



找中介置换房子 产权竟然变没了

□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。

吴先生通过中介置换了一套房子，但由于没有和房东见面，转账时又将房款转到了中介提供的私人账户上，最后拿到房子时没有办理过户手续。

【事由】

家住松江区的吴先生为改善居住条件，通过中介置换了一套房产，然而却因此陷入了麻烦之中。

吴先生在准备置换房产时找了一家中介公司，在多次沟通后，总算找到了一处满意的房源。然而，在房产交易过程中，中介方一直没

【律师说法】

上海李东方律师事务所马斯祺律师分析认为：居间合同也叫中介合同。《民法典》第九百六十一条规定：“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，委托人支付报酬的合同。”第四百六十五条规定：“依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。”第四百六十九条规定：“当事人订立合同，可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。”如果本案中的居间合同仅为中介和委托人两方的合同，而不是包括中介及

吴先生当时与中介签订的是居间合同，却是由中介公司老板直接与房东签的房屋买卖合同。当吴先生发现不对，去中介公司讨说法时，对方却称这房子应归公司老板所有。

自己花钱买的房，怎么就变成别人的了？吴先生该如何维权呢？

让吴先生和房东见面，只和吴先生签订了一份居间合同，然而合同上没有写吴先生的名字。由于对法律不熟悉，又因为多次相处觉得中介方很“靠谱”，吴先生就没有把这个问题放在心上，甚至在转账的时候还将房款打入到了中介方提供的私人账户中，再由中介将钱转给房东。

当吴先生拿到房屋钥匙后，却发现中介对他开始不理不睬，甚至连过户手续都没有办理。

买卖双方的三方合同，虽然《民法典》认可口头形式的合同，但吴先生既未与房东本人见过面，又未将购房款直接支付房东，也很难认定吴先生与房东之间的买卖合同。

马斯祺律师表示，《民法典》第一百六十二条规定：“代理人在代理权限内，以被代理人名义实施的民事法律行为，对被代理人发生效力。”第五百零三条规定：“无权代理人以被代理人的名义订立合同，被代理人已经开始履行合同义务或者接受相对人履行的，视为对合同的追认。”而本案中，无论是有权代理还是无权代理，如果中介公司代表吴先生签订房屋买卖合同，也应当以吴先生的名义，而不是以中介公

律师分析认为，由于双方签订的合同很难认定吴先生与房东之间的买卖关系，认定代理关系也很牵强，因此吴先生在这种情况下很难取得房屋所有权。但吴先生可以根据相关法律规定，以中介公司不当得利为由要求对方返还所取得的利益，拿回已经支付的房款。

吴先生这才发现不大对劲，连忙找到中介询问，并要求重新签订房屋买卖合同。这时，中介方才告诉吴先生，房屋买卖合同是由公司老板与房东签订的，房子的所有权归老板所有，并拒绝了吴先生重签合同的要求。

这下子吴先生彻底懵了，自己花钱买的房子怎么就变成别人的了，后悔莫及的他想借助法律手段讨回属于自己的合法权益。

司的名义，因此，认定代理关系也较为牵强。

马斯祺律师称，在无法证明吴先生与房东之间买卖合同的情况下，吴先生很难取得房屋所有权，但根据《民法典》第九百八十五条规定：“得利人没有法律根据取得不当利益的，受损失的人可以请求得利人返还取得的利益。”因此，吴先生可主张返还已支付的房款。

马斯祺律师提醒广大读者，在进行房产交易时，应核对房屋手续是否齐全，产权是否明晰，是否存在抵押、司法查封，交易房屋是否存在租赁等重要信息，签订房屋买卖合同时核对买卖双方身份信息，合同签订后再支付房款，在房产交易时尽量选择正规的房产中介机构。

离婚后房产归男方 可否偿还共同债务

夫妻关系存续期间，妻子做生意以夫妻共同房权证作抵押借款 20 万元，由甲担保。夫妻离婚时，离婚协议约定房屋产权归男方所有，离婚一年后债权人起诉妻子及甲，法院判决甲承担连带清偿责任，甲承担责任后以共同债务起诉原夫妻，法院判为夫妻共同债务。现在丈夫以离婚协议起诉妻子要求将夫妻共有房屋过户到其名下，而妻子则认为法院已经判定为共同债务，应当先用夫妻共同所有的房屋来偿还债务。请问根据我国法律，法院会支持谁的主张？ 文女士

【解答】

文女士，您好！《民法典》第一千零七十六条规定：“夫妻双方自愿离婚的，应当签订书面离婚协议，并亲自到婚姻登记机关申请离婚登记。离婚协议应当载明双方自愿离婚的意思表示和对子女抚养、财产以及债务处理等事项协商一致的意见。”因此，在离婚时，您已与男方约定房产归男方所有，该房屋即为男方的财产，不再是夫妻共同财产。夫妻协议离婚后，一方未配合房产过户的，另一方是可以起诉要求对方协助办理过户手续的。

