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。

有意向求助者提供咨询、帮助或代理诉讼的律师，可直接与《律师周刊》联系。

《律师周刊》将及时刊登律师提供的咨询。

无论是求助者还是律师，都可通过来信或电子邮件与《律师周刊》联系。

来信请寄：上海市小木桥路268弄1号4楼《上海法治报》“我要找律师”栏目，邮编200032。

或发送电子邮件到lszk99@126.com；也可扫右边的二维码关注“法律服务”栏目，并提出咨询。

微信咨询

遭遇擅自群租，如何解除合同

我有一套动迁房，去年2月租给一个租客，今年1月发现他擅自将房屋转租给3个不同家庭，并且对客厅进行了改造，2室2厅的房子被改成了4个房间。

我发现后，当即打电话给他，提出要解除合同并收回房子，并从1月起就不再收取他的租金。

上述电话我做了录音。

然而如今2个月过去了，他一直拖着不搬，且继续在收取房租，请问我们该怎么办？

——微信网友

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：

首先，对方群租的现状是需要经过确认的。

如果对方确实存在《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管理办法》规定的第二条情形：将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租，那么构成群租。

但即使对方不构成群租，也可构成未经出租人同意的转租。

根据《合同法》第二百二十四条，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

如果是群租的话，那么更可以解除合同。

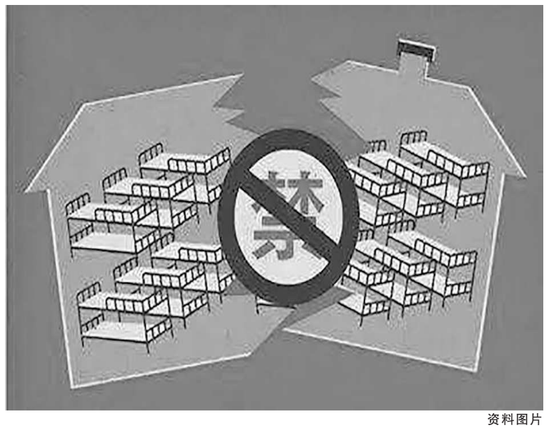
此时您取得了合同约定的解除权，而且您在取得约定解除权后，也立即行使了该项权利，通过电话方式将您解除合同的意思表示通知到对方。

该合同在您打电话给对方时已经解除。对方应该将房屋交还给您，并承担相应的违约责任。

合同解除后，对方本应将房屋退还给您。

但是对方不仅没退还，还将房屋继续出租给别人。合同解除并要求对方承担违约责任相对还是简单的，但如果要将房屋恢复原状，可能相对困难。

我认为如果真的构成群租的，您可以不要主动与对方沟通，这样容易发生冲突，而是可以通过向相关部门举报群租的方式，要求对房屋清空并恢复原状，这样能够更好地保护您的权利。



资料图片

家庭居住纠纷，应当如何处理

家里孩子的父亲认为住房是其婚前财产，要将家人赶出家门，每天白天晚上都会骂人、重重地关门，一家老小犹如惊弓之鸟，无法正常生活和休息。

请问律师，我们应该怎么办？

——微信网友

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：

对于您的居住问题，我们认为应该进行两层递进式的思考：

首先，您对房屋是否有居住的权利？

如果没有居住权，您该怎么办？

对于第一层问题，如果您直接享有居住的权利，那么您可以自由地在房屋内居住。

而您对于房屋是否有居住的权利，取决于您对房屋是否有产权或居住权。

产权的话，主要看房产证取得的时间以及房屋取得的时间。居住权则是看户口是否在系争房屋内。

假设您有产权或者居住权的话，那么无论孩子的父亲同不同意，你都可以居住。

对于第二个问题，假设您没有上述两种权利，那么该怎么办？

我认为，先要确认你们两个之间的关系。因为我注意到，您用的词是“孩子的父亲”，而不是“我的丈夫”，所以我现在没法判断你们是否是夫妻关系。

根据《婚姻法》第二十条，夫妻有互相扶养的义务。但夫妻间的扶养请求权是基于特定身份关系而产生的身份权利，其不必然导致您对孩子父亲的房屋享有权利。

也就是说，如果您和他没有夫妻关系的话，那么我认为他没有法律上的义务让你住在家里。

婚姻家庭

丈夫与人同居，是否构成重婚

我和丈夫结婚多年，有一个10岁的孩子。从前两年开始我发现丈夫有了外遇，最近甚至和“第三者”公开同居在了一起。我听说可以自己到法院去起诉“重婚罪”，不知道他这样是否构成“重婚罪”？

