



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

房屋买卖纠纷,咨询相关问题

房主在合同和多次书写的承诺书中承诺，与其他人没有租赁和买卖协议。因此我按照合同约定支付了房款。

原本住在这处房子里的房主朋友原本也答应会搬走，我与其协商签订了搬离通知书。

但到搬离日期他又改称，房子已经由房主卖给他了，拒绝搬离。

随后这个房主的朋友起诉房主和我，称我与房主恶意串通，主张合同无效。

因房主和他在房屋转让书的真实性及付款金额和方式上分歧较大，所以原审经两年的庭审判决驳回原告的全部诉讼请求。后又经过重审，法院改判我与房主恶意串通合同无效，我上诉后法院维持原判。

房主在合同和承诺书均承诺没有出售过房屋，隐瞒已经把房屋卖给其朋友的事实，骗取我192万元购房款，现因一房二卖，使得我的买卖合同无效，根据判决房屋又要恢复到房主的名下。

但因为我办了贷款与借款，无法恢复至房主名下。

房主就根据判决书中强制执行拍卖房屋，所得拍卖款归房主所有，而该房屋早已增值（目前房价近600万元左右）。

请问律师，我符合恶意串通的条件吗？房东的行为是否已构成合同诈骗罪？

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：

从您的描述来看，本案还是缺少较多事实，因此我们仅根据您的描述作出如下建议：

1、恶意串通无效的情形。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十条买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

所谓恶意串通是指合同双方当事人以恶意通谋实施某种行为，该行为损害国家、集体或第三人的利益并从中受益。

一般来说，比较常见的恶意传统的情形是第三人明明已经知道了出卖人已经出售房屋给买受人，还与出卖人签订房屋买卖合同，致使买受人无法取得房屋的情形。

从您描述的案情看，我们仅能看出您在购买房屋时，是明知涉案房屋里居住着房主的朋友，无法看出您是否与房主存在恶

意串谋。

但是根据《民事诉讼法》，房主的朋友如要求法院确认您与房屋订立的商品房买卖合同无效的，应当由其对恶意串通事实的事实进行举证，否则将承担败诉的风险。

目前看来，房主的朋友还是成功举证并且得到一审、二审及再审法院的认可。

2、合同诈骗罪。

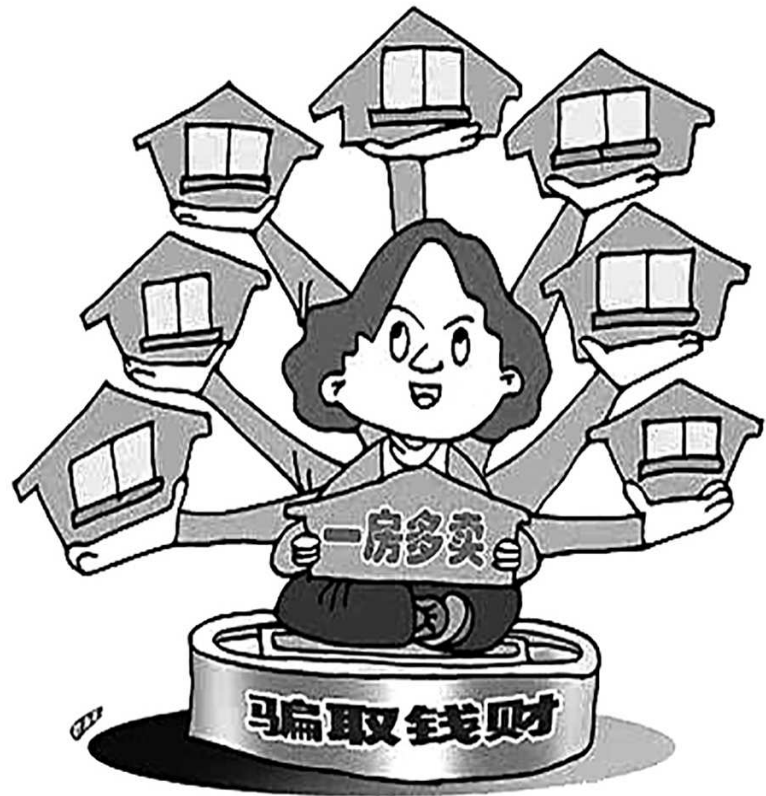
根据《刑法》第二百二十四条，以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，骗取对方当事人财物，数额较大的，构成合同诈骗罪。

在刑法理论与司法实践中，并非所有虚构事实或隐瞒真相的行为都必然构成刑事犯罪，区分合同诈骗与合同买卖纠纷的关键在于是否具有非法占有目的。

从本案来看，假设房主确实存在隐瞒了房屋已经售出的情况，再将房屋卖给您的情形，如果其未逃逸的话，那么他的目的就只是为了攫取二次出售房屋所以可以得到的更高的利润，而不是通过虚构房屋已经被销售的事实，骗取您的购房款。

