

公共法律服务地图

上海市徐汇公证处：减证便民，让公证服务更加便捷高效

□ 记者 刘倩朋 武坤辉 施悦炜

公证是公证机构根据自然人、法人或者其他组织的申请，依照法定程序对民事法律行为、具有法律意义的事实和文书的真实性、合法性予以证明的活动。

在徐汇，若您想办理公证业务需要到哪里呢？就是——位于淮海中路1325号瑞丽大厦的上海市徐汇公证处，这里交通方便，乘坐地铁1号线、7号线常熟路站即可到达。

获评全国文明公证处和上海市文明单位的上海市徐汇公证处，在周末仍然提供不间断的服务，同时，为了更好地服务企业和群众，上海市徐汇公证处在漕河

泾开发区的虹漕路77号C10栋设立了公证处分部，经验丰富、专业高效的公证员，随时准备为您提供公证法律咨询及服务。

上海市徐汇公证处业务结构多元，覆盖了知识产权公证、金融公证和家事公证等各个领域。

在知识产权公证方面，上海市徐汇公证处在全国探索和实践较早，是“全国知识产权公证服务示范机构”，能够向企业提

供包括知识产权认定、流转、侵权维权等全流程全周期服务。

在金融公证方面，上海市徐汇公证处综合运用赋强、提存、保管等多种服务手段，为各类授信、融资等金融合同办理公证，防范金融风险，化解金融纠纷，提升债权实现效率。

家事公证大家相对更加熟悉了解一些，例如继承权公证、遗嘱公证，以及出生、婚姻、学历、学



位、亲属关系等涉外类公证事项。

为了深化公证减证便民服务，其中有217项公证事项被纳入“高效办成一件事”公证事项

清单，可以通过“徐汇公证”小程序，实现“最多跑一次”或“一次都不跑”，减少大家的办理时间和办事成本。

这场工伤保险集中宣传有何亮点？ 外卖小哥都来了

□ 记者 曹香玉 陆海捷 游颖佳(实习生)

今年是《工伤保险条例》颁布实施20周年，也是新就业形态就业人员职业伤害保障试点2周年。近日，徐汇区人社局开展工伤保险集中宣传活动，围绕新就业形态从业人员参加职业伤害保障，进一步普及工伤保险法律法规政策和职业伤害保障试点政策，增强用人单位、平台企业和劳动者知法守法意识及工伤预防能力。

活动现场通过摆放宣传展板、张贴海报、播放视频、开展现场咨询等形式，宣传普及职业伤害保障以及工伤保险政策，实现安全宣讲“面对面”、政策咨询“零距离”。活动中，针对外卖员、快递员等新就业形态从业人员和现场群众关注的问题，相关部门进行了详细解答。

记者注意到不少外卖员的身影。在徐汇工作了

近5年的外卖员王文文认真阅读着宣传资料，他告诉记者：“之前对工伤保险和职业伤害这些政策不是特别清楚，今天看到有这个活动，就想来好好了解一下，这样以后工作心里也更有底了。”另一位外卖员小李也表达了自己的看法：“我们送外卖，经常会遇到各种路况和天气状况，受伤的风险也不小。今天通过工作人员的讲解，我对职业伤害认定以及工伤保险政策有了更深入的认识，感觉对灵活就业人员的保障更到位了，真希望以后能多多举办这样的活动。”

工伤保险是劳动者的“安全网”和“护身符”。通过这样的宣传活动，将工伤预防理念、安全知识送到了一线职工身边，为广大劳动者的工伤保险权益提供坚实的保障，有助于减少工伤和职业伤害事故的发生。徐汇区人社局将持续加强工伤保险政策法规的宣传普及，不断提高工伤保险政策知晓度，优化工伤保险服务，让每一位劳动者都能在辛勤工作的同时，享受到应有的保障。

广东高院发布典型案例：

物业服务有严重瑕疵可酌情减免物业费

(接上期)