如果他重婚我能否要求和他离婚，并要求得到全部财产？

——郭女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

郭女士的丈夫如果对外是以夫妻名义与第三者同居的，郭女士可以向法院起诉丈夫“重婚罪”，但需要提供相关证据；丈夫与第三者同居，并且这种同居关系是长期的和持续的；丈夫与第三者以夫妻名义共同生活，对外宣称是夫妻，并且为众人所知晓。

重婚或与他人同居是法院准予双方离婚的法定情形之一，如果郭女士的丈夫重婚，只要郭女士提出离婚并有相关证据证明，法院会准许离婚。

即使郭女士的丈夫构成重婚，郭女士要求得到全部夫妻共同财产是没有法律依据的。

订婚赠送彩礼，退婚能否索回

我弟弟去年12月和一个女孩在老家订了婚，当时按照习俗给了对方1.8万元的彩礼，还买了戒指、耳环、衣服等物品送给了她。

但订婚后，这个女孩对我弟弟很不好，还跟外人说我弟弟配不上她，订婚是迫于父母的压力，我弟弟为此非常生气。

现在我们家想提出退婚，并要求他们返还彩礼，请问根据法律规定对方是否应退还？

——钟先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》的规定：

“当事人请求返还按照习俗给付的彩礼的，如果查明属于以下情形，人民法院应当予以支持：（一）双方未办理结婚登记手续的；（二）双方办理结婚登记手续但确未共同生活的；（三）婚前给付并导致给付人生活困难的。适用前款第（二）、（三）项的规定，应当以双方离婚为条件。”

因此，钟先生的情况如果符合上述规定，彩礼是可以退回的。

劳动工伤

刚工作就受伤，能否认定工伤

我朋友才和公司签正式的劳动合同一星期，有些用工手续还没办妥，就在上班的路上遭遇交通事故造成重伤。请问律师，在这种情况下，他能够得到公司的赔偿吗？ ——马先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

《工伤保险条例》规定，“在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的”应当认定为工伤。

因此马先生如果有充足证据证明是在上班途中出的交通事故，且自己不负事故的主要责任，就可以享受公司的工伤待遇获得赔偿。

当然，认定工伤的前提是建立了劳动关系。从马先生叙述的情况来看，他的朋友已经和公司签订了劳动合同，那么在认定劳动关系方面应该没什么问题。

辞退违纪员工，咨询如何操作

我公司公示的规章制度中规定，旷工5日即视为严重违纪，公司可以直接辞退。

最近有一名员工旷工5天，请问我们要辞退他的话，是否可以根据公司考勤记录和前述规章制度，直接发书面的解除合同通知给他？是否还需要经过其他程序？ ——葛先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果公司的规章制度的确是依照法定程序制订并经过公示，而且该员工5天的旷工违纪也证据确凿，公司可以直接发书面的劳动合同解除通知给旷工员工，依法解除与其的劳动合同。

公司对上诉证据应注意留存。

私开公车闯祸，是否应被开除

我开单位的车接送朋友，结果发生车祸撞伤了人。现在伤者把我和单位一起告到了法院，要求承担赔偿责任。单位说我违反规章制度，这笔钱应全部由我负担，并且考虑将我辞退。

我表示愿意出钱，但希望单位不要开除我。

请问律师，单位能否因为这事开除我？开除的依据是什么？

——田先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

我国《劳动合同法》规定了六种用人单位有权解除劳动合同的情形，其中第二种法定情形为：严重违反用人单位的规章制度的。

如果用人单位能够证明，根据公司章程、员工手册等规章制度的规定，田先生私开单位车辆的行为属于“严重违反用人单位规章制度”的行为，则依法有权解除与田先生的劳动合同。

试用怀孕员工，能否不予录用

我公司最近录用了一名已婚女员工，在录用后才发现，她其实已经怀孕了，而且在和我们签订劳动合同时，她就知道自己已经怀孕的事实。

因为我们在录用员工时有详细的录用标准，并且注明需要在试用期内经过上岗考核，确认符合岗位要求才能正式录用。

请问律师，我们能否以她不符合录用条件为由，解除与她的劳动合同？ ——周女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据我国《劳动合同法》有关规定，劳动者在试用期间被证明不符合录用条件的，用人单位可以解除劳动合同。

但用人单位必须提供有效证据证明劳动者在试用期间不符合录用条件，司法实践中主要看两方面：1、用人单位对某一岗位的工作职能及要求有没有作出描述；2、用人单位对员工在试用期内的表现有没有客观的记录和评价。

鉴于该员工已经怀孕，属于劳动法给予特殊保护的人群，建议公司谨慎作出决定。如果的确不符合录用条件，也要做好证据、程序等方面的准备，以免造成违法解除合同，进而需要进行赔偿。

