



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。

微信咨询

遭遇群租麻烦,能否解除租约

我房子在莘庄，当初中介骗我们说自己一家四口租我们的房子，为了给小孩读书，我们就同意了。

今年7月因为有些东西要搬走，我就跟租客联系，联系了好几次对方都在搪塞不让上門，后来实在没办法了，才让我们去搬东西。

我上門后才发现，客厅已经被租客私自隔成了两间房，而且家中的所有门都被装了锁。

我让老婆跟女租客联系，对方承诺三个月内整改，谁知道他们根本就是应付。

我们是守法公民，也担心群租对社会的危害，就一直催促租客整改和终止合同，并给予他们搬走的最后期限是12月10日。

为此他们在电话里谩骂、侮辱甚至威胁我们，我们当时就联系物业和居委会，居委会也没什么办法。

请问律师，碰到这种群租的情况我们该怎么办？应当如何与对方解除租约？

——微信网友

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：

首先，根据《关于加强本市住宅小区出租房屋综合管理的实施意见》，以及《上海市居住房屋租赁合同管理办**法**》，群租是指以下五种情形：

一是将单位集体宿舍设在住宅小区内；二是将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租，或按床位出租；

三是将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租供人员居住；

四是任一出租房间的人均居住面积低于五平方米；

五是任一出租房间的居住人数超过2人（有法定赡养、抚养、抚养义务的除外）。

您首先应该根据房屋的实际情况，判断房屋是否存在转租、群租的情形。

如存在，则您可以与承租方解除房屋租赁合同，并且不承担任何违约责任。

如不存在群租或其他违约状况，您要与其解除房屋租赁合同，则需要承担违约责任。

其次，如您无法确认该房屋是否存在群租情况，则可通过拨打市民热

线：12345，向政府部门举报类似情况，并要求相关部门介入调查。

如政府部门确认现场存在群租情况并责令限期整改，则您可以采取下一步措施。

再次，如果要以群租为由解除租约，您应先通过EMS方式发送函件、彩信、上門张贴等方式告知您的承租方要求限期整改房屋群租现状。

如届时承租方未整改，则您仍应通过上述方式向承租方发送合同解除通知，并留存一定时间要求其限期搬离。

如承租方在期限内并未搬离，则您可直接上門换锁，并要求对方于期限内交接房屋内的留存物，期间的房屋占用费应由对方承担。

前述所有的函件及EMS底单均应作为证据留存。

最后，即使对方提起诉讼，您是因对方违法转租才解除的合同，不存在任何违约情形，因此不用承担责任。

如您存在损失的（如要将房屋恢复原状等），还可向对方进一步主张。但如合同内约定了您同意对方群租的，则您可能要承担一定的责任。

劳动工伤

合同尚未到期，遭辞有无补偿

我现在的企业工作了1年半，当初签订合同的期限是3年，这就是说本来我还应该工作1年半。

请问律师，现在辞退应该给我多少个月的工资作为补偿？

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

薛小姐已经在该用人单位工作了

1年半，根据《劳动合同法》有关规定，在用人单位提前主动解除劳动合同的情况下，薛小姐可以向该公司要求支付经济补偿二倍的赔偿金。

《劳动合同法》另规定，经济补偿按劳动者在本单位工作的年限，每满一年支付一个月工资的标准向劳动者支付。也就是说薛小姐可以获得两个月的工资作为补偿。

协商解除合同，反悔能否仲裁

我和企业协商解除了劳动合同，拿到一笔离职补偿。当时由于我不懂法律，因此这笔钱要比法定的解除合同补偿金少很多。

现在我知道了法律的相关规定，感到当初公司利用我不懂法，从而占了我的便宜，因此心里很不平衡。

请问律师，在这种情况下，我能否去进行劳动仲裁，要求撤销解除劳动合同的协议，由企业按照法定标准给我补偿？

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

劳动者与用人单位就劳动合同解除或终止经济补偿达成协议，协议中约定的经济补偿金额低于法定标准的，可以协议显失公平、违反了劳动者真实意思表示为由请求撤销。

如果协议是用人单位提供的格式版本，经济补偿金额低于法定标准也可以视为用人单位免除自己的法定责任、排除劳动者权利，该格式条款应当认定无效。

当然，如果用人单位已经明确告知经济补偿的相关法律规定（计算方法 and 计算标准），在协商后劳动者愿意接受较低补偿的情形除外。

婚姻家庭

房产想给儿子，应该怎样操作

我的老伴去世多年，有一套房子我想留给小儿子，可是朋友告诉我，该处房产有我已去世老伴的份额，因此其他子女都有份。

但这个小子子体弱多病，本身经济条件并不好，却对我一直非常关心照顾。

请问律师，如果我想让他在我百年之后得到该房产的所有产权，应该如何操作？

——韩先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果该处房产是韩先生与老伴的共同财产，老伴去世前又没有立遗嘱，则他与所有子女均有权继承老伴的那一半房产份额。也就是说，该处房产归韩先生与子女共同所有，他只能对自己的份额进行处理。

