每有引人关注的社会事件、法律问题发生,律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法 律解析,让您不用出家门就可享受"律师服务"

www.shfzb.com.cn

因为一套房母女打官司

律师:老人买房不要登记在子女名下

据《北京晚报》报道,为在女 儿居住的小区买房, 年已八旬的赵 老太太卖掉了自己的房子,并同意 将新房子落到帮她办购房手续的小 女儿名下。不料小女儿又将房过户 给了大女儿,而大女儿坚决不同意 将房屋返还给老母亲。无奈之下, 赵老太太起诉要求大女儿将房屋过 户回自己的名下。但她还能否讨回 房子吗?

小女儿赠房 法院判决返还

年已八旬的赵老太太家住北 京,她一直居住的老房子几年前由 干城市规划被拆迁, 她也因此获得 了一套安置房。不过,她自觉年岁 大了,为了跟两个女儿住得近一 些, 方便相互之间有个照应, 就把 自己名下的安置房卖了,在两个女 儿居住的同一小区里购买了一套房 屋。

赵老太太称, 买房时因为自己 岁数大了,就安排小女儿替她去办 理购房手续。当时也是为了办理手 续时更加方便,于是她同意把新购 的房子写在小女儿的名下。

然而,后来赵老太的大女儿不 幸患上了癌症, 总是在妹妹面前抱 怨母亲不公平, 说母亲偏心地把房 子写在了妹妹的名下。为了舒缓姐 姐的心情,对姐姐的病情好转有帮 助,妹妹就痛快地答应将母亲购买 的、登记在自己名下的这套房产过 户给姐姐。

随后,姐妹二人通过房屋买卖 程序,顺利地完成了过户手续。在 此期间, 赵老太一直居住在这套房 屋内。姐妹俩商量后,决定暂且不 告诉母亲房屋过户这件事。

然而不久前, 赵老太太和大女 儿因为琐事发生了争吵。大女儿便 把房屋已经过户到自己名下这件事 告诉了母亲。赵老太太听后非常吃 惊, 当即表示不同意过户, 并要求 大女儿将房屋过户回自己的名下。

看到母亲十分恼怒, 坚决不同 意将房子过户到姐姐的名下, 妹妹 便也开始劝说姐姐, 让她将房屋过 户给母亲。但姐姐明确表示, 这房 子目前在自己的名下, 已经是自己 的房产了,她拒绝返还。



无奈之下, 赵老太太近日到法 院对两个女儿提起了民事诉讼,要 求大女儿将这套房产返还给自己

经过审理, 法院认定, 由于赵 老太太及其两个女儿三方均认可涉 案房屋的实际权利人是老母亲,而 且没有证据证明她同意小女儿将房 屋讨户给大女儿, 因此, 赵老太太 的小女儿无权处分该房屋,故此姐 妹俩之间签订的房屋买卖合同属于 无权处分的合同。

另外, 赵老太太的大女儿明知 此房产的实际权利人是自己的母 亲, 所以不符合善意取得的条件, 大女儿无法取得该房屋所有权。法 院判令大女儿返还该房屋,将房屋 过户回其母亲赵老太太的名下。

属"借名购房" 大姐非"善意取得"

北京市浩东律师事务所张海霞 律师认为,《物权法》第九条规 "不动产物权的设立、变更、 转让和消灭,经依法登记发生效 力; 未经登记, 不发生效力, 但法 律另有规定的除外。"也就是说, 不动产物权以登记为准。赵老太太 到法院立案时,不动产登记簿上登 记的是其大女儿的名字,看似其大 女儿已经获得了这处房屋的所有 权, 但实际上, 赵老太太出资购房 时,并没有将购房款"借给"或者 "赠送"小女儿的意思表示。实际 出资购买人赵老太太与不动产登记 权利人小女儿不一致,这属于不动 产登记簿记载事项错误,而且小女 儿也认可这套房屋的实际权利人是 其母亲, 因此赵老太太与小女儿之 间实际上是"借名购房"的关系。

所以, 赵老太太的小女儿作为 被借名人,对该房屋并没有处分

小女儿将房屋以买卖程序过户 到大女儿的名下,该行为属于"无 权处分"