您可以根据《合同法》第五十八条规定，向其主张返还因合同无效而取得的您的财产，这样就可以取回您的购房款，这也是我们认为目前来说比较好的维权方式。

您可以向房主主张返还因合同无效而取得的您的财产，这样就可以取回您的购房款，这也是我们认为目前来说比较好的维权方式。



资料图片

劳动工伤

工人被打受伤，是否属于工伤

隔壁工厂的王某等人到我们厂来借工具，其间和我厂车间里的工人许某等人发生口角，王某将许某打伤。

请问律师，许某的受伤是否属于工伤？

许某如果要追究责任，是否还可以向王某索赔？王某所在的工厂是否也应承担责任？

——范先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

许某因外人来借工具，进而发生口角导致被打伤,显然与其工作内容有关,应认定为工伤。如许某想要以故意伤害为由,要求王某承担赔偿责任,也是完全可以的。但是,王某随意殴打他人系其个人行为,与其所在的工厂无关,故其所在的工厂不应承担赔偿责任。

婚姻家庭

继母年老退休，是否必须赡养

我很小的时候母亲去世，父亲再婚后继母一直对我不好，所以我从小跟外公外婆生活，平时主要由他们抚养，父亲会支付我的学费。

现在我已经工作多年，父亲前几年过世，继母也已经退休了。

请问律师，因为小时候继母并没有抚养过我，我现在能否不赡养继母？

——冯小姐

复如下：

冯小姐的母亲早年去世，而父亲之后再婚。虽然冯小姐从小和外公外婆生活在一起,也主要由他们抚养,但父亲一直支付学费和生活费用等,这应视为冯小姐与父亲、继母之间,已形成了事实上的抚养关系,而外公外婆只是帮助照料冯小姐的生活。

现冯小姐父亲也去世了，如继母没有固定生活来源或者其生活发生重大困难，冯小姐依照法律规定有义务赡养继母。

想给孩子改姓，应否征询前夫

我和丈夫离婚多年，孩子一直由我抚养，他最初曾经支付过抚养费，后来就干脆不付了，平时互相根本没有联系。

现在我想将孩子改成我的姓，不知道是否需要经过他同意？如果需要他同意，是书面写一个证明即可，还是需要他一起去办理？

——杜女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果杜女士的孩子是未成年人的话,更改孩子的姓名,需要她前夫的书面证明；

