



# 买房两年无房产证可否解除购房合同

□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。

吴先生购买了一间商铺，合同签了，钱也付了，却迟迟没能拿到产权证。吴先生为此多次打电话给房地产公司，希望能配合办理房屋所有权登记手续，但总是被对方以各种理由敷衍。

## 【事由】

2018 年 4 月，吴先生在某房地产公司购买了一间商铺，该商铺位于上海周边城市的中心城区，整体规划环境不错，基本设施完备，工程也全部完工。吴先生发现商铺所处地段很好，又是现房，具有一定的投资价值。于是，吴先

## 【律师说法】

上海江三角律师事务所王丹律师分析认为，像吴先生购买商品房所遭遇的这种情况，在现实中还是时有发生。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》第十九条规定：“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解

除合同和赔偿损失的，应予支持。”同时，《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条（原第三十三条，该条例已于 2020 年修改）规定，“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有

权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”因此，如果在商品房买卖合同约定或者法律规定

生在与开发商签订完房屋购买合同的 1 个月之内，就把所有的购房款都付清了。

本以为一切都办妥了，吴先生却迟迟没有拿到该商铺的房产证。无奈之下，吴先生只能找房产公司进行交涉，要求对方协助办理房屋所有权登记，可房产公司工作人员每次都会找各种理由搪塞。这样来来回回多次协调沟通，

吴先生依然没能拿到房产证。吴先生开始担心自己购买的商铺产权会出现意外，于是想解除房屋买卖合同，让对方退返购房款。

吴先生表示，不知道某房地产公司是否有什么“猫腻”，担心由于拖延的时间太长，房屋产权会出现问题。由于沟通无效，吴先生决定与该房地产公司解除购房合同，要求对方退回全部购房款。

## 承包合同有问题 工人工资无着落

我是一个包工头，我经中间人介绍承包了工地上的一些工程。当时口头协议是给他一定的好处费，劳务合同应该由我来签。可是后来中间人挂靠了一家劳务公司，他以劳务公司的名义跟总承包公司签了合同，他成了劳务公司法定委托人，可他和我没有签劳务或劳动合同。我已经开始施工，都是我找的工人，现在欠工人工资 60 多万元，找总承包方要钱的时候，对方承认活是我干的，但合同所对的是劳务公司不是我，而劳务公司一直和我们扯皮，不肯支付工人工资。这种情况下，那些工人的工资应该找谁讨要？

李先生

【解答】  
李先生，您好！据您所述的情况，依据《民法典》第五百零九条第一款，当事人应当按照约定全面履行自己的义务；以及该法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。据此，您组织工人施工，作为合同一方理应履行义务，支付工人的人工费。

并且，若您与中间人之间的口头协议是

二条的规定，房地产公司应该在签订合同之日起的 90 日内协助买家去办理房屋的所有权登记。显然，现在都过去两年多了，吴先生没有拿到房产证明是房地产公司造成的，因此，吴先生可以请求房地产公司解除合同，并返还购房款。

却始终没能解决相关的问题。就这样足足拖了两年多，吴先生依然没有拿到房产证。

对此，吴先生表示，不知道某房地产公司是否有什么“猫腻”，担心由于拖延的时间太长，房屋产权会出现问题。由于沟通无效，吴先生决定与该房地产公司解除购房合同，要求对方退回全部购房款。

的期限内，由于房地产开发商的原因造成没有办理所购房屋的所有权登记的，那么，买受人是可以请求解除合同和赔偿损失的。

王丹律师表示，根据吴先生所述的情况，因为他当时购买的是现房，依据前述《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条的规定，房地产公司应该在签订合同之日起的 90 日内协助办理房屋的所有权登记。显然，现在都过去 2 年多了，吴先生还没有拿到房产证是房地产公司所导致的，因此，吴先生可以请求房地产公司解除合同，并返还购房款。

能否获得中间人承认或有其他相关证据能证明实际存在，您可向其所挂靠的劳务公司主张支付相应款项，或者向他们主张不当得利，要求他们返还取得的利益。建议您保留好与总承包方、中间人的沟通记录、手下工人工资数额等相关证据材料，为查明事实，您可以将总承包方、劳务公司和中间人都作为被告起诉到法院，以维护自己的权利。

## 老人患精神疾病 离家出走二十年

我岳母患有精神疾病，离开上海跑到外地有二十多年了，现在经过千辛万苦才把她找回来。她有 2 个儿子和 1 个女儿（我妻子），但是 2 个儿子都不愿认养她，甚至不肯承认这就是他们的母亲。如何能让她的 2 个儿子承担起相应的赡养责任？同时是否需要通过法院申请强制执行亲子鉴定？

