



编者按

您在房屋买卖或租赁中发生法律纠纷；您在家庭婚姻生活中亮起红灯；您在劳动维权时遭遇困惑……

当您需要法律上的专业指点，或者希望通过诉讼途径解决纠纷时，请给我们来信。“我要找律师”栏目特意为您搭建起寻觅律师的桥梁，只要您将求助事项详细写下来，并说明需要什么样的律师提供什么帮助，然后通过邮寄或者电子邮件传递给我们，我们将免费为您刊出。请在来信或者电子邮件中注明您的详细联络方式，以便律师及时和您联系。

王丹丹 (合伙人、律师)

上海市黄浦区中山南路 28 号久事大厦 23 楼

上海日盈律师事务所

咨询电话：15221609228

wangdandan@rilawfirm.cn

为买房假离婚,咨询法律风险

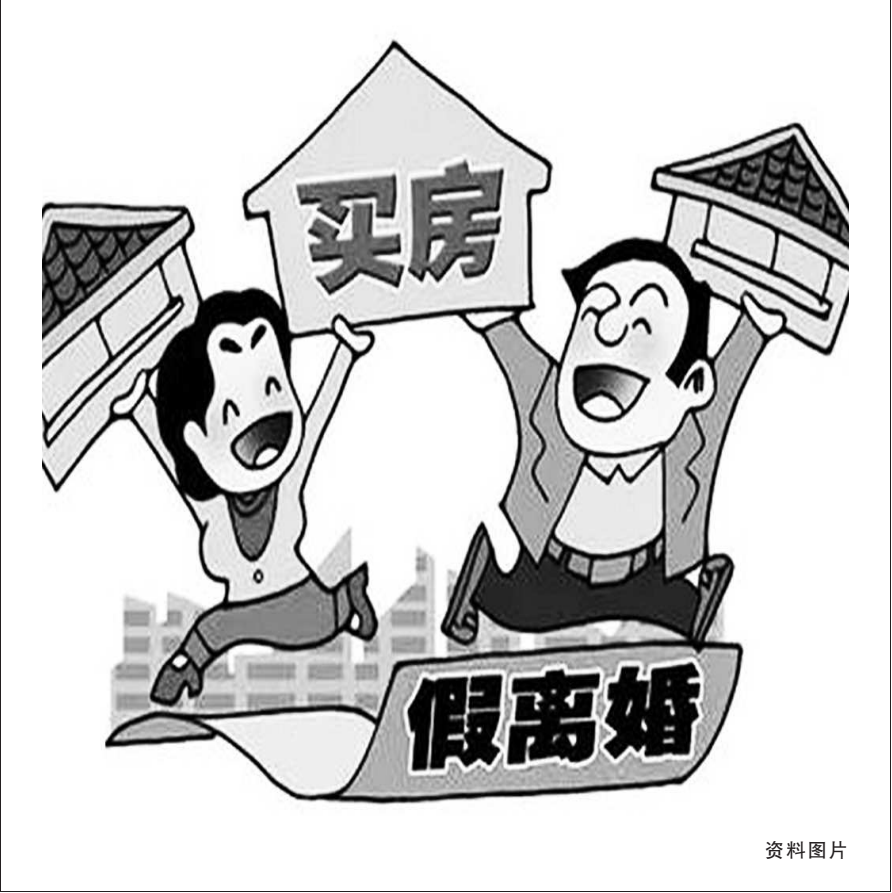
我和妻子是 2009 年登记结婚的，双方名下都有房子，我想以我妻子的名义再买一套房子做投资，为了享受首套购房优惠政策，我们想假离婚，买完房后再复婚。请问为了买房假离婚有效吗？会有什么风险吗？

——李先生

上海日盈律师事务所王丹丹律师回复如下：首先，通常所说的“假离婚”是指当事人在并不是真实想要结束婚姻

关系的意思基础上，为了实现某种目的而实施的一种暂时登记离婚，待目的实现后再复婚的行为。但是，法律上并没有“假离婚”这一说，一旦离婚经民政局备案并颁发离婚证，那么离婚的事实就成立且具有法律效力，原来的婚姻关系归于消灭。“假离婚”存在很大的风险。一方面，“假离婚”可能假戏真做，导致家庭破裂，财产遭受损失。因为夫妻双方一旦“假离婚”，用于买房的钱等财产就由离婚前的共同

