

# 想买二手房 律师教您避坑

5月10日,北塘街道融创君澜社区邀请天津汇诚律师事务所的王建权律师开展了一场关于“房屋买卖中的法律风险规避”的法律知识讲座。此次讲座涉及到居民最为关心的房子问题,在该社区引起了强烈反响。记者在现场看到,王律师通过描述实际工作中的典型事例,向居民详细讲解房屋买卖中可能会遇到的风险,并一一列明规避这些风险的方法。律师的讲解也引起了居民的热烈讨论,不少居民现场向律师咨询二手房买卖中遇到的问题,王律师对此做出了详细的解答。

记者 张玮 摄影 报道



## 律师进社区

### 客运班线经营 期限为4到8年

在上一期的“律师进社区”栏目中就从事客运经营的相关条件进行了解答,引起了读者的关注。市民徐女士向本报打来电话咨询此类问题,“为了方便工作,我经常乘坐客运班线,客运班线提供服务是不是永久的?”

解答:根据《道路运输条例》规定,客运班线的经营期限为4年到8年。经营期限届满需要延续客运班线经营许可的,应当重新提出申请。客运经营者需要终止客运经营的,应当在终止前30日内告知原许可机关。此外,班线客运经营者取得道路运输经营许可证后,应当向公众连续提供运输服务,不得擅自暂停、终止或者转让班线运输。 时报记者 刘纯

社区律师			
大港街兴慧里社区	金三维所	李瑞滨	电话 13820095577
大港街兴盛里社区	金三维所	胡淑敏	电话 13752377986
大港街重里社区	金三维所	庞旭东	电话 13516206603
大港街阳春里社区	金三维所	储信武	电话 13820151286
大港街港明里社区	金三维所	刘迎秋	电话 13702074238

### 依法取得生育津贴 免征个人所得税

说事儿:66336097 微信:13512463060

市民曹女士:我已经快到预产期了,马上就要休产假。我想将产假推后一些,但同事说我们单位遇到节假日不给顺延产假,这合理吗?之后我还要报销生育津贴,这个钱需要扣税吗?

说法:我国相关法律规定,产假是按照自然天数计算,一般从预产期前15日开始休假,到第98天即截止(难产、多胞胎以及地方政策规定的奖励天数另计),故休息日和法定节假日日均包含在内。因此曹女士所反映的产假节假日不顺延是合理的。

根据《财政部国家税务总局关于生育津贴和生育医疗费有关个人所得税政策的通知》规定,生育妇女按照县级以上人民政府根据国家有关规定制定的生育保险办法,取得的生育津贴、生育医疗费或其他属于生育保险性质的津贴、补贴,免征个人所得税。 时报记者 张玮

### 信用卡逾期半年多 因涉他案已进看守所

时报讯(记者 刘纯)近日,原告中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行来到滨海新区人民法院自由贸易试验区法庭,将一封感谢信送到曲法官的手中,感谢曲法官公正高效地审理案件,维护了当事人的合法权益。

原告农行保税支行发现其信用卡不良客户潘某逾期还款58000余元,逾期时间已达180天以上,不良催收以及不良贷款的追回十分困难,于是向法院提起诉讼。曲法官在接立案后,通过全市法院关联案件查询,发现多方送达未果的被告正是河西区法院刑庭正在审理的一起非法吸收公众存款案的被告人。该被告涉及刑事案件非常复杂,刑事案件涉案金额达五千余万元,并且已经被采取强制措施羁押于看守所。面对这种情况,曲法官多次与河西区人民法院方面沟通,最终与河西区人民法院通力合作,巧妙设计,以同一在河西法院先后开庭的形式,快速审结了民事案件,避免了一起本应“中止”审理的民事案件,为当事人大大节省了诉讼催收的时间成本。

本案的快速审结,是自贸法庭认真履行职责,坚持公正高效司法的缩影,也是全面贯彻党的十九大精神,认真落实市委和最高法院关于创新司法理念、科技助力审判决策部署的充分体现。自贸法庭始终紧紧围绕“努力让人民群众在每一个司法案件中都能感受到公平正义”目标,牢牢坚持司法为民、公正司法,把维护人民群众的合法权益作为执法办案的根本出发点和落脚点,不断提升人民群众对于司法工作的满意度,充分发挥了司法为自贸区开放创新及政策试验保驾护航的作用。

