对购房款支付的时间节点控制不足，易引发您所描述的情形，即付了首付款而房子不能交付，最终您可能会面临“房财两空”的风险。因此，如果您自行处理购房，建议与房屋出售方、抵押权人三方面谈，可以考虑以支付的房款直接用于清偿房屋出售方的债务，并将三方沟通协商的内容在合同中列明，同时也应明确各方违反合同约定所应承担的违约责任。如果您认为此建议很难实施，又不愿聘请律师提供帮助，则建议您还是放弃购买被抵押的房屋。

购买理发店护理套餐 退款要半年是否合理

前段时间，我在一家理发店办了一个疗程的头皮护理套餐，充了3000元。后来我不想做这种护理，套餐也还没有使用。我去申请退钱，店里同意了，但是他们以自己不是连锁公司的名义，说钱是直接进总公司的，退款要有审批流程，要半年左右才能退下来，这个时间合理吗？我担心是一种拖延法，我该怎么办？

林女士

【解答】

林女士，您好！理发店发行的、以充值等方式兑付货物或服务的预付实体卡或虚拟卡，均属于商务部规定的单用途商业预付卡，其管理应适用《单用途商业预付卡管理办法》，根据该规定，发卡企业应当按规定办理备案，提交购卡章程、协议等资料，明确发卡企业与持卡人之间的权利义务，含退卡的程序和方法。因此，如果该理发店已按规定备案，应该会有章程，并与您签订过办卡协议的，您可仔细审阅协议中退卡的流程予以履行。但若该理发店没有按规定备案，其发行预付卡违规，若其迟迟不肯退费，您可向商务主管部门进行投诉，或直接向人民法院起诉维权。