财产变成了一方的个人财产，另一方当事人就很难控制该部分财产。一旦一方不愿意复婚，因离婚带来的财产损失将无法挽回。另一方面，即使离婚后又复婚，仍可能造成财产上的损失。因为结婚前双方各自拥有的财产属于个人财产，不认定为夫妻共同财产。如果购买房产的一方不同意变更登记，另一方将承担很大的损失。因此，夫妻双方以这种所谓“假离婚”的方式来获取房贷优惠存在很大法律风险。



资料图片

婚内对外赠与，能否主张无效

我丈夫在网上认识了王某，两人在网上聊天暧昧，我丈夫陆续给她转账了 100 万余元，我可以要回这些钱吗？

——刘女士

上海日盈律师事务所王丹丹律师回复如下：根据我国《民法典》的规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产，归夫妻共同所有，夫妻对共同财产，有平等的处理权。据此，夫妻之间没有

约定婚姻关系存续期间所得的财产归各自所有的，夫妻任何一方通过合法途径获得的财产都是夫妻共同财产，夫妻双方对于共同财产有平等的管理和处分的权利。“平等的处理权”主要是指因日常生活需要而处理夫妻共同财产的，任何一方均有权决定；因非日常生活需要对夫妻共同财产作重要处理决定的，夫妻双方应当平等协商取

得一致意见。因此，如果你丈夫没有经过你的同意下擅自将夫妻共同财产中的 100 万余元赠与王某，该行为侵犯了你的合法权益，你可以主张该赠与行为无效，要求王某返还财产。而且王某取得该财产的行为违反了公序良俗，不能适用善意取得的规定。当然，如果你丈夫赠与的财产是其个人财产，你就无权干涉，也不能要求王某返还财产。

婚后父母赠与,是否共同财产

我和丈夫是大学同学，毕业之后就登记结婚了。结婚后，公婆用自己的积蓄全款支付购买了一套商品房，登记在我丈夫的名下。请问这套房子是否属于夫妻共同财产？

——贾女士

上海日盈律师事务所王丹丹律师回复如下：根据《民法典婚姻家庭编解释（一）》：“当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理；没有约定或者约定不明确的，按照民法典第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理。”《民法典》第一千零六十二条第一款第四项则规定，

“夫妻在婚姻存续期间所继承或者受赠的财产为夫妻共同财产，但是本法第一千零六十三条第三项规定的除外”，“遗嘱或者赠与合同确定只归一方的财产为夫妻一方的个人财产”。由此可见，夫妻婚姻关系存续期间父母赠与的财产在没有指定只归一方所有的情况下，属于夫妻共同财产，如果明确表示赠与给一方的，就不应视为夫妻共同财产。婚后一方父母全款出资为子女购买房屋，且该房屋只登记在其子女名下，视为对自己子女一方的赠与，不应认定为夫妻共同财产。本案中房子登记在你丈夫名下，且系父母全款出资购买，应当认定是赠与你丈夫个人的财产，不属于夫妻共同财产。

朱静亮 (合伙人、律师)

上海市浦东新区世纪大道 1198 号世纪汇广场一座 12 楼

上海君澜律师事务所

咨询电话：13817291047

lawyerzhu_1986@126.com

从事搬运工作,咨询安全问题

我们公司与人力资源公司签订了合同，要求他们派人到我们公司进行搬运工作，现场听从我们的指挥，搬运我们的货物。请问我们是否要与人力资源公司的作业人员签订安全生产协议？

——黄先生

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：《安全生产法》第四十九条：规定生产经营项目、场所发包或者出租给其他单位的，生产经营单位应当与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议，或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责。所以，如果贵司是将搬运工作作为生产经营项目发包给对方的话，那么应该签订安全生产协议。如果你们公司是将任务告诉对方的联系人，由对方自行安排人手进行工作，由于你们公司并不直接管理现场工作人员，就需要与对方签署安全

生产工作协议，向对方明确表达你们公司对于安全生产工作的工作要求，并由对方负责人员对下属工作人员的安全生产状况进行管理，以满足安全生产的要求。但是现在你们公司的模式是直接要求人力资源单位的外派人员到公司，由你们公司作为管理主体安排人员进行工作，你们公司对工作人员有直接管理的权限，不需要通过人力资源公司的负责人进行管理。因此，我个人判断人力资源公司与贵公司的关系并不是承发包关系，而是劳务派遣关系，即由人力资源公司派遣劳动者到你们公司，由你们直接使用被派遣劳动者进行作业。根据《安全生产法》，生产经营单位使用被派遣劳动者的，应当将被派遣劳动者纳入本单位从业人员统一管理，对被派遣劳动者进行岗位安全操作规程和安全操作技能的教育和培训。因此你们不应该与人力资源公司签订安全生产协议，而是应将被派遣劳动者作为本单位从业人员进行统一的安全生产管理。