工作多年社保未缴足 如何寻求合法保障

我母亲从 2008 年起就在某工厂工作，入职后的 9 年厂方都未给她购买过社保，到如今总共只买了 5 年的社保。母亲今年将满 50 岁，工厂让她签订“终止劳动关系协议书”，只愿赔付 2000 元。母亲表示，希望厂方续缴社保，以便在离职退休后得到一份合理的保障，但遭到了厂方的拒绝。母亲随后又提出让对方一次性赔偿，但领导称母亲提的要求

没有法律法规可以支持。请问母亲的正当合法权益保障权益，究竟该如何维护？ 周女士

【解答】

周女士，您好！根据《实施〈中华人民共和国社会保险法〉若干规定》第二条规定：“参加职工基本养老保险的个人达到法定退休年龄时，累计缴费不足十五年的，可以延长缴费至满十五年。社会保险法实施前参保、延长缴费五年后仍不足十五年的，可以一次性缴费至满十五年。”因此，为劳动者参加社会保险是用用人单位的一项法定基本义务，用人单位一切不缴纳或者不足额缴纳社会保险费的行为均为法律所禁止的违法行为，用人单位未为员工缴纳社会保险，给员工造成损失的，应当依法承担赔偿责任，如果用人单位未为劳动者办理社会保险，劳动者要求赔偿损失的，可以直接向人民法院起诉。最高人民法院《关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释》（三）第 1 条规定，劳动者以用人单位未为其办理社会保险手续，且社会保险经办机构不能补办导致其无法享受社会保险待遇为由，要求用人单位赔偿损失而发生争议的，人民法院应予受理。

调取公共道路监控 私自传播是否违法

事件相关人手机遗失，于是通过关系调取了道路监控，并且用手机拍摄了监控视频进行传播。在公安局未立案，并且未判定结果前私自传播造谣他人盗取手机。请问，个人是否有权调取公共道路监控并传播？相关个人和监控录像负责人是否可以问责？ 马先生

【解答】

马先生，您好！一般来讲，调取公共道路监控是需要由合法手续的，比如，律师持法院调查令，公检法机关持介绍信、工作证等，因此，在没有合法手续的情况下不能调取公共道路监控。鉴于公安机关针对手机遗

失原因尚未定论，个人散布传播他人盗窃手机的行为实属欠妥，涉嫌损害他人名誉权，如情节严重，极有可能构成犯罪。

装修一半卖房 押金应退给谁

我是原户主，卖房的时候房子装修了一半，装修时我按小区规定把押金交给了物业。后来房子卖给新户主，买卖合同里也没有明确规定装修押金的归属，对方装修完后入住。现在我想退押金，新户主说这笔钱属于他。请问这合理吗？ 陈女士

【解答】

陈女士，您好！关于押金退还，通常退还给押金的支付方，鉴于您与新业主在房屋买卖合同中没有押金的约定，因此，建议您携带押金收据前往物业公司办理退押金事宜，如新业主或物业公司不配合，您也可以诉讼维权。

女方患了精神疾病 男方能否提出离婚

女方结婚一年后患上精神分裂症，久治不愈，经常犯病，还有一些暴力倾向。请问这种情况男方能否以此为由提出离婚？ 杨先生

【解答】

杨先生，您好！《民法典》第一千零七十九条规定：“夫妻一方要求离婚的，可以由有关组织进行调解或者直接向人民法院提起离婚诉讼。人民法院审理离婚案件，应当进行调解；如果感情确已破裂，调解无效的，应当准予离婚。有下列情形之一，调解无效的，应当准予离婚：（一）重婚或者与他人同居；（二）实施家庭暴力或者虐待、遗弃家庭成员；（三）有赌博、吸毒等恶习屡教不改；（四）因感情不和分居满二年；（五）

其他导致夫妻感情破裂的情形。”因此，男方可通过诉讼请求离婚。

母婴店经营产后修复 是否属于违法经营

我家附近有一个母婴店，有营业执照（母婴生活护理），经营产后修复，骨盆修复等。举报后，市场监督管理局没有进行处理。查询后，发现该店的经营项目应该属于医疗服务，其朋友圈还发布大量宣传产后修复等资料。请问该店是否合法？ 江女士

【解答】

江女士，您好！医疗机构从设置到执业经营均须取得相应的合法资质。如果没有合法资质而从事医疗服务，涉嫌违法。但产后修复和骨盆修复是否属于医疗服务范畴，建议您向卫生监管部门详细咨询。

私立幼儿园被收购 员工能否申请赔付

我所供职的私立幼儿园被政府收购了，但是合同仍在有效期内，只是合同中有一条：“若因国家政府和不可抗力的因素，造成甲方不能继续办学，合同自动解除，双方不给对方任何补偿。”这种情况下我能主张园方给予赔偿吗？ 邓女士

【解答】

邓女士，您好！《劳动合同法》明确了用人单位依据《劳动合同法》第三十六条、第四十条、第四十一条第一款的规定解除劳动合同的，要向劳动者支付经济补偿金。虽然您与单位的劳动合同约定不给付任何补偿，但该约定排除了用人单位的法定责任、侵犯了劳动者的合法权利，违反了法律法规的规定，属无效条款。建议您申请劳动仲裁。