

# 找律师 请找快报 请找“律师来了”



扫一扫  
加“律师来了”微信  
为你寻找合适的律师

“律师来了”(微信公众号:kblst2014)除了为用户提供免费在线法律咨询,也开通了微商城(点击公众号底部菜单“专属律师”),推出“面谈律师”、代写代审合同文书等法律服务产品,您只要在手机上动动手指就能便捷下单享受服务。

## 微反馈

# 网签完成,首付付清 房东却忽然翻脸不肯卖房了

林琳 朱振辉

**微友问:**我前段时间买了房子,已经和卖家完成网签合同,并按时支付了首付款。

因为一些个人原因,我们的购房意向合同与网签合同价格是不一致的,购房意向合同是七月底签的,后因地方税费系统更新换代,过户时间就延后了。

没想到,这一拖就拖出问题来了!就在这段时间里,房价大涨,房东忽然翻脸,以签约两份合同为由,认定我们的购房合同无效,说什么也不肯卖房了。

这套房子是我们看了好久才定下来的,现在要在类似的地段买一套同等面积的房子,价格起码涨了三分之一!

请问律师,我该怎么办?可以起诉要求卖家继续履行合同吗?

**签约律师沈学民:**浙江腾飞金鹰律师事务所律师,主要执业领域为房地产开发法律风险防范,商品房销售、交付纠纷等诉讼及非诉讼业务,其他民商事争议处理。

如果仅是意向合同,一方违约要求解除合同,守约方要求继续履行一般不予支持,但可以要求违约方承

担违约责任及赔偿损失等,违约金不足以补偿损失的,可以要求提高违约金,或同时再主张损失。

但如果已经签订了正式的网签合同,守约方有权要求继续履行,违约方无权要求解除合同。如果由于卖方原因导致合同实际无法继续履行的,由于你签订的是正式网签合同,你方的损失为可得利益损失(主要是指房屋差价损失),这个损失可要求违约方赔偿。

另外,阴阳合同并不是解除合同或者违约的理由,你方要求继续履行要按照双方达成的真实合同为准,即当事人的真实意思表示,如果不能证明清楚,则以备案合同为准。

## 签了协议收了定金 买家因为限购没法买房了

**微友问:**我最近刚卖了一套房子,跟买家签订了居间协议,收取预付定金5万元,协议约定在一周后签订房屋转让合同。

现在限购限贷政策接连出来,买家因为不符合条件没法买房了,请问我作为卖家有什么权益?

**签约律师陈鑫范:**北京盈科(杭州)律师事务所高

级合伙人,建设工程与房地产法律事务部主任。擅长房产领域。

纯粹因受限贷、限购、禁购等调控政策的直接影响,合同确实无法继续履行的,不属于“不可抗力”,一般应认定属于“不可归责于当事人双方的事由”。当事人据此请求解除合同的,可予以支持,但当事人另有约定的除外。

调控政策实施前订立的合同并未明确约定以按揭贷款方式付款,现买受人以其因受限贷政策影响而无法继续履行为由,请求解除合同的,一般不予支持。

调控政策实施前订立的合同约定以按揭贷款方式付款,现买受人举证证明其确因首付款比例提高、不能办理按揭贷款等导致无法继续履行,而请求解除合同的,可予以支持;出卖人应当将收取的购房款或者定金退还买受人。

综上,如果买方是由于限购而无购房资格了,那可以解除合同;如果买方并未丧失购房资格,仅仅是受制于限贷政策,则要看是否明确约定以按揭贷款方式支付房款,如果明确约定则可以解除,如果未明确约定则买方无权提出解除。

解除合同后,如果你存在为订立合同而实际发生的费用等合理损失的,可以要求买方承担。

# 工作时受了伤可没签劳动合同怎么办? 入职时公司要求我交毕业证 这合法吗?

## 主值班律师坐堂答疑

记者 林琳 高峰

每年10月国庆后,学校向企业开放,各大企业都会进驻高校举办校园宣讲会,来招收应届毕业生。学生在步入职场之前,不妨先来学一学劳动方面的法律知识——“主值班律师”特别推出专栏,由浙江汉鼎律师事务所合伙人胡正广律师坐堂,为大家解答劳动方面的法律问题。

## 入职时公司要求我交毕业证 这合法吗?

**微友问:**我是刚毕业的大学生,公司在我入职时要求我把毕业证放公司保管,我估计是想让我不能辞职,请问这合法吗?

**答:**不合法。《劳动合同法》第九条规定,用人单位招用劳动者,不得扣押劳动者的居民身份证和其他证件。本条规定的“其他证件”一般包括下列证件:如居民户口簿、毕业证、学位证、资格证、专业技能证书、职称评定证书等证件。用人单位虽说是“保管”,但实际上属变相扣押。劳动合同法第八十四条规定,用人单位违反本法规定,扣押劳动者居民身份证等证件的,由劳动行政部门责令限期退还劳动者本人,并依照有关法律规定给予处罚。

## 工作时受了伤 没签劳动合同怎么维权

**微友问:**我在车间上班时不慎被机器手柄弹到左眼,导致上下泪小管断裂,视神经受损,视力一下子降到了0.2。

我想通过劳动局鉴定劳动伤残,但遇到了一个问题,就是进公司的时候没有签订劳动合同。我们公司不大,是私人开设的,上班不用打卡,也没有工牌,领工资都是现金,没有打款凭证。现在我想叫同事帮我作证,可他们怕得罪老板,都不肯帮我。

请问我该如何证明我与该公司之间存在劳动关系?该怎么维权?

