



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

谢先生曾和前女友共同出首付买了一套房，分手后谢先生独自还清了银行贷款，并且将对方出资的部分打到了前女友母亲的账户。然而，前女友却始终不肯修改房本上的名字，并要求

【事由】

2008 年，谢先生与前女友交往一段时间后，双方准备结婚，不仅见过了双方的家长，还开始着手打造新房。随后，两人多次奔波后，一起相中了一套房产，约定双方共同出资购买，并在房本上写上了两个人的名字。没想到，买房后不久，两人就因为一些琐事多次发生争吵，

【律师说法】

上海江三角律师事务所王丹律师认为，根据谢先生所叙述的情况，依据《民法典》第二百零九条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。该法第二百九十七条规定，不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。第二百九十八条，按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额

分得一半的房产。对此，谢先生坚决不同意，认为对方太过分，但协商未果，只能希望通过法律手段解决这一纠纷。

律师分析认为，谢先生可以把当时购房的前提，即以结婚为目的购房；出资情况，包括首付款及还贷的情况，以及目前房屋的居住

最终选择了分手，谢先生准备归还前女友出资的首付款。不过当时前女友提供的是她母亲的银行卡账户，钱虽然转过去了，但没有备注款项用途。

此后，谢先生独自支付了分期付款，如今他把尾款也还清了。在此期间，谢先生一直催促前女友修改房本上的名字，通过变更产权人确定房屋的所有权。在谢先生看来，这本是一

享有所有权。《上海市高级人民法院关于审理分家析产案件若干问题的意见》第五条规定，恋爱期间共同购房，一方未出资但产权登记为两人共有，析产分割的处理从不动产登记的角度分析，房屋已经确定为恋爱双方共有。双方终止恋爱关系后分割共有财产，符合重大理由需要分割的情形。共有关系终止时，对共有财产的分割，有协议的按协议处理；没有协议的，应当考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况，合理确定未出资方的份额，一般以 10%到 30%的份额为宜。

使用情况和一直催促前女友办理产权变更的事实等材料均作为证据提交，以谢先生与其前女友将该房屋归谢先生一人所有的处分为作为理由，请求法院确认该房屋为谢先生一人所有，并请求判令前女友配合办理房屋产权人的变更登记手续，以争取法院的支持判决。

件很简单的事，但前女友却一直拖着，不肯配合办理相关手续。

更过分的是，最近前女友竟然电话告知谢先生，她要分割一半的房产，同时否认谢先生之前的还款是结清的购房首付款，而是其他费用。面对如此无理的要求，谢先生彻底愤怒了，他表示要通过法律手段来维权，拿回自己应有的房屋产权。

王丹律师表示，根据《民法典》第二百三十四条的规定，因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。建议谢先生可以诉至法院来解决此事。谢先生可以把当时购房的前提，即以结婚为目的购房；出资情况，包括首付款及还贷的情况，以及目前房屋的居住使用情况和一直催促前女友办理产权变更的事实等材料均作为证据提交，以谢先生与其前女友将该房屋归谢先生一人所有的处分为作为理由，请求法院确认该房屋为谢先生一人所有，并请求判令前女友配合办理房屋产权人的变更登记手续，以争取法院的支持判决。

代操作股票账户导致亏损谁负责

我有一个朋友是做股票交易的，一直让我把存款交给他打理，帮我代操作股票账户，并声称如果多次出现亏损就由他来承担。此后，我逐渐给了一些钱让他帮忙炒股，前期还好，一直没有亏损还有小赚。但最近连续出现亏损后，我让朋友退还本金，他却说被套牢得很厉害，暂时无法还钱。对方在我的催促下写了欠条并承诺了归还日期，但一直以各种借口拖着不还钱。据了解，他向不少人都有借款，请问这种情况我该如何讨回本金？

谭先生

【解答】

谭先生，您好！依据《民法典》第九百二十九条的规定，有偿的委托合同，因受托人的过错造成委托人损失的，委托人可以请求赔偿损失。无偿的委托合同，因受托人的故意或者重大过失造成委托人损失的，委托人可以请求赔偿损失。受托人超越权限造成委托人损失的，应当赔偿损失。此外，依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》（2020 第二次修正）第二条第一款的规定，出借人向人民法院提起民间借贷诉讼时，应当提供借据、收据、欠条等债权凭证以及其他能够证明借贷法律关系存在的证据。该司法解释第十四条又规定，原告以借据、收据、欠条等债权凭证为依据提起民间借贷诉讼，被告依据基础法律关系提出抗辩或者反诉，并提供证据证明债权纠纷非民间借贷行为引起的，人民法院应当依据查明的案件事实，按照基础法律关系审理。当事人通过调解、和解或者清算达成的债权债务协议，不适用前款规定。

