



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

黄女士与前夫离婚已有7年，离婚协议上约定房产归黄女士所有。由于种种原因，黄女士一直未与前夫办理产权变更手续，如今黄女士前夫的名字依然还在房产证上。

此外，当初购买该房时，黄女士父母还出

【事由】

黄女士和前夫在7年前离婚，当时离婚协议上约定房产归黄女士所有，其他财产归对方。房产证上的名字是黄女士和前夫两个人的，但因为种种原因，黄女士一直没有去

【律师说法】

上海江三角律师事务所王丹律师认为，依据黄女士所述的情形，黄女士与前夫离婚7年后就离婚协议中房产的归属仍未履行完毕。基于该协议黄女士享有的是房屋产权变更登记的请求权而非物权。黄女士如起诉至法院，要求前夫履行离婚协议，若前夫以超过诉讼时效为由作为抗辩理由，则黄女士可能会因时效问题丧失胜诉权。根据《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》(2020修正)第四条的规定，未约定履行期限的合同，依照民法典第五百一十条、第五百一十

了近一半的钱，并签订了相关的协议，而她前夫仅仅是承担了还贷的部分。如今，黄女士因为居住需要准备出售这套房产，该怎样分配房款才合适呢？

律师分析认为，依据黄女士所述的情形，黄女士与前夫离婚7年后就离婚协议中房产的归属仍未履行完毕。基于该协议，黄女士享有的

办理产权变更手续，一拖7年过去了。此外，在购买该套房产时，其中有一半的费用是黄女士父母支付的，当时也写有相关协议确定了父母应占该房产所有权比例。而另一半费用也大多是用黄女士的钱支付的。黄女士前夫主要承担的是不到房款两成的银行贷款。

一条的规定，可以确定履行期限的，诉讼时效期间从履行期限届满之日起计算；不能确定履行期限的，诉讼时效期间从债权人要求债务人履行义务的宽限期届满之日起计算，但债务人在债权人第一次向其主张权利之时明确表示不履行义务的，诉讼时效期间从债务人明确表示不履行义务之日起计算。首先需要明确的是该离婚协议上是否有明确的履行期限，即双方是否曾经约定在何时或在什么条件下，黄女士与前夫应相互配合完成产权变更登记手续。如协议中已约定履行期限，那么自履行期限到期，开始计算诉讼时效。如没有约定履行期限，自黄女士第一次向前夫主张权利，且前夫明确表

是房屋产权变更登记的请求权而非物权。黄女士如起诉至法院，要求前夫履行离婚协议，若前夫以超过诉讼时效为由作为抗辩理由，则黄女士可能会因时效问题丧失胜诉权。鉴于黄女士目前欲售卖这套房屋，建议黄女士可以通过给予前夫一些经济补偿促使前夫配合办理过户手续。

由于孩子读书需要，黄女士准备售卖这套房屋，然后在孩子学校附近重新购房。但黄女士前夫提出要分割一定比例的房款。对方声称房产证上有自己的名字，可这样的要求打乱了黄女士原有的计划，她该如何应对呢？

示不履行开始起算。

王丹律师表示，黄女士还提及了购买该房屋时所签订的相关协议，确定了黄女士父母应占该房产所有权的比例。据此情况，应具体看该协议的签订主体、时间、具体内容，以及事后就该协议的履行情况，是否在此协议签订后，该房屋的产权登记行为对该协议履行的内容进行了变更等等。具体情况还需明确，才能再做进一步的判断。

鉴于黄女士目前欲售卖这套房屋，王丹律师建议黄女士可以通过与前夫协商的方式来解决问题。若黄女士愿意的话，可通过给予前夫一些经济补偿促使前夫配合办理过户手续。

网购商品遇到争议 平台拒绝提供帮助

在某平台购买了两个商品，其中一个没有明显的位置提示消费者该商品是预售商品，另一个商品是在咨询商家时明确表示会在48小时之内发货的水果，结果成了预售商品，并且没有标明是预售商品。现在想向商家所在地的工商局投诉商家，但是商家并没有公示营业执照。向该平台索要商家的营业执照，但是平台一直拒绝提供营业执照。我该怎么办？

朱女士

【解答】

您好，朱女士。根据《消费者权益保护法》第四十四条规定，“消费者通过网络交易平台购买商品或者接受服务，其合法权益受到损害的，可以向销售者或者服务者要求赔偿。网络交易平台提供者不能提供销售者或者服务者的真实名称、地址和有效联系方式的，消费者也可以向网络交易平台提供者要求赔偿；网络交易平台提供者作出更有利于消费者的承诺的，应当履行承诺。网络交易平台提供者赔偿后，有权向销售者或者服务者追偿。网络交易平台提供者明知或者应知销售者或者服务者利用其平台侵害消费者合法权益，未采取必要措施的，依法与该销售者或者服务者承担连带责任。”因此，网络平台有义务提供销售者相应的信息，否则需要承担赔偿责任。您可以向“12315平台”投诉该平台，也可以据此提起诉讼。但鉴于您对损失的证明有一定难度，建议您考虑投诉、举报等途径解决问题。

同时，依据《电子商务法》第七十六条规定，“电子商务经营者违反本法规定，有下列行为之一的，由市场监督管理部门责令限期改正，可以处一万元以下的罚款，对其中的电子商务平台经营者，依照本法第八十一条第一款的规定处罚：（一）未在首页显著位置公示营业执照信息、行政许可信息、属于不需要办理市场主体登记情形等信息，

