



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

因为要换新房，刘女士准备出售原来的旧房。在支付了中介费后，刘女士和买家签订了房屋买卖合同。原以为事情就基本落实了，可后面的流程中却出现了不少问题，先是买家征信有问题，此后又因为二手房买卖政策出现变

【事由】

刚买完新房的刘女士资金上非常吃紧，因此想尽快将旧房出售，她找到了一家中介公司，在按约支付了 1% 的中介费后，刘女士顺利地和买家签订了房屋买卖合同。

【律师说法】

上海江三角律师事务所王丹律师认为，依据《民法典》第九百六十二条的规定，中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。同时，依据《房地产经纪管理办法》第十九条的规定，房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取佣金。

王丹律师表示，依据《民法典》第九百六十一条的规定，中介合同是中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服

务，导致这起房产交易始终未能达成。由于中介一直持被动拖沓的态度，整整过了 7 个月，交易才算完成。

对此，刘女士认为中介在收取了中介费后，未能及时履行义务，给自己造成了一定的损失，准备向对方提出赔偿诉求。

律师分析认为，中介公司作为专业的中介

想着可以早点完成交易，缓解自己的资金压力，可后面的流程却一拖再拖，让刘女士的计划落了空。由于房屋迟迟不能顺利过户，刘女士多次催促中介，但对方态度却并不积极，甚至没有及时查证和处理买方的征信问题，也没有及时通知刘女士关于二手房买卖

务，委托人支付报酬的合同。委托人付出对价，即报酬的目的在于获得中介提供的信息或媒介服务，高效、便捷、安全地完成房产交易，这就是居间关系存在的意义。为保障交易安全，在中介服务和确定交易前房产中介机构必须尽到审慎审查的义务，这也是房屋中介机构从事居间市场活动的尝试经验和惯例守则，是法定的附随义务。这种附随义务要求中介公司作为专业的中介服务机构，应认识到与交易相关的主体身份、房屋性质、房产权属、委托代理、信用审查核实等订立房屋买卖合同的重要事项，也是中介应当知道并有能力掌握的信息，是中介应尽的注意义务。

王丹律师告诉记者，刘女士在与买方签订房产买卖合同后，就按约支付了中介费。由于

服务机构，应当及时获取与交易相关的主体身份、房屋性质、房产权属、委托代理、信用审查核实等订立房屋买卖合同的重要事项，这是中介应当知道并有能力掌握的信息，是中介应尽的注意义务。尽管整个房产交易完成了，但若由此给刘女士造成了其他实际损失，根据相关法律规定，应在合理的范围内予以补偿。

政策的变更问题，导致整个交易拖了近 7 个月才完成。

刘女士表示，在此期间，自己不得不东借西凑，以此来填补购买新房的资金漏洞。中介这样的行为明显给卖方带来了不小的损失，刘女士希望通过法律途径向中介公司索赔。

中介没有及时查证和处理买方的征信问题，而且中介没有及时沟通政策的变更问题，导致整个交易拖了近 7 个月才完成。尽管整个房产交易完成了，但由此给刘女士造成了其他实际损失，根据《民法典》第五百八十三条，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，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。以及该法第五百八十四条的规定，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，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。据此，刘女士可以向中介提出赔偿损失的诉请。

遭遇合同欺诈公司如何维权

张某、王某以甲公司员工身份，在招商会上与我公司签署一份价值 4 万元的服务合同，合同约定部分款项直接支付给甲公司，其余款项于签订正式合同时由张某个人收款，并开了甲公司的公司收据说发票随后寄出。前段时间，我公司发现甲公司已关门，找到甲公司老板时得知张某、王某并非甲公司的员工，张某收的款项也没给甲公司。合同目前已到期并且未履行完成。我们应该如何通过法律途径进行追责？

谭女士

【解答】

谭女士，您好！依据您所叙述的情况，根据《民法典》第一百四十九条的规定，第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。同时，该法第一百五十七条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。针对欺诈的解释，《最高人民法院关于印发〈全国法院贯彻实施民法典工作会议纪要〉的通知》第 1.3 条规定，故意告知虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使当事人作出错误意思表示的，人民法院可以认定为民法典第一百四十八条、第一百四十九条规定的欺诈。张某、王某以甲公司员工身份，在甲公司举办的招商会与贵公司签署服务合同，在贵公司支付款项后也开具了相应的公司收据。尽管贵公司事后得知张某、王某并非甲公司的

员工，张某收的款项也没交给甲公司，但贵公司可以主张撤销与甲公司签署的服务合同，同时要求甲公司返还已收取的款项及赔偿贵公司相应的损失。

物业管理不好业主如何维权

我们小区物业管理不好，交的高额物业费却连很多基础保障都没有，比如车库和电梯好多摄像头坏了都不修。现在物业法务说我们业主个人无权查看物业账目，要业委会才行，重点是我们没有成立业委会。请问业主个人是否有权查看物业账目，业主应如何维权？

常先生

【解答】

常先生，您好！根据您所叙述的情况，依据《民法典》第九百四十三条的规定，物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。同时，《物业管理条例》（2018 修订）第六条规定，房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中，享有下列权利：（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；（四）参加业主大会会议，行使投票权；（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；（六）监督业主委员会的工作；（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；（十）法

律、法规规定的其他权利。该条例第十条，同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

因此，业主有权监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用，故您可以起诉到法院要求查看物业公司应公示的账目。

解除收养关系需要哪些手续

我从小是被亲生父母送给他人收养，但没有收养的法律证明。养母在我 8 岁时意外去世，养父再婚后重组家庭，我与养父的新家庭多次产生矛盾，此后一直漂泊在外。如今我已工作多年，因为涉及养父家庭的继承问题，需要解除我和养父的收养关系。因为没有收养登记，请问需要什么资料去什么部门办理？

邓先生

【解答】

邓先生，您好！根据您所叙述的情况，依据《民法典》第一千一百一十五条的规定，养父母与成年养子女关系恶化、无法共同生活的，可以协议解除收养关系。不能达成协议的，可以向人民法院提起诉讼。并且，依据该法第一千一百一十七条规定，收养关系解除后，养子女与养父母以及其他近亲属间的权利义务关系即行消除，与生父母以及其他近亲属间的权利义务关系自行恢复。但是，成年养子女与生父母以及其他近亲属间的权利义务关系是否恢复，可以协商确定。因您与养父母没有进行过收养登记，故无法通过

民政部门办理解除收养的手续。若您与养父在形成事实收养关系的情况下，您可以去法院通过诉讼途径来解除你们之间的收养关系。

前夫房子如今拆迁孩子是否能参与分配

我跟前夫离婚多年，他已经重新建立了家庭。我们后来旧情复燃在外同居并生了一个孩子（现已 8 岁），孩子的户口是挂在我的名下。如今，前夫所有的房子正在进行拆迁，请问我的孩子是否有权分配拆迁款和安置房？

罗女士

【解答】

罗女士，您好！据您所述的情况，依据《民法典》第三百二十七条的规定，因不动产或者动产被征收、征用致使使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，用益物权人有权依据本法第二百四十三条、第二百四十五条的规定获得相应补偿。并且该法第二百四十三条规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和组织、个人的房屋以及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收组织、个人的房屋以及其他不动产，应当依法给予征收补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。因此，您前夫作为被征收房屋的所有权人，有权获得征收补偿款及安置房，至于您与前夫的孩子能否分配到征收补偿款及安置房，则要依据征收时的政策，即孩子能否作为被征收安置人员。当然，您前夫自愿赠与给孩子征收补偿款及安置房则另当别论。