



新房质量不合格 开发商拒绝担责

□记者 金勇

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。

林先生购买了一套带装修的新房，可在预验收时发现问题多多，根本无法按时入住。林先生找到开发商讨说法，对方却一直消极对待，并以合同中的补充条款为由拒绝承担相关责任。由于林先生当时未能仔细研究合同，如今“哑

【事由】

林先生所购买的带装修商品房，约定今年年底交房。今年 10 月，林先生委托专业公司对房子进行预验收，却发现房子存在很多质量问题，包括阳台漏水、墙壁空鼓、电路不通等，严重影响居住，甚至是入住时间也无法得到保障。虽然多次与开发商沟通，但整改进度却不容乐观。仔细查阅购房合同，才发现其中的补

【律师说法】

上海江三角律师事务所王丹律师分析认为，根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十二条规定，“因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”同时，该解释第十三条也规定，“因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受

人可以吃黄连”，有苦说不出。

同时，由于楼上住户已经装修完毕，不同意重新做防水，这让林先生新房的漏水问题也无法得到解决。如今，开发商将发送收房通知书，林先生看着新房内的各种缺漏，一时不知该如何是好。

律师分析认为，如果林先生所购的商品房

充条款对买方非常不公平。

该购房合同补充条款里，开发商加了这样一条：除地基基础和主体结构外的质量问题，卖方只承担维修责任，买方不得以此拒绝或推迟收房，卖方也不承担延迟交房的责任。条款中规定，该商品房存在除地基基础和主体结构之外的质量瑕疵时，甲方应按国家相关法律规定及本合同的约定积极承担维修义务，但乙方不得以已向甲方书面提出异议为由，拒绝或延

人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”

王丹律师表示，如果林先生所购的商品房严重影响正常居住使用，可以考虑解除购房合同并要求开发商赔偿损失。若该房屋虽然可以居住使用但存在质量问题，在保修期内，开发商负有修复义务。若开发商拒绝或者拖延履行修复义务的，林先生可以自行或者委托其他专业人士修复，由此产生的费用和损失由开发商承担。又根据《房屋建筑工程质量保修办法》第七条规定，“在正常使用条件下，房屋建筑工程的最低保修期限为：（一）地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；（二）屋面防水工程、有防水

严重影响正常居住使用，林先生可以考虑解除购房合同并要求开发商赔偿损失。若该房屋虽然可以居住使用但存在质量问题，在保修期内，开发商负有修复义务。若开发商拒绝或者拖延履行修复义务的，林先生可以自行或者委托其他专业人士修复，由此产生的费用和损失由开发商承担。

迟办理交房手续，或要求甲方承担任何违约责任。乙方拒绝或延迟收房的按每日房价总款的万分之五支付违约金。林先生称，当时签合同

时没看仔细，如今才发现有这样不合理的要求。目前离交房的时间已经不多，而漏水问题还涉及楼上住户，由于楼上住户已经装修好入住不同意重做防水，估计交房前都整改不完。开发商很快就会下发收房通知书，林先生该如何应对呢？

要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；（三）供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；（四）电气管线、给排水管道、设备安装为 2 年；（五）装修工程为 2 年。其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。”该办法第八条又规定，“房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。”因此，林先生所购买的房屋存在的问题应仍属保修期内，开发商负有保修义务。

王丹律师认为，若楼上住户在日后使用中因漏水造成林先生损失的，根据《民法典》第二百三十六条，妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。据此，林先生可以要求楼上业主承担相应的责任。

当事人已过世 债务如何收回

我借了一笔钱给他人，当时写有欠条，欠条上有当事人及其儿子的电话。当事人今年突然去世，我没有当事人的身份证及住址，电话也联系不到他的儿子。我该如何讨回这笔债务？

张先生

【解答】

张先生，您好！依据您所述的情况，根据《民法典》第一千一百六十一条，继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。超过遗产实际价值部分，继承人自愿偿还的不在此限。继承人放弃继承的，对被继承人依法应当缴纳的税款和债务可以不负清偿责任。即债务人去世后，其继承人不放弃继承的，应当以遗产实际价值为限偿还被继承人的债务。建议尝试通过电话与债务人儿子联系，同时尝试通过其他认识的人、使用的微信、支付宝账号、银行账号等了解债务人及其儿子的联系方式与个人信息。如知道债务人姓名、户籍所属街道等信息，可以委托律师至派出所现场查询。

