



编者按

您在房屋买卖或租赁中发生法律纠纷；您在家庭婚姻生活中亮起红灯；您在劳动维权时遭遇困惑……

当您需要法律上的专业指点，或者希望通过诉讼途径解决纠纷时，请给我们来信。“我要找律师”栏目特意为您搭建起寻觅律师的桥梁，只要您将求助事项详细写下来，并说明需要什么样的律师提供什么帮助，然后通过邮寄或者电子邮件传递给我们，我们将免费为您刊出。请在来信或者电子邮件中注明您的详细联络方式，以便律师及时和您联系。

物业房产

购房贷款受阻,能否解除合同

我签约购买一套二手房,首付全都付清了,当时签订合同约定是贷款四成,可现在贷款批不下来。

请问律师,这种情况下我是否算是违约?要不要承担违约责任?我能否以政策变化为由要求解除合同? ——顾先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

能否解除协议,要看合同的约定情况,具体来说就是双方对房款的支付方式和期限、解约条件、违约责任等是如何约定的。

一般来说,只有双方对贷款未获批可以解约有

特别约定,顾先生才可以解除合同。

否则的话,你应当以现金形式来支付不足部分的购房款。

房贷等政策的变化并不是解除合同的法定理由,顾先生应当继续履行房屋买卖合同,否则就要承担相应的违约责任。

住户不肯搬离,应该如何应对

我叔叔在老家买了朋友顾某的一套二手房,房子一直是朋友的伯父住着,但产权是顾某个人的。当初说好先办理过户,顾某让伯父自己找房子租住。

现在房产交易已经完成,房子也登记到了我叔叔名下,但顾某的伯父忽然不肯搬走了,说是房子他也应该有份,起码应有居住权,事情可能涉及顾某父辈之间的一些纠纷。

现在顾某说他也没有办法,房子已经过户了,让我叔叔去起诉他伯父要求腾房。请问律师,如果去起诉,法院能

强制要求老人腾房么? ——宋先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

宋先生的叔叔若通过合法程序购买了产权属于顾某的房屋,并已经全额付款,该房屋也已经过户到他名下,那么该房屋的产权就属于其个人所有。

据此,宋先生的叔叔可以向房屋所在地的人民法院提起民事诉讼,要求顾某的伯父自行迁移至他处住房,法院将会依据实际情况,进行调解处理或者作出相应的民事判决。

婚姻家庭

变更抚养权人,是否必须订约

我和前夫6年前离婚,当时1岁的儿子由法院判决归我抚养,前夫须支付抚养费,此后孩子一直由我抚养。

现在我再婚,而前夫仍旧单身,他和我协商将孩子的抚养权给他,并且不需要我支付抚养费,但希望我和他订一份变更孩子抚养权的协议。

请问律师,如果我们签订变更孩子抚养权的协议,是否就等于变更了法院关于孩子抚养权的判决? ——周女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

最高人民法院《关于人民法院审理离婚案件处理子女抚养问题的若干具体意见》第十七条规定:“父母双方协议变更子女抚养关系的,应予准许”。

因此,无论是协议离婚还是判决离婚后,要求变更子女抚养关系的,双方可通过协议约定,只要双方具有相应的民事行为能力,意思表示真实,不违反法律或社会公共利益,对子女成长并无不利,应予准许。

夫妻财产争议,咨询相关问题

我和丈夫领结婚证只有3年,但实际办酒结婚已有5年,亲戚朋友都可证明。现在丈夫要和我离婚,可是我们领取结婚证之前所买的一套住房,他说属于他的个人财产,不肯分给我。

请问律师,如果可以证明当时已经办酒结婚并且共同生活,该处房产是否属于夫妻共同财产? ——汪女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

结婚必须到婚姻登记机关进行登记,没有登记的就不是合法夫妻。因此,这处房子应该是汪女士的丈夫在“婚前”单独购入的,属于购房一方的个人财产。

因为他们当时并未成为法律意义上的“夫妻”,因此也就不属于“夫妻共同财产”。

丈夫发生外遇,录音能否作证

我丈夫要跟我离婚,因为他有外遇,但我不同意,于是他就打我威胁我,我把他说的话全都录了下来,里面有他承认婚外情的话,但除此之外我没有他有外遇的证据。

请问律师,这些是否可以作为证据使用?如果他起诉离婚,我能否据此得到补偿? ——王女士

王女士与其丈夫的谈话录音可以作为证据向法院提交,但如果仅有这一项证据,其证明力相对来说不是很强。

而且王女士不能据此提起损害赔偿,因为一方有外遇,没有达到重婚或同居的程度,不具备法定的提起损害赔偿的条件。

不过在分割夫妻共同财产时,按《婚姻法》第三十九条的原则处理:“离婚时,夫妻的共同财产由双方协议处理;协议不成时,由人民法院根据财产的具体情况,照顾子女和女方权益的原则判决。”