安全生产培训,能否电子签到

我们公司从业人员的三级安全生产培训未采用纸质版签名，而是采用电子版签名，这样有法律效力吗？

——陈先生

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：《安全生产法》第二十八条规定，生产经营单位应当对从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故应急处理措施，知悉自身在安全生产方面的权利和义务。未经安全生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业。贵司对从业人员进行了培训，但是无纸质版签到记录，仅有电子版签

到记录。根据我们的经验来看，大概率是运用手机 APP 等方式进行签到。这样不排除政府部门进行安全检查时，要求贵公司证明是该员工本人，而不是其他人借用员工的手机账号密码进行了签到。当然，随着线上培训签到的普及，确实也不能完全排除通过手机端进行培训的便利。因此，我建议贵公司可在 APP 登录时进行一定的设置，比如要求员工通过人脸识别等方式进行登录，并在培训过程中采用点名答题等方式，确保员工工本人全程参与培训。当然，贵公司还要在员工手册上明确，该培训系统仅能由员工工本人登录，任何人不能代替登录，否则公司将对员工采取相应的处罚措施。这样相对来说，可以增加一点贵公司培训中电子签到的证明效力。

安全管理人员，能否约定共用

我们公司的分公司和兄弟公司都在外地的同一个园区，因此公司方面希望通过双方协商约定的方式，共用人事、安全管理等人员，以节省相关成本。

请问律师，这样做是否可以？

——郭先生

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：根据《安全生产法》第二十四条规定，矿山、金属冶炼、建筑施工、运输单位和危险物品的生产、经营、储存、装卸单位，应当设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员；前款规定以外的其他生产经营单位，从业人员超过一百人的，应当设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员；从业人员在一百人以下的，应当配备专职或者兼职的安全生产管理人员。生产经营单位未按照规定设置安

全生产管理机构或者配备安全生产管理人员、注册安全工程师的，责令限期改正，处十万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿，并处十万元以上二十万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处二万元以上五万元以下的罚款。依据安全生产法释义，专职安全生产管理人员是指在生产经营单位中专门负责安全生产管理、不再兼任其他工作的人员。根据《危险化学品企业重点人员安全资质达标导则（试行）》，专职安全生产管理人员需正式任命，专门从事企业安全管理工作，一般不得兼任或兼职其他工作。法律上并不承认所谓“兄弟公司”，因此你们公司这种使用兄弟公司安全管理人员的情况，我个人认为是违法的。因此，建议你们根据法律规定和自身情况，配备专职或兼职安全生产管理人员，以避免违反法律规定而导致的风险。

廖立 (合伙人、律师)

上海市黄浦区九江路 333 号金融广场 12 楼

贵州贵达(上海)律师事务所

咨询电话：15618143202

928301087@qq.com

工程合同无效，能否要求结算

我最近与一家施工单位签订了建设工程施工合同，但是由于发包方没有取得建设工程规划许可证，导致主合同无效。现在发包方表示，由于主合同无效，因此后续签订的结算协议也无效，要求重新进行结算。请问律师，这种情况下结算协议有效吗？我该如何维权？

——薛先生

贵州贵达(上海)律师事务所廖立律师回复如下：根据《民法典》第五百六十七

条：合同的权利义务关系终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。司法实践中，一般认为结算协议是独立于主合同的，不因主合同无效而无效。而且，即使将结算协议认定为主合同的补充协议，结算协议作为独立的清理和结算条款也仍然是有效的，双方应当按照协议履行。因此，只要你们的工程已经验收合格，就可以要求发包方按照结算协议支付工程款，他主张重新结算是没有依据的。如果你们方坚持合同无效，你们可以聘请律师起诉。

借用资质签约，应否折价补偿

我要与发包人签订施工合同，但是我没有相应的施工资质，发包人让我借用 A 公司的资质和他签约，工程实际由我负责施工。现在我方已经施工完毕，但是发包人向我支付工程款。请问我能否要求发包人对施工工程折价补偿？

——徐先生

贵州贵达(上海)律师事务所廖立律师回复如下：根据《民法典》第七百九十三条第一款规定：建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。首先，关于合同主体问题，虽然案涉合同是以 A 公司名义与发包人

签订的，但是本案中发包人明确知道你们是借用 A 公司资质的实际施工人，在此情况下仍然签订了施工合同，此时发包人对发包人与你们之间形成事实上的建设工程施工合同关系。因此，只要你们施工的工程已验收合格，你们就可以依据法律规定要求发包人参照关于工程价款的约定折价补偿。根据《民法典》第七百九十三条第二款规定：建设工程施工合同无效，且建设工程经验收不合格的，按照以下情形处理：（一）修复后的建设工程经验收合格的，发包人可以请求承包人承担修复费用；（二）修复后的建设工程经验收不合格的，承包人无权请求参照合同关于工程价款的约定折价补偿。发包人因对建设工程不合格造成的损失有过错的，应当承担相应的责任。