案例三

二手房买卖对物业费的约定 未经物业公司同意不对其生效

陈某从原业主李某处购得案涉房屋，二手房买卖合同约定以房屋交付作为物业费由买卖双方分担的分界点。但房屋过户至交付期间的物业费，原业主李某并未及时支付。某物业公司遂提起本案诉讼，要求陈某缴纳案涉房屋自过户之后的物业费。陈某以二手房买卖合同约定交楼之前的物业费由原业主承担为抗辩拒绝缴纳房屋过户至交付期间的物业费，

要求某物业公司找原业主追偿所欠付的物业费。

广州市南沙区人民法院认为，某物业公司并非该二手房买卖合同关系当事人，不受合同约定约束。房屋发生产权转移变更登记之日起的物业管理费等相关费用，应由新业主即陈某承担，陈某在承担后有权向李某追偿。一审判决陈某应向某物业公司支付办理过户登记后至收楼期间欠付的物业服务费、公摊电费、垃圾处理费，并以欠付物业费为基数支付物业服务费违约金。广州市中级人民法院二审维持原判。

法院指出，实践中，一手房交易市场通常以开发商交房作为物业费

起算时间，二手房交易双方通常约定以房屋交付作为物业费由买卖双方分担的分界点，但未经物业公司同意，二手房买卖合同中关于物业费负担的特别约定对物业公司不生效。根据《中华人民共和国民法典》第二百零九条的规定，不动产物权的变更与转让以不动产物权登记为生效要件，二手房交易中的物业费负担划分应以产权转移为准，而非以房屋交付为准。本案对于明确二手房交易过程中物业费的负担规则，妥善处理出卖人、买受人、物业公司之间的关系具有重要意义。

(未完待续)
(来源：金羊网)

子女不尽赡养义务 赠与房产可撤销

【案情】

张某与女儿秦某签订承诺书，约定张某将自己名下的房屋无偿赠与秦某，但保留自己有生之年在此房屋内永久性居住的权利；秦某承诺，接受赠与后承担起对张某的赡养义务，张某在此住房内永久居住……一段时间后，张某又与秦某签订赠与合同，约定张某将案涉房屋赠与秦某，并于同日将案涉房屋过户至秦某名下，但未办理居住权登记。

办理过户后不久，秦某便与案外人朱某签订房屋买卖合同，约定将案涉房屋出售给朱某。后因本案所涉产权纠纷，案涉房屋被法院保全查封，无法办理网签及后续不动产转移登记手续，朱某遂以房屋买卖合同纠纷向法院起诉秦某解除合同，法院判决解除合同，秦某退还朱某定金、给付朱某违约金及居间服务费损失，判决

已生效。

张某主张本案是附义务的赠与，但秦某未履行赡养义务且将案涉房屋出售，要求撤销赠与。法院审理后支持了张某的主张。

【说法】

我国《民法典》规定，受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：(一)严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益；(二)对赠与人有扶养义务而不履行；(三)不履行赠与合同约定的义务。

北京市第二中级人民法院审理认为，张某与秦某签订的保留居住权益赠与的承诺书是双方真实意思表示，应属合法有效。秦某与朱某另行签订的赠与合同在形式上为制式合同，结合其签订时间，应属配合房屋过户所为的法律行为，不能以此否定承诺书的约定内容，二人之间就案涉房屋赠

与的真实意思及权利义务关系仍应以承诺书约定为准。

法院认为，张某对案涉房屋的赠与应系附义务的赠与，根据承诺书的约定，所附义务为秦某对张某尽到赡养义务，并确保其对案涉房屋的居住权益。而秦某在接受案涉房屋赠与及办理过户后不久，即与案外人签订房屋买卖合同，出售案涉房屋，构成对赠与合同所附义务的违反，故张某主张撤销赠与的诉讼请求有事实和法律依据，应予支持。

当前在“以房养老”作为重要养老方式的背景下，“涉房屋转让托付养老类”案件不断增多，尤其是父母对子女保留房屋居住权的赠与合同纠纷最为典型。该案被北京市高级人民法院审判委员会确定为北京法院第三批参阅案例。

(来源：《人民日报》2024年5月23日19版)