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

劳动工伤

签约劳务派遣,咨询工作年限

我和一家劳务派遣公司签了2年合同,前后在两家公司干过,现在合同即将到期,这家劳务派遣公司要跟我续签2年合同,派到第三家公司工作。

请问律师,如果将来公司和我解除合同的话,计算补偿的工作年限是否应以和劳务派遣公司签约的年限计

算? ——方小姐

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

方小姐只要和劳务公司签订了劳务派遣合同,无论实际曾在几家公司工作,工作年限都应以和劳务派遣公司签订的工作年限为准。

债权债务

担保已过期限,是否不再担责

我丈夫曾经替老乡的一笔借款作担保,且约定了担保期。

现在该担保期限已过,对方要求我丈夫替那个老乡还钱,我丈夫以已过期为由不肯还,对方说要将我丈夫告到法院,还要查封他的财产。

请问律师,我丈夫是否已经不再需要对这笔借款负责? ——孙女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

如果孙女士的丈夫与对方对保证方式(一般保证与连带保证)没有约定或者约定不明确,应按照连带责任保证承担责任。在合同约定的保证期间,债权人未要求保证人承担保证责任的,保证人免除保证责任。

女儿欠下债务,父母应否归还

我和妻子都已经退休,女儿离婚后一直和我们居住,前一阵去国外打工了。最近有不少债主找上门来,说我女儿欠了他们钱不还。债主要求我们赶紧还款,否则要求采取进一步的措施,包括到法院诉讼等等。

请问律师,成年女儿欠下的债务,我们作为父母是否有义务偿还?他们是否可以直接起诉我们老两口? ——周先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

因欠款而生的债务只在债权人、债务人双方之间具有约束力,对各自的亲属不具有约束力,除非因死亡而发生继承的情况下,在继承债务人遗产的同时,应承受其债务。

因此,在目前的情况下,周先生和妻子不是债务人,对方无权起诉主张他们来还款。

公司事务

购股份未登记,能否反悔撤销

我是一家公司的小股东,去年另一位股东想要退出,问我是否有意收购他的股份,当时我出于对公司前景的看好表示愿意收购,随后和他协商并确定了收购价格,双方签订了股份转让合同,但是没有办理股东变更的手续。

今年由于市场发生变化,公司的业绩不太理想,我对于收购股份的事有点后悔。

请问律师,由于我们只是签了合同,没有办理股东变更的手续,我现在能否反悔要求撤销该合同,由对方返还我已经支付的股份收购款? ——张先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

根据我国有关法律规定,张先生与股权出让人就股权转让达成一致,若该意思表示不违反法律法规及公司章程的规定,股权转让合同签订后即成立并生效。

股东变更登记只是股权转让合同的履行,而非股权转让合同的生效要件。根据张先生的陈述,其是因为市场发生变化、公司业绩不理想而对股权收购反悔,并非受到欺诈或胁迫违背真实意思而签订股权转让合同。

因此,张先生请求撤销合同无法获得法院支持。

交通事故

车辆碰撞受损,应该由谁担责

张某借了王某的车开,结果发生交通事故,将刘某的车辆撞坏。根据交警部门的责任认定,由张某负全责。该起事故没有造成人身损害,但刘某的车受损严重。

请问律师,如果刘某要起诉索赔,应当以谁为

被告? ——田先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

根据我国《侵权责任法》有关规定,因借用等情形机动车所有人与使用人不是同一人时,发生交通事故后属于该机动车

一方责任的,由保险公司在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿。不足部分,由机动车使用人承担赔偿责任;机动车所有人对损害的发生有过错的,承担相应的赔偿责任。因此,刘某若起诉索赔,应以王某、张某和保险公司为共同被告。

诉讼实务

想要起诉索债,询问管辖法院

我因为一起借款纠纷要起诉三个人,他们都是外地人,但其中一个在上海工作。请问律师,我能否因此选择在上海起诉?如果另外两个人有异议怎么办? ——马先生

杨东律师回复如下:

按照我国民事诉讼法的规定,对公民提起的民事诉讼,由被告住所地法院管辖;被告住所地与经常居住地不一致的,由经常居住地人民法院管辖。

公民的住所地是指公民的户籍所在地,公民的经常居住地是指公民离开

住所地至起诉时已连续居住一年以上的地方。

因此在本案中,只要被告符合经常居住地为上海这一条件,马先生就可以向其经常居住地的法院起诉。

至于其他两名被告,的确有权向法院提起管辖权异议,法院会根据案件的具体情况来进行审查。

刑事行政

替人签收货款,是否要担责任

我所在公司的老板跟别人谈了一笔交易,签订了相关合同,货款有100多万元。对方将钱如数汇入了公司账户,钱到账后老板让我写个收条,收条上署的是我的名。

半年后我离开了公司,后得知那批货一直没有给对方,而且老板手上

当时也没有这批货,对方已经威胁说如果老板不还钱,他们要去告他诈骗。请问律师,在这件事中我是否有法律责任? ——萧先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