如果韩先生的子女放弃继承权，则该房产归他一人所有，他可以立遗嘱明确该处房产由小儿子继承。

老人留下遗产，应该如何分配

张某近日去世，未立遗嘱，留下一处房产。张某的老伴还在世，此外有一子两女，其中一个儿子已故，留有一个女儿（即张某的孙女）。

请问律师，这处房产具体应如何分配？各继承人的份额是多少？孙女是否有继承权？

——徐先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

张某死亡之前，如果没有订立合

法有效的遗嘱，那么他死后由配偶、子女为第一顺序继承人，一般按均等份额进行遗产分配。另根据“代位继承”的有关规定，如继承人（张某的一个儿子）先于被继承人死亡的，张某的这个孙女享有代位继承权。

据此，张某的老伴、两个女儿、孙女应作为第一顺序继承人，按均等份额继承遗产。另外，如果此处房产属于夫妻共同财产，那么作为张某遗产分割的，应是该房产的一半产权。

拖延执行协议，应当如何维权

王女士和丈夫达成离婚协议，约定卖掉房子，双方各得一半房款。但在登记离婚后，王女士的前夫一直拖延卖房。

请问律师，现在王女士应该怎么办才能尽快卖房？

——郑女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

王女士和前夫协议离婚，并就财产分割问题作出了书面约定，现郑女士的前夫不愿意出卖该房屋，郑女士完全可以向法院提出民事诉讼，要求前夫履行该离婚协议。

曾立共同遗嘱，一方能否更改

一对老夫妇黄某和葛某共同订立了一份遗嘱，其中注明，遗嘱内容待两位老人都过世后生效。2012年，丈夫黄某去世。2016年，葛某不顾子女的反对，执意跟另一位丧偶老人肖某再婚，婚后她表示要修改遗嘱。

请问律师，葛某在已经和过世的前夫订立共同遗嘱后，能否再自行订立遗嘱？

——洪女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

公民都有确立自己遗嘱的权利，而遗嘱在公民个人死亡后生效，现黄某和葛某当初共同所立的遗嘱，也只是他们对于各自个人财产的处分；因此，黄某所立遗嘱生效，而葛某所立遗嘱并不生效，只要葛某尚在世，其有权修改自己的遗嘱或者撤销自己的遗嘱。

交通事故

合伙拉货出事，赔偿谁担责任

我和张某合伙做生意，从别人处租了一辆货车去拉货，车是由张某的儿子开的，我和张某都坐在驾驶室中。回来途中发生了车祸，导致一人重伤，交警认定我方承担主要责任。

现在张某说，我们既然是合伙做生意，在运货途中发生的事故，最终赔偿责任我应当承担一半。但我认为既然认定我方是主要责任，说明是张某的儿子开车时存在过错，此事和我完全没有关系，不应由我承担责任。

请问律师，这一事故的赔偿是我是否需要承担？

——王先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

所谓合伙，就是共同出资、共同经营、共担风险、共享收益。现合伙人一致同意聘请司机开车，发生了交通事故，且又承担主要责任，合伙人对外应当承担连带责任。

据此，尽管张某的儿子开车存在过错，王先生和张某作为共同合伙的经营人，应承担相应的连带责任。当然，王先生和张某对外共同作出赔偿后，有权向有过错的张某儿子追偿，那是另一个法律关系。

侵权赔偿

小狗进店咬人，由谁承担责任

我在市郊租了一间门面房开小店，隔壁店家有条小狗，有时候乘主人不注意会跑到我的店里来。最近它又跑到我店里，不知道为什么对着一个小女孩咬了一口。

孩子的家长马上带着孩子去了医院，现在来找我索要赔偿。我告诉他小狗是隔壁店家的，但他说我将小狗放进来，就是我的责任。

请问律师，此事是否应该由狗主人承担责任？我是否也有赔偿责任？

——苏女士

上海星图律师事务所杨东律师回

复如下：

我国《侵权责任法》明确规定，动物饲养人、所有人对自己饲养或所有的动物，负有管理的职责。现由于小狗主人没有管理、约束好自己饲养的小狗，以至于小狗私自溜到了隔壁店铺，而苏女士未采取相应措施，导致小狗咬伤了店里的客人，小狗主人和苏女士都有一定的责任。