电商平台搞活动 先发货才肯返现

我在某电商平台上购物，商家当时宣传的产品活动价等于成交价减去返现金额，具体获得多少返现金额，要下单后咨询商家客服确认。但是商家在没有事先说明的情况下，先发货再公布返现金额，如退货要消费者支付退货运费。而后公布的返现金额基本上可以忽略不计，甚至比退货运费还要低。请问

这算是强卖的行为吗？

曹小姐

【解答】

曹小姐，您好！据您所述商家存在宣传时交易价格不明晰的问题，根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第八条规定，“消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利。消费者有权根据商品或者服务的不同情况，要求经营者提供商品的价格、产地、生产者、用途、性能、规格、等级、主要成分、生产日期、有效期限、检验合格证明、使用方法说明书、售后服务，或者服务的内容、规格、费用等有关情况。”即价格作为买卖合同中的较为关键的要素，应该予以明晰。商家希望吸引顾客关注而模糊成交价格的行为可能涉及侵犯消费者的知情权。您所认为的“强卖”在法律上指商家侵犯消费者选择权，即商家剥夺了消费者决定购买某种商品、接受某种服务或不购买某种商品、不接受某种服务的权利。价格因素是消费者挑选商品的主要影响因素，即便如此，消费者仍然有权利选择购买或者不购买。因此，商家的行为不属于“强卖”。

下班后被叫回公司 路上被撞是否工伤

下班后，因公司财务发现一张报销单据有问题，让我回去重新签字确认。没想到刚回到公司门口被电动车撞了，造成颧骨骨折。公司给员工交了意外保险，公司还需赔偿吗？这种情况算工伤吗？

蔡先生

【解答】

蔡先生，您好！据您所述的情况，公司给员工交了意外保险。首先，需要区分的是意外保险与工伤保险。工伤保险是每个月扣

缴社保中的一部分，为员工购买社会保险是公司的义务；意外保险多指公司为员工提供的额外的商业保险。如公司在缴纳社保的同时也购买了商业保险，可与公司协商共同选择通过两个渠道获得保险赔付。并且，认定工伤通常要考量是否符合三工原则，即“工作原因、工作地点、工作时间”。据您所述，您是在下班途中，因财务要求折返公司签字，发生交通事故。比较接近《工伤保险条例》第十四条中第六款应当认定为工伤的情形，在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害。但需要确认的是您被电动车撞伤，是否有交警出具交通事故责任认定书，在责任划分中您是否为负次要责任或不负责任的一方，您可以积极与辖区人社局的工伤认定部门沟通认定结果并咨询具体的工伤申报流程。

家人跟团旅游 回程被扔在机场

前段时间，家里2老1小在某电商平台购买了跟团上海出发北京游。回程提前7小时把3人送到北京机场就不管了，老人小孩在机场候机厅累得不行才最终飞回上海。请问这种情况应该要求对方进行赔偿吗？

邓先生

【解答】

邓先生，您好！依据《民法典》第五百七十七条的规定，“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。”据您所述，旅行社回程时将您家人提前 7 小时送至机场，认定该行为是否构成违约需要依据您家人与旅行社签订的合同以及合同所附的跟团游行程单。如旅行社

按照行程单，履行合同义务；或者因不可抗力或意外事件无法履行原合同的，旅行社征得旅行团大多数团员同意对合同内容予以变更并按实结算变更费用的，则旅行社的行为不应被认为是违约。建议您查看旅游合同及行程单等材料，并核对行程，如有违约情况及时与旅行社沟通，或通过合同约定的争议解决方式解决。

员工实习期发现怀孕 违反公司规定被辞退

我妻子在实习期发现怀孕，但她又被发现违反了公司三条规定，包括上班时间玩手机、考核没过、请事假超过 3 天。这种情况下，公司可以辞退我妻子吗？

田先生

【解答】

您好，田先生！首先需要确认，您所述实习期是否为试用期。根据《劳动合同法》第三十九条第一款的规定，劳动者在试用期内被证明不符合录用条件的，用人单位可以解除劳动合同。同时，《劳动合同法》第四十二条规定，女职工在孕期、产期、哺乳期的，用人单位不得依照本法第四十条、第四十一条的规定解除劳动合同，即对于处于孕期、产期、哺乳期的女职工，用人单位不得因无过失性辞退与经济性裁员与其解除劳动合同。但是，如果员工存在违规，则无论是否属于《劳动合同法》第四十二条所指出的特殊员工，用人单位都享有单方解除权。据您所述，若您妻子处于试用期考核未通过且存在可能违反公司规章制度的行为，用人单位有权依据《劳动合同法》第三十九条与您妻子解除劳动合同。如您所述的实习期并非试用期，则需要依据实习协议中双方约定的具体条款来确定公司行使解除权的条件。