或者上述信息的链接标识的；（二）未在首页显著位置持续公示终止电子商务的有关信息的；（三）未明示用户信息查询、更正、删除以及用户注销的方式、程序，或者对用户信息查询、更正、删除以及用户注销设置不合理条件的。电子商务平台经营者对违反前款规定的平台内经营者未采取必要措施的，由市场监督管理部门责令限期改正，可以处二万元以上十万元以下的罚款。”您也可以据此向市场监督管理部门进行投诉举报，以获得商家的信息。

购房后被要求返租 如此要求是否合理

我于去年年底和房产中介签订了一份所谓的“意向合同”（中介提供的房屋买卖合同），并于当天支付定金10万元。合同附加协议中有写“若甲方提出向乙方返租，乙方同意以市场价租给甲方最多不超过6个月，租赁合同另行签订”，此后双方签订了网签合同，但网签合同中并没有任何有关“返租”条款。上个月，我提前付清了除尾款之外的所有房款258万元，并已拿到产证。按照网签合同，我支付除尾款外所有房款后30天应交付房产，且房屋交接当天支付尾款2万元。但现在中介说甲方提出要以4300元左右价格向我返租到6月底，若我不同意返租就要承担网签合同的违约责任，但网签合同并没有相关条款，只是意向合同的附加协议中有。请问我需要承担违约责任吗？另外，如果因租赁价格谈不拢而没有返租，我是否要承担违约责任？

夏先生

【解答】

您好，夏先生！据您所述，您于去年年底与卖方签订了中介提供的房屋买卖合同。首先，《意向合同》中约定了“返租”条款，同时还写明“租赁合同另行签订”，但网签合同中并没有任何有关“返租”条款，若您不愿再将所购买的房屋返租给卖家的话，您可以以网签合同是对《意向合同》条款的变更，

买卖双方形成的是新的合意为由来拒绝卖家的“返租”。其次，鉴于后续卖家往往可能依据“返租”条款来拒绝交房。如果您通过法院诉讼途径要求卖家交房，则应考虑诉讼程序的时间成本。因此，您可与卖家在交房前的这段时间进行协商，若协商不成，则尽快考虑诉讼并依据网签合同向卖家主张因其迟延履行交房义务的违约金。

农民工工资未结清 该由谁来承担责任

我是一个小包工头，与总承包方签订了分包合同。合同大体内容是：合同清单总价67.5万元，按月进度的80%付款，工程现场签证及增项是建设单位签完字生效。现承包方给我总共付款50万元，我的工程现场签证按市场价格核算大概有140万元，目前总承包方不和我结算，现在有农民工工资43万元未付，工人到劳动监察大队申诉了，我现在没钱付农民工工资。我告诉劳动监察大队让总承包方支付农民工工资，但是总承包方拒绝支付。我想问这部分农民工工资应该谁来付？

刘先生

【解答】

您好，刘先生。农民工工资需要由谁支付取决于与这些工人签订劳动合同的相对方是哪家公司，未签订合同的需要判断这些工人与哪家公司产生事实劳动关系。根据《劳动合同法》第三十条规定，用人单位应当按照劳动合同约定和国家规定，向劳动者及时足额支付劳动报酬。用人单位拖欠或者未足额支付劳动报酬的，劳动者可以依法向当地人民法院申请支付令，人民法院应当依法发出支付令。如工人的劳动合同中您作为甲方，那么无论总承包方是否与您结清工程合同价款，您都应该支付工资，或在无劳动合同的情况下，您曾稳定地向工人转账或为其缴纳社保，则应认定为您公司与这些工人存在劳动关系。

另外，根据《保障农民工工资支付条例》第十八条规定，用人单位使用个人、不具备合法经营资格的单位或者未依法取得劳务派遣许可证的单位派遣的农民工，拖欠农民工工资的，由用人单位清偿，并可以依法进行追偿。在这种情况下，工人的工资可以由用工方先行支付后再进行追偿。即您若是个人或者是不具有相关合法经营资格的公司，则工人可以向总承包方要求支付工资，总承包方支付后再要求您清偿。

手机被人拾拾 如何才能找回

前两天我在回家路上不小心手机掉了，回去找的时候发现已经被别人捡走了。我在电脑上通过定位发现手机在别人家里，给他打电话不接，过了半个小时关机了。此后，多次给对方打电话，但都被关机了，发短信也不回。后来我通过电脑定位系统发现对方想解锁我手机，于是截屏作为证据。请问对方的行为是否违法？我该如何找回手机？

贾先生

【解答】

贾先生，您好！据您所述的情况，您不小心将手机掉在回家路上，该行为具有偶然性与物品遗失地点的模糊性，因此手机应被认定为遗失物而非遗忘物。同时，您作为手机的所有权人，对手机享有物权。因此，依据《民法典》第三百一十四条的规定，拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。您可以据此起诉该路人，要求返还遗失物。同时，该路人拒绝归还手机，甚至试图解锁的行为具有一定的主观恶意。如该路人解锁您的手机造成您的人身、财产，甚至是隐私权益损害的，您可以要求对方承担赔偿责任。此外，拾得遗失物拒不归还的行为如达到入罪标准，将可能触犯《刑法》，构成侵占罪。建议您可通过立即报警、诉讼等途径解决此问题。