### 新区司法局与天津科技大学法学院共商 拟建法律援助工作站 构建和谐校园

时报讯(记者 刘纯)近日,滨海新区司法局邀请天津科技大学法学院学工办主任等负责同志共同研究建立法律援助工作站的相关工作,新区司法局相关领导参加。

为坚持依法治校,构建和谐校园,本着“学法用法,服务社会”的宗旨,通过法治教育,让更多的学生学法、懂法、守法、用法,用法律规范和保护师生的合法权益,双方共同商定,建立天津科技大学法学院法律援助工作站。

滨海新区法律援助中心天津科大工作站的成立,不仅能够丰富专业教师的教学内容,充实法学专业学生的法律实务操作实践,而且拓宽了滨海新区法律援助工作的覆盖面。一方面有利于广大学生接受法治教育,成长为一名懂法守法的好公民;另一方面法治进校园还可以帮助学校师生运用法律途径合理解决纠纷,构建平安、和谐的学习环境。

#### 1 买二手房 首先确定产权人

居民刘奶奶:我是北塘的老居民,拆迁后买了房子,现在手里还有一些钱。最近儿子有了再买套房的打算,我们看中了一套二手房,不知道买卖二手房该注意什么问题?

解答:王律师说,首先,购房时一定要搞清楚房屋的产权人究竟有几个。如果产权人有多人,而合同仅一人签字,一旦发生纠纷,法院原则上都会认定合同无效。因此,产权人是一人以上的,一定要有委托书,而委托书最好是经过公证的。其次,与业主约定迁出时间的问题,由于历史原因,譬如前些年房改房,除产权人外还有共住人。他们虽然没有产权,但法律规定他们有居住权。如果未征得他们同意,届时他们不愿搬离的话,也会造成很大的麻烦。

#### 2 卖方收了订金又违约 买方可拿合同说事儿

居民杨阿姨:前两年,我们考虑购买一套二手房,交了订金后,卖方看房价上涨最后毁约了,也给我造成了不小的损失。请问遇到卖方毁约,买方该怎么维权?

解答:王律师说,《合同法》中最重要的原则之一是:诚实信用原则。顾名思义就是要求人们在民事活动中应当做到诚实、守信用。因此,依据《合同法》规定,合同一方不履行义务,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。如果遭受卖家反悔,守约方可以选择继续履行房屋买卖合同,要求对方配合过户,或者要求对方支付违约金或要求赔偿损失。

#### 3 卖方要求保留原房户口 买方可设违约条款防风险

居民郭师傅:我闺女为了孩子上学去年购买了一套新房子,但卖方称他家也有孩子上学的需要,提出在3年内将户口留在所出售的这套房子下的要求。由于当时这套房子价格优惠,我外孙女还有几年才上学,所以就同意了他不迁出户口。可就在一年过去了,我有点担心,如果到时候卖方不将户口迁出怎么办?

解答:王律师说,提醒大家注意的是,户口迁出问题并不属于法院受理范围,一旦卖方拒绝迁出户口或日后无法与卖方取得联系,那么买方很难再将卖方户口迁出,甚至会影响到房屋的再次出售。因此,对于户口问题,买方应当慎重考虑。可以要求对方支付一定押金或保留部分房价尾款,具体数额可以依据房价以及对方资产情况综合考虑,建议数额能足够引起对方重视。另外,针对该问题买方可以提出另行设置违约金条款。虽然法院不受理迁出户口问题,但对于要求支付不迁户口所产生的违约金属于法律受理范围,最后可以通过法律公告送达甚至列入失信被执行人等方式迫使卖方主动迁出户口。

## 法治新闻

### 有偿删帖获利19万元 或按非法经营罪论处

“网络水军”在网络上非法删帖、发帖灌水,既侵犯了广大网友的合法权益,又破坏了网络信息市场秩序。一些“网络推手”,违反国家规定,以营利为目的,有偿提供删帖、发帖等服务,牟取巨额非法利益,其行为已经触犯了法律法规。