本案关键在于事发当

时,萧先生是否明知其老板有诈骗他人的故意。若对此是明知的,他还帮其出具收条,则萧先生可能构成共同犯罪,应当承担相应的法律责任;反之,萧先生则无需承担任何的法律责任,因他当时是公司员工,他出具的收条只是受命于老板的职务行为。

侵权责任

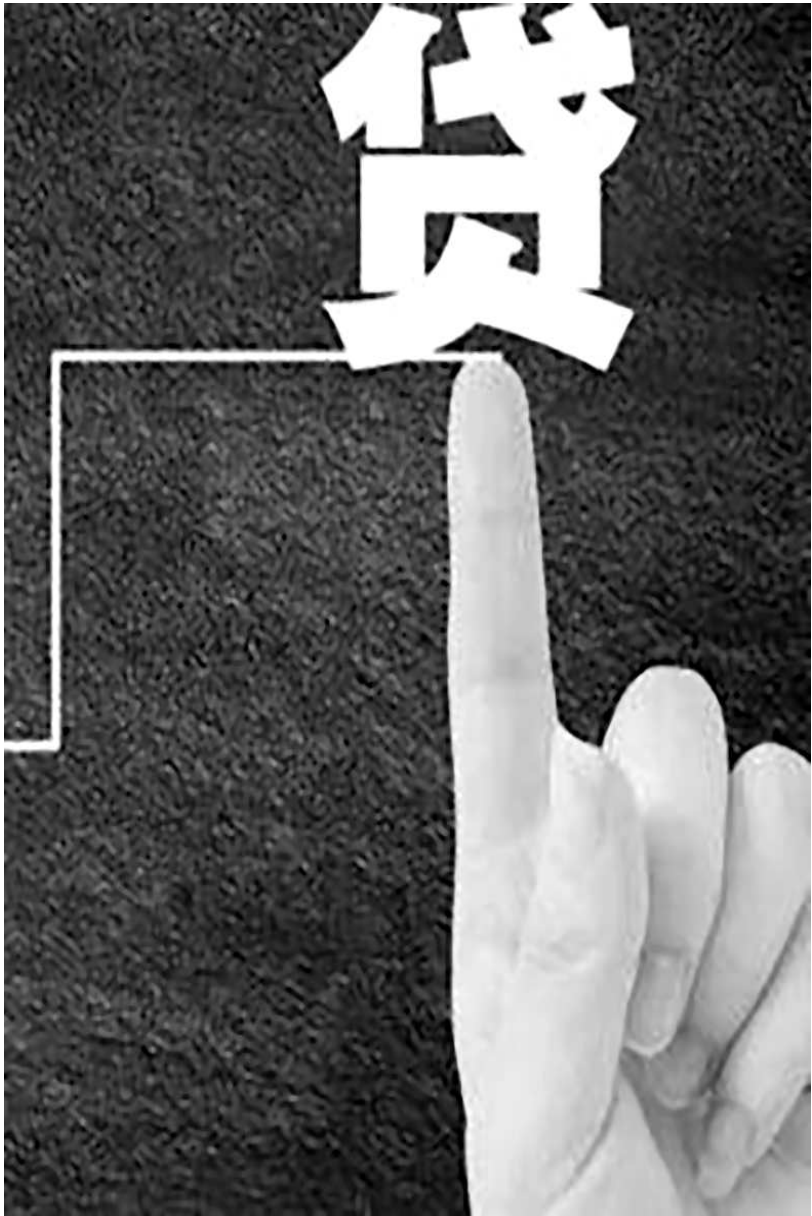
家养宠物伤人,咨询赔偿责任

我在老家的父母养了一条看家护院的狗,没有办理养犬证。前几天几个村里的孩子翻墙到我家院子里摘果子吃,其中一个被狗咬伤了。现在孩子的家人要求我家赔偿医疗费用,但我父亲认为是孩子翻墙到院子里偷摘果子才

会被咬的,觉得全要我家赔偿是不讲道理,因此不愿意赔钱。请问律师,此事我家是否应当承担全部赔偿责任? ——王先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

王先生的家人并不需要承担全部责任,孩子翻墙到他家偷吃果子,是其监护人没有尽到监护职责,因此他们自身是有重大过错的,须在其过错范围内承担主要责任。但王先生家养犬未办证,且咬伤他人,也需要承担一定的赔偿责任。



资料图片

房客找人群租,能否解除租约

我将自己的一套两室一厅房子租给王某,租期是2年,随后他又找了好几个人合租,房间和客厅里都放置了双层床铺。

请问律师,我是否有权以他们群租并影响到了

邻居为由,跟他解除租约? ——秦女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下:

房客擅自转租和进行

群租,已经违反了相关法律的规定,房东秦女士有权与其解除合同。

秦女士最好先书面告知,要求其纠正违法和违约的行为。如果租客拒不纠正,秦女士可以与其解约。