其中，小狗主人应当承担主要的赔偿责任，而苏女士应当承担相应的补充赔偿责任。苏女士如果向被咬的顾客作出了相应的赔偿，依法可以再向小狗的主人追偿。

物业房产

婚后登记房产，是否共同财产

我和妻子在2015年10月份登记结婚，婚前购买商品**房**一套，房款主要是丈人出的，我出了一小部分钱，并且在装修时出了钱。

此后在办理房产证的时候，证上只写了我妻子的名字。

请问律师，如将来我们离婚，这套房子是属于妻子的个人财产，还是应该属于我们的夫妻共同财产？

——马先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据我国《物权法》

的规定，如该房屋是在结婚之前购买的，产权人为马先生妻子个人，则该套房屋即使在婚后才取得房产登记，仍旧属于妻子的个人财产。

但马先生若有证据证明在购房及装修时曾出资，法院会考虑要求马先生的妻子返还全部或部分出资。

租用房屋开店，咨询相关问题

我租了一处门面房做小生意，至今已有3年多。合同11月底到期后我要求续租，可是房东说房子要另作他用，具体时间未定，还说我可以继续使用该处门面房，租金也

房合同是否视为延续？我能否不腾房而要求继续租用？

——张先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果张先生在原来的租赁合同终止之后，并没有续签新的租赁合同，但房东同意他继续租赁该房屋，并按照原来的标准支

付租金，这表明张先生与房东继续租赁的关系为法律上的“不定期租赁”。

作为不定期租赁，房东有权随时要求解除合同，但应提前告知并给予必要的搬离时间。

房东现要求张先生搬迁腾房，就是要解除该不定期租赁关系，张先生必须搬离该房屋，但房东应事先给予他必要的搬离时间。

债权债务

酒醉之下签字，担保是否有效

我叔叔跟别人喝酒，在酒醉的情况下替王某的一笔借款当了担保人，即在借款协议的“担保人”栏目下签了名，但是没有签署其它文书。

这事我叔叔本来自己都忘记了，最近债主一直找他要求还钱，并出示了那份协议，我叔叔才知道当天自己签了名，但签名时他其实已经喝得迷糊

了。请问律师，在这种酒醉的情况下签字是否有效？

——顾先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

顾先生的叔叔在酒醉情况下，签下姓名作为担保人，这是否有效并须承担责任，要看具体情况加以分析。

比如：顾先生的叔叔在签字时，意识是否清醒、有没有旁证、他对借款协议的内容是否清楚、担保性质和方式是一般保证还是连带保证等。

总之，除非顾先生的叔叔有这一系列证据可以证明，该担保是在违背自己真实意思的情况下签字的，否则将很难摆脱相应的担保责任。

遭遇借款不还，起诉是否不利

我一年前经人介绍借了一笔钱给王某，当时书面约定利息是15%，期限是一年。

现在借款已经到期一段时间了，王某只还了本息总额的大约30%。我多次向他催要，他不耐烦了说让我去起诉，如果法院

判决肯定不会支持15%的利息，他反而可以少还钱。

请问律师，王某说的是真的么？

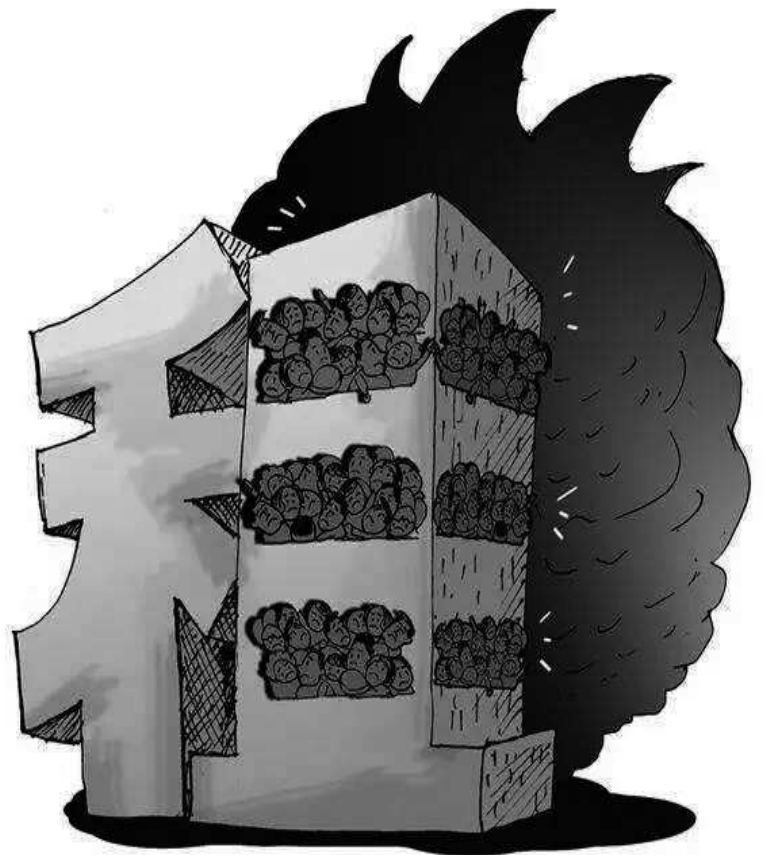
——苏女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据我国有关法律的规定，民间借贷的利率有最高限度，超出限度的，超出部分的利息不予保护。

因此，苏女士如去起诉，可以要求王某归还借款本金和法定范围内的利息。

另外，王某拖延还款期间应当计算利息。



资料图片