新闻链接:发现网上有对自己不利的帖子,就想删除帖子以防止负面影响扩大。职业删帖中介瞅准这个“商机”,“替人消灭”牟取利益。近日,山东省曲阜市检察院以涉嫌非法经营罪将孙某提起公诉。2013年前后,孙某在淘宝网开了一家店铺,主要提供网络软文推广、网络信息删除等服务。他使用其QQ号码通过QQ群发布可删除负面网络信息的广告。孙某自身并没有删帖权限,有了客源之后,他便联系上线帮忙删除。根据删帖难度不同,天涯论坛、新浪悦读、新浪微博、网易论坛、豆瓣网、百度知道等网络信息删帖价格在150元至3000元不等。经查,2015年1月至2017年7月18日间,仅通过为刘某等4人删帖,孙某便获利高达19万余元。(检察日报)

#### “有偿删帖”如何定罪处罚?

解答:根据《最高人民法院、最高人民检察院关于办理利用信息网络实施诽谤等刑事案件适用法律若干问题的解释》,以在信息网络上发布、删除等方式处理网络信息为由,威胁、要挟他人,索取公私财物,数额较大,或者多次实施上述行为的,依照刑法规定,以敲诈勒索罪定罪处罚。

如果违反国家规定,以营利为目的,通过信息网络有偿提供删除信息服务,或者明知是虚假信息,通过信息网络有偿提供发布信息等服务,扰乱市场秩序,具有下列情形之一的,属于非法经营行为“情节严重”,依照《刑法》的规定以非法经营罪定罪处罚:(一)个人非法经营数额在五万元以上,或者违法所得数额在二万元以上的(二)单位非法经营数额在十五万元以上,或者违法所得数额在五万元以上的。实施前款规定的行为,数额达到前款规定的数额五倍以上的,应当认定为《刑法》第二百二十五条规定的“情节特别严重”。

#### 网络上捏造诽谤他人构成诽谤罪吗?

解答:根据《刑法》对诽谤罪的规定,行为人捏造事实诽谤他人,必须达到“情节严重”的程度,依法才构成诽谤罪。根据“解释”,利用信息网络诽谤他人,具有下列情形之一的,应当认定为《刑法》第二百四十六条第一款规定的“情节严重”:(一)同一诽谤信息实际被点击、浏览次数达到五千次以上,或者被转发次数达到五百次以上的;(二)造成被害人或者其近亲属精神失常、自残、自杀等严重后果的;(三)二年内曾因诽谤受过行政处罚,又诽谤他人的;(四)其他情节严重的情形。据此,从数量、危害后果、主观恶性几个方面明确了认定网络诽谤犯罪“情节严重”的具体标准,规定了较为严格的入罪门槛。 时报记者 刘纯



购买商品时,开发商会按一定的比例为购房者计算出房屋维修基金,这笔钱不是个小数目,然而入住后维修基金到底该怎么用?遇到什么问题才可使用?最近,家住工农村尚北园的李先生就遇到了类似的问题。 时报记者 张玮

## 小区消防管道改造 能否动用房屋维修基金?

### 小区改造消防管道 能否使用维修资金?

李先生一家人住尚北园近十年了,最近物业称要对地下停车场的消防管道进行改造,另外各个楼层要重新安装电子烟感报警器,这就需要动用业主缴纳的维修基金。对此,李先生和众多邻居持不同意见。李先生称,有的人认为

入住时这些设施都是开发商配好的,后期就应该属于物业维护,不应该再花大家的维修基金。还有的人认为,为了小区居民的共同利益,应该支持改造。“我想问问到底什么情况下可以使用维修基金?业主不同意,物业能随意动用吗?”

#### ※房屋专项维修基金何时能动用?

解答:天津星伦律师事务所的曹志平律师说,《天津市商品住宅专项维修资金使用办法》第四条规定,专项维修资金应当用于商品住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造,区房地产权管理局负责对本辖区内专项维修资金的使用进行指导、监督及备案管理,不得挪作他用。第五条规定,本办法所称共用部位包括基

础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊通道等。共用设施设备包括电梯、消防设施、绿地、道路、下水管道、安全防护设施等。也就是说房子维修基金可以用于房子保修期满后,对房子主体结构、公共部位或公共设备的大中修以及更新改造工程。根据以上规定,消防设备改造应属于可以动用公共维修基金的范畴。

#### ※申请使用维修基金 需三分之二以上业主义

解答:曹律师说,要按照国家和天津市有关法律、法规规定,业主大会决定使用专项维修资金,应当经专项维修资金分摊范围内专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关

人数三分之二以上的业主书面同意。如果李先生所在小区有三分之二以上业主不同意对消防等设施进行维修改造,那么这笔维修资金还是不能动用的。

### 业主家露台漏雨 能否使用维修资金?

市民耿女士:我在一高层小区居住,我家是顶层,去年夏天露台就出现了漏雨现象,我找到物业要求动用维修资金,但物业称不能动用。我买房时交了维修资金,凭啥修房子不能用?