张海霞律师提醒大家, 我国不 动产以登记为准,自己出资购买的 不动产房屋一定要登记在自己的名 下。将自己出资购买的房屋登记在 子女的名下尚且存在风险, 切记不 要为了规避国家对购买房屋的限购 政策, 而将大半辈子攒下的积蓄购 买的房屋登记在其他人的名下。如 果一定要借用他人姓名购买房屋, 出资人即借名人一定要委托专业的 律师起草并签订借名买房协议,将 双方的权利义务白纸黑字地约定清

借名人汇款时,一定要备注汇 款用途是"代本人支付购房款"。 借名购房存在较大风险,借名人-定要留存好汇款单据、按揭还款单 据、借名买房协议等资料,以维护 自己的合法权益。如果情况允许, 还可以讲行录音录像, 激请见证人 现场见证等,进一步留存证据。

(林靖)

挂招牌遭楼上索"广告费"

律师:外墙属业主共同所有

据《成都商报》报道,"我第 次听说,租了一个铺面,楼上还 要收广告费。"4月2日,成都市 民周女士遇到了一件稀奇事,她位 于成都市高新区紫竹中街的店铺开 张后不久, 二楼的住户到店内向其 索要 400 元的广告费,原因是招牌 使用了其阳台外墙。

商铺:

楼上要收招牌广告费

今年年初,周女士租下紫竹中 街的商铺开了一家甜品店,装修完 成后开始营业。前两天, 一名老太 太突然来到店里, 称店铺招牌安装 在她家外墙上,要收取一年400元 的招牌"广告费"。

周女士表示, 自己开店的招牌 是经过城管部门报备审批后,按标 准来做的,没有违规,租金也交给 房东,怎么突然楼上要收费。此 前,在其他地方开店时,也没听说 过有这笔费用。因此,她觉得不合 理,拒绝支付。

没想到4月2日开门做生意 时,却发现二楼住户将一张写着 "房屋出租"的单子挂在阳台外, 正好挡住了自家招牌。随后,周女 士找人将单子撕下,不一会儿,新 的又挂了出来,她感到有些无奈。 "这笔'广告费'有合理的收费规 定吗?到底应该怎么处理?"

对此, 二楼住户张婆婆说, 自 己的住房, 阳台外墙肯定也是属于 自己, 要做招牌肯定要经过协商同 意才行。在周女十之前,一楼商铺 其他租客都是找到她协商同意,并 支付了一年 400 元的费用才安装 的, 小区其他的商铺需要安装招牌 基本也是与楼上住户协商。

张婆婆表示, 收取这笔费用最 主要的原因是,一楼安装招牌对她 生活影响很大。招牌安装在自家阳 台下方, 距离太近, 雨水会溅进屋 "下雨天连窗都不敢开!"为 此她收一点费用作为补偿。

调查:

确有商铺需交"广告费"

随后,记者在周边多条道路进 行了走访,发现很多道路一楼商铺 招牌都安装在二楼外墙上,但并不 是都要收费。

在紫竹中街,一家零食店员工 告诉记者,店铺被楼上住户索要了 一年 400 元的广告费,对方开还具 了一张收据。在紫竹北街的一家花 店,老板告诉记者,"收了,一年 1200元。"老板表示,这笔费用是 和楼上住户协商收取,招牌装在他 们阳台下面,要是楼上不同意这招 牌也没法安装。

同样是在紫竹中街、北街的商 铺,也有很多商家并未向楼上住户 交广告费。成都市高新区芳草街道 城管执法中队工作人员告诉记者, 二楼住户向一楼商铺收取招牌广告 费的情况确实存在,不过是个别现 象。这些道路的部分商铺属于老旧 院落商铺, 开发商在设计的时候并 没有留出店招的位置,导致一楼和 二楼衔接处空间距离窄,一楼要做 招牌就只能做到二楼阳台外面,有 些居民会觉得影响正常生活,会找 商户自行协商收取一定费用。

律师:

外墙属业主共同所有

二楼住户称招牌挂在了自家阳 台外墙上,使用要收费,那么外墙 归属是谁?