如孩子已成年的话，只需孩子自己就可向户籍所在地的派出所提出更改姓名的申请。

物业房产

父母出资购房，法院能否查封

几年前父母用我的名义，动用我的公积金买了一套房子。

由于我是独子，父母打算将来把这处房子留给我，因此买的房子登记在了我名下，但我并没有出过钱。

我父亲最近和张某有经济纠纷，张某称已得知该处房产是我父母出资购买，并仍在不断归还贷款，因此如果我父亲不还钱，他就要去法院申请查封甚至拍卖该处房产。

请问律师，这处我名下的房产，法院能否进行查封甚至拍卖？

——顾先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

依据我国《物权法》的有关规定,这处房产既然登记在顾先生的名下,就应当属于顾先生的财产，人民法院一般不会进行查封。

从法律角度看，这处房产应属于父母对顾先生的赠与。

除非张某提出有效的证据，证明顾先生父母系故意转移财产逃避债务,张某才可以要求法院撤销顾先生父母对他赠与房产的行为，进而才可要求进行查封和拍卖。

小区停车混乱，咨询车位归属

我们小区是多层的商品房，两栋楼之间的距离约15米，开发商在这块空地上两边各划出5米做停车位，中间余下的部分作为通道。

购房合同上没有提到停车位的权属问题，这些车位平时都由物业公司安排出租及临时停放，但物业公司并没有妥善管理，很多小区外的车辆将这里当做了停车场。

请问律师，这些停车位是否有产权？产权应归谁所有？

——赵先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

在实践中，车位的权利状况通常有三种情况。

一是可以取得产权登记的车位，一般是地下车库的车位，业主向开发商购买车位后可以取得产权登记。

二是产权属于开发商或者物业公司的区域，设置车位后出售或出租给业主，此时业主可取得专有的使用权。

三是利用小区公共区域设置的车位，原则上说物业公司无权将车位出售或者出租给特定业主，小区业主享有平等的使用权。

赵先生所询问的车位似乎应属于第三种情况，这些“车位”本身是没有产权的。

出售房屋受阻，咨询相关问题

王某和丈夫有三个子女，王某去世后，丈夫想将所住的大房子出售，另买一处较小的房子。但子女意见不一，有人不同意出售，说房子也有子女的份额。

请问律师，这处房子没有全部子女同意，是否就不能出售？

——谭先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

王某虽然去世了，但其和丈夫共

有的房屋，应属于婚姻关系存续期间的夫妻共同财产。

若王某去世时，没有遗留合法有效的遗嘱，则该房屋属于王某的个人财产部分，应当由其法定继承人来共同继承。

也就是说，该房屋不仅有王某丈夫的个人财产部分，也有其他法定继承人应继承的份额。

所以，在出售该房屋时，必须由该房屋的所有权利人一致同意，方能对外出售和处理。

债权债务

借款数额存疑，应当如何举证

去年父母曾向我借一笔钱，我和同在上海的妹妹一起凑了15万元，其中4万元是妹妹的。她从银行取了现金交给我，我通过银行一次性将15万元都汇给了父母。

现丈夫由于要跟我离婚，要求我向父母追讨这笔15万元的借款。我向他说明其中有妹妹的4万元，他不相信，认为我们全家串通好了。

请问律师，我该如何证明这4万元是我妹妹的钱？

——宋女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果宋女士的妹妹当初是通过银行转账4万元，那么证明起来就相对容易一些。但从目前的情况来看，这一事实还是能够得到确认的。只要宋女士能提供妹妹的4万元取款凭证，4万元现金存入自己账户的凭证，以及随后汇款15万元给父母的凭证，且这三个行为发生的时间顺序很清晰，那么就能形成一条证据链了。

要求提前还款，遭拒如何处理

王某借了我一笔钱，期限是一年。现在还款期还没到，但我听说他在借钱钱之后又陆续借了很多钱，已经债台高筑，因此要求他提前将钱还给我，遭到他的拒绝。

请问律师，我能否要求他提前还款？

——方女士

上海星图律师事务所杨东律师回

复如下：
借款合同是双方的真实意思表示，自然受法律的保护。

既然已经明确约定了还款时间，除非方女士有证据证明对方已丧失清偿债务的可能，或者其故意转移财产意图逃避债务，否则就不可以要求对方提前还款。

如方女士提出提前还款的要求，对对方的确有权予以拒绝。

借款人遭羁押，如何要回欠款

我的一个朋友徐某向我借了4万元，说好一年后就归还，当时因为是朋友，所以我没有让他写下借条。

现在我听说他因为涉嫌犯罪被刑拘了，于是我辗转找到了他的家人，但他们说徐某的事情他们不了解，他借的钱应该向他本人去要。

可是现在徐某已经被关押，连他的家人都不能会见，因此我根本见不到他。

——董先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

即便是债务人被抓而失去人身自由，作为债权人仍然有权通过诉讼来保护自己的权利。

请问律师，这种情况下我该怎么向他要回我的钱？是否可以直接去法院起诉？

如果我明确告诉法院被告正被刑拘，法院是否会受理？

董先生可向法院直接提起民事诉讼，只要具备相应的事实和理由，以及证明借款事实的有效证据，法院应予受理。

当然，由于借款人遭羁押，民事诉讼的进程有可能受到影响，但并不妨碍董先生起诉维权。

而且基于借款人的情况，董先生更应该尽早提起诉讼，因为借款人在刑事诉讼中可能遭遇罚金，也可能涉及其它民事纠纷，董先生越早起诉相对来说越有利。

刑事行政

挪用公款炒股，面临何种刑罚

我姑姑是一家企业的财务人员，因为挪用公款12万元炒股票，她被公司查出并告发。

现在家里人给她办了取保候审，还凑了12万元退给了单位，法院还没有开庭。

请问律师，挪用12

万元公款如果全额归还，大致会面临怎样的刑罚？

——汪先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

汪先生的姑姑涉嫌的不是挪用公款罪，而是挪用资金罪，除非汪先生姑

姑的身份是国家工作人员。

根据《刑法》规定：公司、企业或者其他单位的工作人员可以构成本罪的主体，犯本罪的处三年以下有期徒刑或者拘役；挪用资金数额巨大的，或者数额较大不退还的，处三年以上十年以下有期徒刑。

涉嫌交通肇事，大约会判几年

我弟弟无证驾车，造成一名骑车人死亡，被判定要承担全部责任，同时被警方立案要追究刑事责任。

请问律师，根据他的上述犯罪情节，大致会被判多少年的有期徒刑？

——周女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据刑法的规定，犯交通肇事罪的，处三年以下有期徒刑或者拘役；交通运输肇事后逃逸或者有其他特别恶劣情节的，处三年以上七年以下有期徒刑；因逃逸致人死亡的，

处七年以上有期徒刑。

周女士的弟弟属于交通肇事致一人死亡，法定刑为三年以下有期徒刑或者拘役。

建议周女士的弟弟积极履行赔偿义务，争取被害人家属的谅解，法院在量刑时会予以考虑。

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。

请问律师，这一事故的赔偿我是否需要承担？

——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。