

夫妻卖房意见不一致 这种情况下买家有风险吗



H记者 王艳琦

赵先生一家想买房，近日通过中介看了一套房源，在和女房东商谈价格之后，他们很是心动，但买之前始终有些担忧。

究竟是怎么回事呢？原来中介曾无意间透露，这套房子是女房东与她的丈夫婚后购买，登记在她一人名下，现在卖房事宜都只能联系到这位女房东，而她的丈夫似乎不同意卖房。

“这种情况还是有些担心的，她到底说了算吗？如果到时候他们夫妻闹矛盾，我们买了房子会不会有什么风险？”赵先生一家免不了有些担忧。

不仅如此，赵先生对于房子还有疑惑之处。由于房子预留了电梯位置，小区内很多人家都选择不装电梯，他们把电梯位置现浇填平，

增大使用面积。赵先生为此也咨询过物业，物业表示只要与同单元的邻居协商一致签订协议即可。

为此，赵先生找到本报“法律帮帮团”栏目向律师求助，咨询在这种情况下买房是否有法律风险？和邻居如果签订这类协议有效吗？

律师解读：
浙江东唐人律师事务所
费耀律师

首先，实践中，夫妻结婚后购买的房屋但是只登记一人名下，情形相对比较复杂。有两种可能性，一种是夫妻一方单独所有，另一种可能性是属于夫妻共同财产。

根据根据《民法典》第一千零六十二条第一款规定，“夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，为夫妻的共同财产，归夫妻共同所有：（一）工资、奖金、劳务报酬；（二）生产、经营、投资的收益；（三）知识产权的收益；（四）继承或者受赠的财产，但是本法第一千零六十三条第三项规定的除外；（五）其他应当归共同所有的财产”，以及《最高人民法院关于适用婚姻家庭编的解释（一）》第二十七条“由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋，登



漫画 叶品

记在一方名下的，应当认定为夫妻共同财产”之规定，虽然房产证上登记为女房东单独所有，但是还是有可能属于夫妻共同财产。

建议购买之前，双方在不动产登记中心查阅房屋所有权登记询问表在内的相关材料，查看有无女房东丈夫放弃该房屋共有权的书面表示。如果存在书面表示的，则为女房东单独所有，在这种情况下女房东可以单独处分房屋进行买卖过户，赵先生无法律风险。若不存在

书面表示放弃的，则为夫妻共同财产，女房东无权单独处分该房屋。

其次，电梯现浇填平违反城乡规划法的规定，属于违法建筑。

根据《住宅室内装饰装修管理办法》第六条规定，装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有“搭建建筑物、构筑物”等行为。也就是说，未经城市规划行政主管部门批准，任何人均不得进行现浇。因此，赵先生跟邻居签订的协议是无效的。

哺乳期遭车祸 能否索要“奶粉钱”

H记者 邱塘

还在休产假的钱女士不幸遭遇交通事故，因需要药物治疗而无法用母乳喂养，那么这种情况下钱女士能否要求侵权人赔偿“奶粉钱”？近日，钱女士向吴兴区公共法律服务中心打来咨询电话。

律师表示，如果钱女士能够证明自己确因本次事故导致额外支出了“奶粉钱”，如提供治疗期间购买奶粉的发票，以及医院出具的禁止母乳喂养的医嘱证明等，此时的“奶粉钱”就属于钱女士因本次交通事故导致的合理财产损失，那么侵权人应该在合理范围内对她所支出的“奶粉钱”予以赔偿。

对此法律也有明确规定，《民法典》第一千一百八十二条：侵害他人人身权益造成财产损失的，按照被侵权人因此受到的损失或者侵权人因此获得的利益赔偿；被侵权人因此

受到的损失以及侵权人因此获得的利益难以确定，被侵权人和侵权人就赔偿数额协商不一致，向人民法院提起诉讼的，由人民法院根据实际情况确定赔偿数额。《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第一条第一款：因生命、身体、健康遭受侵害，赔偿权利人起诉请求赔偿义务人赔偿物质损害和精神损害的，人民法院应予受理。

同时，根据一般常识，母乳喂养是不少母亲的首选，结合本案看，本次交通事故发生后，钱女士因接受药物治疗，不得不放弃母乳喂养，属于无奈选择，同时也支出了额外的“奶粉钱”。虽然我国法律并未将“奶粉钱”明确规定为人身损害赔偿的项目，但该损失系因侵权人侵害钱女士人身权益而造成的实际财产损失，与本次交通事故存在因果关系，且侵权人存在过错，故该损失应当由侵权人承担。

购车款打入私人账户 涉嫌偷税漏税吗

H记者 邱塘

陈先生近日在汽贸公司购买了一辆车，销售要求他将首付款打入一个私人账户，而非公司账户。对于打款去向，陈先生有些疑惑，为此他向96345值班律师打来电话咨询，这种情况是否能表明该公司涉嫌偷税漏税呢？

值班律师表示，如果该公司未将车辆销售款项打入本公司对公账户，而是打入私人账户，存在涉嫌偷税漏税的可能。此时，陈先生有权要求公司收款后开具合法发票，也可以对其行为进行举报投诉，以督促该公司依法纳税。

首先，根据《发票管理办法》，销售商品、提供服务以及从事其他经营活动的单位和个人，对外发生经营业务收取款项，收款方应向付款方开具发票。其次，对于该公司用私人账户接收购车款的行为，可能

属于在账簿上“不列或少列收入”的违法行为，根据《税收征收管理法》规定，若纳税人在账簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对于纳税人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款滞纳金并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上、五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

其次，陈先生可以行使公民监督权，拨打12366纳税服务热线举报或向所在地税务机关举报中心实名或匿名举报，尽可能详细地提供所掌握的被举报人的姓名、单位、住址和税务违法事实证据。但特别要注意的是，如果被举报人没有偷漏税行为而被恶意举报的，举报人可能需要承担诬告陷害的法律责任。