对方拖延结算，应当如何维权

我签订了一个建设工程施工合同，现在工程施工完成也验收合格了，合同约定工程进度款在双方结算完成后 10 日内支付，但是我给发包人发结算文件，对方一直不配合结算。请问律师，碰到这种情况我该怎么办？

——张先生

贵州贵达(上海)律师事务所廖立律师回复如下：根据《民法典》第一百五十九条规定：附条件的民事法律行为，当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已经成就；不正当地促成条件成就的，视为条件不成就。本案中，你可以向

法院起诉，并将你积极进行结算的证据（如通过微信发给对方结算文件的聊天记录）等提供给法院，主张对方不配合结算属于“不正当阻止条件成就”，此时法院一般会认定付款条件已成就。如果工程价款因对方不配合结算无法确定，可依法要求工程价款司法鉴定予以明确。

周洪波 (合伙人、律师)

上海市黄浦区金陵东路 2 号光明金融大厦 15 楼

上海市恒业律师事务所

咨询电话：13671665677

zhouhongbo365@126.com

承租人已死亡，征收由谁签约

公房承租人死亡，动迁时签约代表如何产生，享有哪些权利？

——刘女士

上海市恒业律师事务所周洪波律师回复如下：根据相关规定，若房屋征收范围内公有居住房屋（下称“公房”）承租人户口迁离本市或死亡，可以继续履行租赁合同者

有多人的，房屋征收决定作出前，当事人之间未能就确定承租人协商一致，或者未提出变更申请的，按以下规定确定房屋征收补偿协议的签订主体：房屋征收部门可以提请房屋征收评议监督小组组织协商确定签约主体；监督小组应召集当事人进行协商，同时通知公房出租人或其委托的管理人到场。

当事人可以协商一致确定订主体，否则由监督小组提出确定签约主体的建议。公房出租人或其委托的管理人根据规定在 15 日内书面确定承租人后，通知当事人和房屋征收部门，确定的公房承租人作为签约主体。该签约主体的权限仅限于代表被征收户签订征收补偿协议等，并不能据此身份获得征收补偿利益。

承租公房征收，谁能获得补偿

请问哪些人享有本市公房的征收补偿利益？

——胡小姐

上海市恒业律师事务所周洪波律师回复如下：公房又称“承租房”或“使用权房”，享有本市公房征收补偿利益的人员有承租人和同住人，承租人已移民国外而注销户口或已经取得外国国籍的

除外。一般情况下，需要具有本市常住户口，至拆迁许可证核发之日因结婚而在被拆迁公有住房内居住；不具有本市常住户口，与户籍在册人员结婚多年而居住的外来人员，结婚还未满可以迁入上海市的年限；被住房保障与房屋保障管理局认定为居住困难人员。但是，即便户籍在册

也不一定能够获得补偿，比如空挂户口就不能获得补偿，属于同住人才能。同住人是指在拆迁许可证核发之日，在被拆迁居住房屋处有本市常住户口，已实际居住一年以上，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。他处住房的性质仅限于福利性质取得，居住困难是指人均居住面积低于 22 平方米。

公房用于经营，补偿如何分配

承租公房存在居住和非居住混合的状况，请问非居住部分的征收利益如何分配？

——钱先生

上海市恒业律师事务所周洪波律师回复如下：公房非居住部分的征收补偿利益分为两部分：非居住部分的征收补偿与房屋面积有关的部分。首先，营业执照持有人在被征收的公有房屋

内注册营业执照并进行经营，与共同居住人让渡其居住部位面积有关。其次，非居住部分的征收补偿利益既包括对营业执照持有人不能在此继续经营的补偿，也包括对房屋共同居住人失去部分房屋居住用途的补偿。因此，共同居住人有权分得非居住部分的征收补偿利益。与经营者有关的部分属于经营者的专属补偿，应归营业执照持有人或实

际经营者独有。与房屋面积有关的非居住部分的征收补偿利益则应由营业执照持有人、实际经营者与同住人共享。认定非居住面积的时间节点是：2001 年 11 月 1 日前，公有居住房屋作为经营场所并领取营业执照；2001 年 11 月 1 日以后，没有经过房管部门批准的，不认定为非居住面积。如权利无法协商一致，可通过诉讼途径解决。