北京蓝鹏 (成都) 律师事务所 律师王英占表示,按照《物权法》 的规定,阳台的外墙属于小区全体 业主共有。底楼商铺使用外墙时, 应当是有偿使用,不过这个费用并 不归属于二楼的住户, 二楼住户其 实没有权利来收取这个费用。

四川及第律师事务所律师邢连 超则认为,根据一般的规则,对于 小区外墙的使用如果是有约定的 话,那么就按照约定来进行处理。 没有约定的情况下,这个外墙是属 于小区的全体业主共同所有。也就 是说,利用外墙进行经营产生的收 益,属于全体业主所有,而不属于 二楼住户。二楼住户只是对其室内 的空间具有使用权,对墙外是没有 权利的。另外,根据日常生活中的 惯例和约定俗成,这种店招的悬挂 是不收费的,即使是收费,也不是 由二楼的住户来收,应该由小区业 委会来收。 (张肇婷)

乘领导车聚餐出车祸 律师:不符合工伤认定条件

据《华商报》报道、3月27 日晚11时许,在西安市朱雀大街 某超市工作的小杨下班后,应邀去 烧烤店和经理、门店店长等同事5 人聚会, 酒过三巡之后, 店长步行 回家, 经理刑某开车送其余 3 人回 家, 路讨清凉寺北路附近时与路边 隔离设施相撞, 小杨腿部多处骨 折,刑某及另一同事重伤昏迷,另 一同事事发后自行离去。

截至4月3日,小杨家人筹措 的9万多元治疗费用已花光,面对 之后的高额治疗费用, 小杨家人-筹莫展,而且他们也不知道这个工 伤能不能申请下来。

聚餐之后发生车祸

"我儿子腿受伤了,其他2人 现在还在重症监护室, 另1人没什 么事,发生事故后自行离开了

小杨的父亲李先生说: "我是名残 疾人,妻子月收入两三千元,家中 还有两位老人需要赡养,5岁的小 女儿这几天发烧。"李先生说,家 中没有积蓄, 孩子出事后花了9万 多元,都是向亲戚朋友借的,预交 款已用完了,还欠医院3000多元。 "医生说后续手术、康复治疗费用 可能要30多万元。

"儿子在超市工作有一年了 超市没和儿子签订劳动合同,也没 交纳保险。"李先生说,去该超市 找过相关负责人, 但对方说可能不 算工伤。4月2日下午,该超市人 事部门经理来过,说会向上汇报申 请, 但具体得交诵事故认定书出来

经检测, 开车的刑某血醇浓度 为 197.50mg/100ml,属于醉酒驾

该超市相关负责人说,他们了

解到, 当时几名员工是下班后私下 聚会,发生事故时驾驶员为醉驾。 事故发生后,公司积极配合交警部 门对事件展开调查,并成立了应急 处理小组, 对伤者多次讲行探望, 安抚员工家属。

该负责人说,他们已经准备了 相关资料,为员工申报工伤保险及 "申报是要走程序的,需 商业险。 要等交警方面事故认定书下

对于家属未签订劳动合同及未 缴纳保险的说法,该负责人说,小 杨属于第三方派遣员工, 劳动合同 应和第三方劳务公司签署,并且属 于自愿放弃交纳保险,也没向他们 提供保险账号。

认定工伤比较牵强

陕西丰瑞律师事务所合伙人朱

长江律师表示, 小杨的情况认定为 工伤比较牵强.

按法律规定,一般在工作时间 和场所内, 因工作原因受到事故伤 害的应当认定为工伤。此外,在上 下班途中发生交通事故, 当事人负 非主要责任时,才能认定构成工 伤。当事人和领导吃饭,并在领导 试图酒后驾车没劝住还与其同行, 属于将自己放在危险处境中,自己 对其所受的损害结果也应负有一定

陕西保群律师事务所宋伟律师 工伤的认定比较复杂,一般来 说要符合在工作时间及地点内,因 工作原因这三点才认定。当事人可 以申请工伤认定, 但成功的可能性 较小。如果工伤认定失败,该公司 也应承担劳动法规定的相关责任。

肇事司机也应承担责任。

宋伟律师说,因为涉及酒驾,

未定工伤也能索赔

大成律师事务所律师程昭说,如 果是普通朋友之间请客吃饭, 下班时 间很难认定为工伤。

但如果属于公司团建活动,则有 可能被认定为工伤。

一般来说,关于聚会是否属于团 法院会根据聚会活动的主题及目 的,聚会地点距用人单位远近,及聚 会场所是否与用人单位有合作来综合 考虑判断是否为团建活动。

他表示,根据侵权责任法,活动 组织者应该有安全保障义务,如果聚 会有人喝多了,活动组织者应将其安 顿好避免意外发生。

如果因为聚会劝酒或未安顿好醉 酒者造成损害,活动组织者应负相应 法律责任。

(蒲阳)