据您所述，您将存款交给朋友打理，由其代操作股票账户，您的朋友声称可以保本，在最近连续出现亏损后，您让该朋友退还本金，其却说股票亏损严重，暂时无法还钱。

他在您的催促下写下了欠条并承诺了归还日期，但一直以各种借口拖着不还钱。因此，具体要看该份欠条的内容，是否是您们对代炒股资金的结算，还是该份欠条仅有其明确欠钱还款的内容，再无其他事实、约定等。依据上述司法解释，若您的朋友依据基础法律关系提出抗辩，否认您们双方存在借贷事实，法官可能会按照民间委托理财这一基础法律关系来审理，依据上述法律等相关规定，综合考虑案情，作出相应的判决。

不让安充电桩物业是否有理

我在所住小区买了一个车位，并安装了充电桩，这样可以方便给自家的电动汽车充电。但最近小区物业称不能再安装充电桩了，并要求我把充电桩撤掉。汽车要充电只能去物业指定的地方，非常不方便。请问物业的做法合理吗？

辛先生

【解答】

辛先生，您好！据您所述的情况，依据《民法典》第二百八十六条的规定，业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费 etc 损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。并且，该法第九百四十二条规定，物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，

维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

据您所述，小区物业称不能再安装充电桩，并要求您把已安装好的充电桩撤掉。建议您先了解物业声称的不再安装充电桩的理由及相关法律依据，再判断其合法及合理性。

未成年时打架录口供大学毕业有犯罪记录

2013 年，我还在读初中的时候，有一次和同学打架，把对方打伤了。当时就去派出所录了口供，最后和对方私下和解了。现在大学毕业，因为工作原因需要开无犯罪记录证明，但是不知道为什么能查到犯罪记录。请问这种情况该怎么办？

江先生

【解答】

江先生，您好！据您所述的情况，依据《公安部关于印发〈公安机关办理犯罪记录查询工作规定〉的通知》第十一条的规定，当事人对查询结果不服的，可以向原受理单位提出书面异议，申请复查。提出异议的，异议申请人应当配合公安机关开展复查工作。并且，该规定第十二条，原受理单位对于查询异议应当进行复查，复查结果应当在受理后 15 个工作日内书面答复异议申请人。情况复杂，不能在规定的期限内查清并做出答复的，经县级以上公安机关负责人批准，可以适当延长，并告知异议申请人，但延长期限最多不超过 30 个工作日。第十三条，对于开具的《无犯罪记录证明》《不予出具无犯罪记录证明通知书》《查询告知函》确有错误，经查证属实的，出具文书的公安机关或者其上级公安机关应当及时予以撤销并重新出具有关文书。据此，您以前从未犯罪，但现在您查询到了犯罪记录，有可能是公安系统记录错

误，故您可以向受理您查询的单位提出书面异议，申请复查。

卖车后不过户如何规避风险

我把车子卖了，收到钱后，买家就把车子开走了，但一直拖着不过户。如果发生交通事故，我就可能会承担相应的责任。请问我该如何处理才能规避相应的风险？

易先生

【解答】

易先生，您好！据您所述的情形，依据《民法典》第一千二百一十条的规定，当事人之间已经以买卖或者其他方式转让并交付机动车但是未办理登记，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，由受让人承担赔偿责任。同时，依据《机动车登记规定》（2021 修订）第二十五条的规定，已注册登记的机动车所有权发生转让的，现机动车所有人应当自机动车交付之日起三十日内向登记地车辆管理所申请转让登记。机动车所有人申请转让登记前，应当将涉及该车的道路交通安全违法行为和交通事故处理完毕。第二十六条第一款规定，申请转让登记的，现机动车所有人应当交验机动车，确认申请信息，并提交以下证明、凭证：（一）现机动车所有人的身份证明；（二）机动车所有权转让的证明、凭证；（三）机动车登记证书；（四）机动车行驶证；（五）属于海关监管的机动车，还应当提交海关监管车辆解除监管证明书或者海关批准的转让证明；（六）属于超过检验有效期的机动车，还应当提交机动车安全技术检验合格证明和交通事故责任强制保险凭证。

据此，买家已经将车子开走了，若发生交通事故造成损害，属于机动车一方责任的，则由买家来承担赔偿责任。建议在您与买家协商解决不成的情况下，可以凭买卖合同到法院起诉要求买家办理机动车过户手续。