物业房产

房产遭到查封，能否提前解除

我和张某有一起借款纠纷，原本一直在协商解决之中，但最近我收到了法院的传票，才知道张某已经起诉我了，而且还把我的一处房产查封了。

请问律师，我的房产被查封，是否意味着这处房产我无法出售了？查封要到什么时候才能解除？我可以要求提前解除么？

——冯先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

冯先生的房产既然被法院查封了，当然是暂时无法出售的，在案件审结后，如果冯先生败诉，且不主动履行判决内容，对方当事人会向法院申请拍卖房子，并以房屋拍卖所得来执行。

如果冯先生需要提前解除房屋的查封，他须另行提供足以履行判决的担保。

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，当时签合同约定是贷款三成，可现在因为贷款审批日益严格导致我的贷款批不下来。

请问律师，这种情况下我是否算是违约？

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屋价款的支付方式和期限、解约条件、违约责任等条款。

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，他应当以现金形式来支付不足部分的购房款，政策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。

债权债务

不慎遗失借据，如何证明借款

刘某向我借了数万元，由于得知我将借据不慎遗失，因此便矢口否认借钱的事，我现在只有和他交涉的短信。

请问律师，这些短信能否作为证据？我凭这些短信去起诉，能要回我的钱么？还应当准备些什么证据？ ——许先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

能证明案件真实情况的一切事实，都是证据。而在民事诉讼中，人民法院对各种证据必须综合案件的全部材料加以分析、判断，辨别它的真伪，审查确定它的证明效力。

短信本身可以作为向法院提交的证据，但对方也有权对该证据提出质疑，并提出证明自己说法的相关证据，最终法院要综合双方的证据情况来查明事实、断明是非。

因此，有短信作证当然可以提出诉讼，但要想赢得诉讼，许先生还应收集能证明该借款事实的其他证据，比如电话录音、其他无利害关系人的证词、借款当天自己取款的记录等。只有一系列证据能形成证据锁链，才有助于许先生赢得诉讼。

借款人已过世，追债应当告谁

王某欠我一笔钱，但他前阵子因为车祸去世了。现在我去找他妻子要钱，妻子说赔偿金都被王某的父母拿去了，让我去找王某的父母要钱，我联系王某的父母，他们也不肯还钱。

我决定起诉让法院判决解决。但是王某已经过世，我该起诉谁要钱？能否将王某的妻子和父母一并起诉？

——吴先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

王某对吴先生负有债务，但王某本人已经过世，其各个继承人之间都在推诿拒绝履行债务。

此时吴先生可依据手中的借款证据，向王某所有的法定继承人提起民事诉讼，包括王某的父母、配偶和子女，以保护自己合法的民事权益。

刑事行政

遭公诉又撤诉，能否要求赔偿

我哥哥在老家因涉嫌贪污被逮捕，后被取保候审。检察院曾将案件起诉到法院，但后来又撤诉了。

为了这事，我哥哥的身体、工作、精神都受到很大影响。

请问律师，我哥能否要求赔偿？是去法院起诉要求么？

——汤先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据汤先生所述的情况来看，依据我国《国家赔偿法》的相关规定，他的哥哥是无法获得国家赔偿的。

《国家赔偿法》第十五条规定：行使侦查、检察、审判、监狱管理职权的机关及其工作人员在行使职权时有下列侵犯人身权情形之一的，受害人有取得赔偿的权利：

（一）对没有犯罪事实或者没有事实证明有犯罪重大嫌疑的人错误拘留的；（二）对没有犯罪事实的人错误逮捕的；（三）依照审判监督程序再审改判无罪，原判刑罚已经执行的；（四）刑讯逼供或者以殴打等暴力行为或者唆使他人以殴打等暴力行为造成公民身体伤害或者死亡的；（五）违法使用武器、警械造成公民身体伤害或者死亡的。

汤先生哥哥被发现有犯罪嫌疑时，公安机关对其进行了拘留和办理取保候审，但由于种种原因最终检察机关决定“不予起诉”，这一般并不构成可以获得国家赔偿的上述情形。

取保候审一年，是否不再追责

我弟弟在老家参与聚众斗殴，其间有人受伤，许多参与者都被逮捕，后来他被转为取保候审，至今已经快一年了。

请问律师，此事是否可能就此不了了之？

是否说明我弟弟不会再被追究责任了？

——董先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

取保候审也属于刑事诉讼法规定的刑事强制措施，在性质上和遭到逮捕没有本质区别。

并不是说采取取保候审措施，被告人、犯罪嫌疑人所涉及的刑事案子就此撤销或终结。

但无论是否追究责任，办案机关最终都会有一个明确的说法。