唐先生

## 【解答】

唐先生，您好！根据《民法典》第一千零六十七条第二款，成年子女不履行赡养义务的，缺乏劳动能力或者生活困难的父母，有要求成年子女给付赡养费的权利。即成年子女履行赡养义务的方式既可以是共同生活来直接履行赡养义务，也可以是承担经济上的赡养义务。据您所述，您岳母患有精神疾病且年事已高，属于缺乏劳动能力，其可以向法院起诉要求判令成年子女履行赡养义务。同时，因您岳母患有精神疾病，为无诉讼行为能力人。依据《民事诉讼法》第五十七条的规定，“无诉讼行为能力人由他的监护人作为法定代理人代为诉讼。”因此，您岳母在追讨赡养费前，还需要启动一个特别程序，即认定其为无民事或者限制民事行为能力人并指定监护人。

另外，若您岳母的儿子否认与其的亲子关系，则应依据《民法典》第一千零七十三条第二款：“对亲子关系有异议且有正当理由的，成年子女可以向人民法院提起诉讼，请求确认亲子关系。”您岳母的儿子需承担相应的举证责任。

## 起落杆不反光 人撞伤谁之责

我所居住的小区门口起落杆不反光，也没有警示灯，入口的灯光非常昏暗，如果不仔细看有时根本看不见起落杆。前段时间，我晚上开电动车回小区时，尽管开了车灯，依然快接近时才发现起落杆，结果反应不及撞断了起落杆。我也因此摔伤，多部位擦伤。请问这种情况下应该是我赔偿物业，还是物业赔我？

左先生

【解答】

左先生，您好！根据《民法典》第一千一百六十五条第一款的规定：“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。”此情况为一般侵权，应遵循过错责任原则，其构成要件为致害行为、损害事实、致害行为与损害事实的因果关系与过错。据您所述，小区门口的起落杆系物业安装，但未使用反光的起落杆或警示灯，且入口灯光不足以看清起落杆。这些因素属物业在安装管理起落杆中产生的安全隐患，物业应对该过错承担相应责任。

同时，按照《民法典》第一千一百七十三条的过失相抵原则，被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的，可以减轻侵权人的责任。如小区入口设置机动车与非机动车分流措施，您是否按照要求行驶；您在小区进入入口时是否有减速行为；是否履行了自己的注意义务等等，如您也存在过错，则在责任承担上相应地减轻物业的赔偿责任。

建议您与物业就人身损害赔偿与财产损失赔偿进行协商，就过失程度各自承担相应的责任。如协商不成，可以考虑通过到法院诉讼解决。

## 被执行前转移资产 是否能够强制执行

朋友借钱后一直未还，并声称自己没钱无力偿还债务。起诉的时候法官同意开调查

令，但没有拿到她转移资产的证据，进入强制执行第一年的时候执行法官不愿意再开调查令，也没有拿到她转移资产的证据。执行第二年换了执行法官同意开调查令了，查到她在被起诉前将大量资产转移给父母。请问这种情况还能执行吗？

刘先生

【解答】

刘先生，您好！据您所述的情况，您已经查到了您朋友被诉前将大量资产转移给其父母的证据。依据《民法典》第五百三十九条的规定，“债务人以明显不合理的低价转让财产、以明显不合理的高价受让他人财产或者为他人的债务提供担保，影响债权人的债权实现，债务人的相对人知道或者应当知道该情形的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。”债权人行使撤销权要求：存在债权债务关系；债务人以明显不合理的低价处分财产；债务人的行为有害于债权实现；债务人有逃避债务的恶意，财产受让人知道或者应当知道该情形。即您可以据此向法院请求撤销您朋友将资产转移给其父母的行为，撤销后其名下的财产可予以执行。同时，该法第五百四十一条规定，“撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。”建议您积极与执行法官沟通，及时行使债权人的撤销权。

## 窗户安装与合同不符 业主应当如何维权

今年 5 月买了一套房子，如今即将交房，去工地实地查看时发现现场与合同不符，合同内写的是三层钢化玻璃铝合金窗户，现场实地是双层铝合金窗户。开发商的处理意见是免一年物业费，他们表示是合同模板错误造成的。像这种情况我该怎么维权？找那个部门解决？

马女士

【解答】

马女士，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