#### 《物权法》中规定专有部分的组成部分不能申请使用

解答:曹律师说,业主家中的露台漏水是不能使用维修资金进行维修的。根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条规定,“规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等,应当认定为《物权法》第六章所称专有部分的组成部分。”属于专有部分的,是不能申请使用房屋维修资金进行维修的。

## 休假治疗抑郁症 竟收到解雇通知

### 职工患抑郁症 医疗期内能否被解雇?

刚刚过去的母亲节,很多妈妈都收到了节日的祝福,然而处于医疗期的王女士却收到了单位不再续约的通知,这对职场妈妈来说有些残忍。她在家人的陪同下找到了天津敬科律师事务所的田野律师,想问问律师自己能否要求和单位恢复劳动关系。 时报记者 张玮

律师解答:中岳律师事务所的潘玉华律师说,根据《劳动合同法》第四十二条,劳动者有下列情形之一的,用人单位不得依照本法第四十条、第四十一条的规定解除劳动合同:(一)从事接触职业病危害作业的劳动者未进行离岗前职业健康检查,或者疑似职业病病人在诊断或者医学观察期间的;(二)在本单位患职业病或者因工负伤并被确认丧失或者部分丧失劳动能力的;(三)患病或者非因工负伤,在规定的医疗期内的;(四)女职工在孕期、产期、哺乳期的;(五)在本单位连续工作满十五年,且距法定退

休年龄不足五年的;(六)法律、行政法规规定的其他情形。第四十五条规定,劳动合同期满,有本法第四十二条规定情形之一的,劳动合同应当续延至相应的情形消失时终止。

抑郁症是一种心理疾病,但目前却有一些单位对于职工患有抑郁症需要请假不予承认,只要劳动者提交合法的病假证明,并履行单位的相关请假手续,单位就应当批准病假。在王女士病假期间,用人单位应当根据劳动合同的约定支付其病假工资。王女士尚处于医疗期内,用人单位不应该在这时与其终止劳动合同。

#### 患哪些病医疗期能延长?

律师解答:潘玉华律师表示,根据《关于贯彻〈企业职工患病或非因工负伤医疗期的规定〉的通知》,对某些患特殊疾病如癌症、精神病、瘫痪等的职工,在24个月内尚不能痊愈的,经企业和当地劳动部门批准,可以适当延长医疗期。如果患病员工无法在法定工作时间内履行正常劳动义务,企业可以不受最低工资标准的规定支付劳动报酬。《关于贯彻执行〈中华人民共和国劳动法〉若干

问题的意见》规定,职工患病或非因工负伤治疗期间,在规定的医疗期内由企业按有关规定支付其病假工资或疾病救济费,病假工资或疾病救济费可以低于当地最低工资标准支付,但不能低于最低工资标准的80%。因此,对于因患病而不能在法定工作时间内履行劳动义务的职工,可以不受最低工资标准的保护,但应以最低工资标准为依据发放工资报酬。

#### 市民求助

王女士在某企业工作多年,由于天性强,在工作上吃苦耐劳,表现优秀。然而去年王女士的父亲去世,母亲因接受不了打击生病住院,就在一边照顾母亲一边照顾两个孩子期间,王女士竟意外发现丈夫有了外遇。遭受一连串打击,王女士被诊断患有抑郁症。医生建议她休假一段时间配合药物治疗,然而休养一个多月后,王女士的病仍然很严重,她向其单位提出延长医疗期。之后王女士办理了离婚手续,年幼的儿子也归她抚养。目前,王女士的医疗期还没过,前几天公司就通知不再和她续签劳动合同了。“我有医生的诊断证明,正常休假能否解雇我?医疗期公司每月就发我1000多块钱工资,这合理吗?”