**答:**根据劳动和社会保障部2005年颁布的《关于确立劳动关系有关事项的通知》相关规定,证明劳动关系方面的证据按证明效力依次排列如下:

- 1.双方签订的劳动合同;
- 2.工资卡、工资存折、单位盖章确认的工资条或记录、单位盖章的职工花名册;
- 3.用人单位为劳动者缴纳各项社会保险费的记录;
- 4.用人单位向劳动者发放的“工作证”、“服务证”等能够证明身份的证件;
- 5.劳动者填写的用人单位招工招聘“登记表”、“报名表”等招用记录;

- 6.用人单位盖章的考勤记录;
- 7.其他劳动者的证言等。

从你的陈述来看,你的情况应该构成工伤。但目前最大的问题在于,你没有证据能证明你与单位之间存在劳动关系,如果不能举出上述证据,维权将非常困难。

建议你想想办法继续收集证据,可以尝试通过第三方与单位进行协调沟通,或者与单位负责人通话并进行录音,以留存相关证据。

在这里要呼吁广大劳动者,为了维护自身合法的劳动权益,在与用人单位建立劳动关系时,最好还是及时签订书面劳动合同,保留劳动关系的证据。

## 试用期不缴社保、工资折半 公司这种规定合理吗?

**微友问:**我是刚毕业的大学生,与一公司签了两年的劳动合同,公司规定试用期为6个月,合同约定月薪3000元,但试用期工资只有1500元,试用期不缴社保,这样合法吗?

**答:**不合法。《劳动合同法》规定劳动合同期限一年以上不满三年的,试用期不得超过两个月。试用期的工资一般应不得低于劳动合同约定工资的百分之八十,即3000×80%=2400元。并且试用期同样需缴纳社会保险费。

Bank 中国光大银行  
共享阳光·创新生活

# 光大银行“红色星期三”理财热销中!

欲了解最新理财资讯  
请扫右侧二维码  
公众号:阳光生活家



产品名称	起金额	期限	预期年化收益率	募集期
红色星期三理财 A	5万	34天	4.1%	今日开抢,额度稀缺,先到先得!
红色星期三理财 B	20万	86天	4.0%	
资产管理计划	5万	半年	4.1%	

光大银行 10月出国金融活动火热邀约中!  
大型海外教育巡展

- 要点剧透:**
- 1.嘉宾:新东方集团首席CEO、新东方前途留学总裁周成刚先生
  - 2.直面英国总领事馆官员,获取一手讯息;
  - 3.备考-留学-职业规划体验;
  - 4.TED演讲大赛终极PK
- 仅25席名额,预约电话:0571-87898109

# 广金角融

都市快报广告中心主办  
电话 85051525

以上产品额度有限,售完即止,理财产品详细情况及风险条款请参见产品说明书,并以银行与客户间签订的协议为准。风险提示:产品过往业绩不代表未来收益水平。预测收益不等于实际收益,理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。请根据您的风险测评结果选择适当的产品。

分行营业部 87893951	西湖支行 85113025	凤起路支行 87896565	温州分行 (0577)88011286	嘉兴海宁支行 (0573)80770573	国信嘉园社区 86552637	台州椒江江城社区 0576-88601227
庆春支行 87895508	建国路支行 87131067	萧山支行 22829285	温州瑞安支行 (0577)66890022	金华分行 (0579)82895595	静怡花园社区 86905189	台州路桥数码城 0576-82921621
浙大支行 87998176	高新支行 88056651	萧山开发区支行 22829609	温州柳市支行 (0577)61777116	台州支行 (0576)88200856	方满庭社区 86622665	温州鹿城欧洲城 0577-88806727
解放路支行 87020490	钱江支行 86950811	滨江支行 85828809	温州龙湾支行 (0577)88011356	台州温岭支行 (0576)81623902	四季亭社区 86550625	温州鹿城金泰市场 0577-85335163
武林支行 85178961	城西支行 88902908	余杭支行 86130006	温州乐清支行 (0577)61572885	台州临海支行 (0576)85188910	嘉绿苑社区 86656630	嘉兴海宁银泰城 0573-80782055
朝晖支行 85390604	德胜支行 85358730	富阳支行 61761766	嘉兴分行 (0573)82095595	绍兴支行 (0575)88000344	万家花城社区 86412686	金华三江国际花园 0579-82822690