



租房办不了居住证 中介公司是否该赔？

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 章炜

对于外地来沪的人员而言，居住证是非常重要的，许多“沪漂”在租房之后都

事由：

今年 6 月，刘女士委托中介公司租

律师说法：

德恒上海律师事务所王诗杰表示，刘女士与中介公司之间实际形成了一个居间合同，由中介公司向刘女士报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，刘女士向中介公司支付报酬的合同。在这一合同的履行过程中，根据《民法典》第九百六十二条规定：“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。”即中介公司有义务将订立合同的关键事项，比如房屋的地址、性质、价款等向租客如实报告。刘女士明确要求所租房屋必须可以办理居住证，那么“办理居住证”应当作为一个关键事项纳入中介公司为刘女士

会第一时间办理。如果所租房屋无法办理居住证，消费者该如何维权呢？律师表示，作为专业的房屋中介机构，应尽到必要的、审慎的审查。如何租客事先对于办

房，要求所租房屋必须可以办理居住证。签订好房屋租赁合同之后，被告知房屋性质系租用公房不能办理居住证。刘女士询

寻找相应房源时的考量。

根据《居住证暂行条例》（2015）第九条规定：“申领居住证，应当向居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区服务机构提交本人居民身份证、本人相片以及居住地住址、就业、就读等证明材料。居住地住址证明包括房屋租赁合同、房屋产权证明文件、购房合同或者房屋出租人、用人单位、就读学校出具的住宿证明等；就业证明包括工商营业执照、劳动合同、用人单位出具的劳动关系证明或者其他能够证明有合法稳定就业的材料等；就读证明包括学生证、就读学校出具的其他能够证明连续就读的材料等。”其中，房屋产权证明文件为申办居住证的重要材料，而公房不具备产权证明文件，不能办理居住证，这本应当是中介公司应当特别注意、极力避免的，是中介公司履行中介

理居住证有明确要求，但所租房屋性质不能办理，属于中介公司在履行合同约定过程中存在重大瑕疵，应当为租客重新寻找合适的房源并承担相应的赔偿责任。

问，这种情形下，可以要求中介公司重新寻找符合条件房源并承担二次搬家费用吗？该如何维权？

职能的体现。

作为专业的房屋中介机构，在进行中介服务时应尽到必要的、审慎的审查、核实义务，如核实房源信息、各方的身份信息、是否满足特定需求等。在刘女士已经明确告知中介公司所租赁房屋必须可以办理居住证后，中介公司应当特别注意该事项。中介公司在与刘女士签订合同时未向她特别阐释说明该房屋属于公房不能办理居住证并征得她同意，应属未尽如实报告义务的行为。根据《民法典》第五百七十七条：“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，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”中介公司在履行中介合同义务过程中存在重大瑕疵，应当为刘女士重新寻找合适的房源并就其所遭受的损失承担相应的赔偿责任。

借款利息支付期限 如何确定？

我因急需用钱向朋友借款，当时约定了利息，但对利息的支付时间并未明确，想了解一下支付利息的期限？

曹先生

【解答】

上海蓝白律师事务所吕梅律师：根据《民法典》相关规定：借款人应当按照约定的期限支付利息。对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定，借款期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付；借款期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付。合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定。

售卖游戏外挂程序 是否违法

我朋友制作售卖国外单机游戏的外挂程序，该游戏并没有在国内注册或报审，而且该程序并没有威胁到计算机正

常运行，只对游戏内容进行修改。这样在无经营执照的情况下进行小额交易违法吗？

罗先生

【解答】

德恒上海律师事务所银文律师：依据我国《著作权法》的规定，游戏软件属于计算机软件，是《著作权法》规定的法定作品类型之一，无论是否注册或报审，均受《著作权法》保护。外挂软件一般针对特定游戏而制作，通过外挂，游戏玩家无需通过游戏的官方渠道即可进入游戏中，享受各种游戏体验，故外挂程序在运行过程中必然会采取避开或破坏为保护游戏安全运行和游戏软件著作权而设置的技术保护措施（例如反外挂程序），进而存在修改游戏平台反外挂程序数值、参数的行为，从而达到游戏作弊的目的，属于“故意避开或者破坏权利人为其作品、录音录像制品等采取的保护著作权或者与著作权有关的权利的技术措施”。因此，您朋友售卖国外单机游戏的外挂程序，虽然该游戏并没有在国内注册或报审，且为小额交易，但已涉嫌著作权侵权，甚至可能构成侵犯著作权罪。

公司搬迁无法考勤， 可以算我旷工吗？

我所在公司搬迁之后，我回原来办

公地址进行工作处理和交接，但原来办公地址的考勤无法上传系统，公司考勤系统上无法查看到这段时间的考勤，也没有纸质文件，是口头安排回原来办公地址处理工作的。现在公司按旷工处理，我应该怎么维权？

王女士

【解答】

上海市君悦律师事务所高级合伙人石晨阳律师：考勤是公司的权利兼义务，单位应举证证明员工旷工。涉及搬迁，员工所述受单位口头安排回原办公地址交接工作、原办公地址考勤无法上传系统均符合常理，员工可提供交接的相关依据、至原址工作的依据（交通信息、就餐信息等）证明自己实际工作。单位则应证明催告到岗过（新办公地址），员工拒不到岗等，否则单位称员工旷工很难成立。

医疗期满继续病假 如何支付工资

医疗期满，劳动者继续休病假，不回来上班，可以不支付工资吗？

王女士

【解答】

上海市君悦律师事务所高级合伙人石晨阳律师：《中华人民共和国劳动合同法》第四十条规定：有下列情形之一的

的，用人单位提前三十日以书面形式通知劳动者本人或者额外支付劳动者一个月工资后，可以解除劳动合同：（一）劳动者患病或者非因工负伤，在规定的医疗期满后不能从事原工作，也不能从事由用人单位另行安排的工作的。

医疗期是单位不得解除劳动者的期间，医疗期满，劳动者仍需要休病假的，单位要么按照劳动合同法第四十条的规定与劳动者解除劳动合同，要么继续支付病假工资。

空姐入职后怀孕 航空公司能解聘吗？

我朋友是名空姐，入职后试用期内怀孕，以致无法从事空姐工作，能否以试用期不符合录用条件为由解除？

刘女士

【解答】

上海市君悦律师事务所高级合伙人石晨阳律师：如果公司录用条件中明确告知空姐岗位不招录孕妇（属于特殊职业要求，不构成就业歧视），该空姐入职时已知自己怀孕，存在欺诈，则可以以欺诈造成劳动合同无法履行为由解除。如果该空姐入职后才怀孕或者才知晓自己怀孕，不存在欺诈。空姐试用期内怀孕即按试用期不符合录用条件解除等同于不允许试用期内怀孕，企业进行实际操作时必须衡量风险收益。