



编者按

您在房屋买卖或租赁中发生法律纠纷；您在婚姻家庭生活中亮起红灯；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

## 破坏小区绿化,应当怎样纠正

普通住宅小区内，有住在一楼的住户侵占公共绿地种植花草树木，并用围栏围起来。

小区物业和居委会之前通过业主大会作出决定，将小区部分公共绿地改建成非机动车停车坪，该住户以破坏绿化为由拒绝对其占用的公共绿地进行改造。

请问律师，我们应当怎样纠正这样的行为？

——微信网友

**上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：**

对于您的问题，我认为应该分如下几个层次回复：

1、小区公共绿化的所有权属于谁？

根据《物权法》第七十三条之规定，建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。

《上海市住宅物业管理规定》第四十三条也规定，物业管理区域内的共有绿化归业主共有。

因此，除城镇公共绿化或者明示属于个人（即

房地产权证上明确包含）的绿化，小区内的公共绿化归业主共有，任何住户都无权侵占小区公共绿化。因此，该用户的行为违法。

2、业主侵占公共绿化，其他业主应如何维权？

根据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定，业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任，人民法院应予支持。

一般住户在入住小区时，都签署过相关的管理规约，现在该业主的行为明显违反了管理规约。

另根据《上海市绿化条例》，任何人不得擅自占用公共绿地。该用户的行为也已经违法。

因此我们认为，如果有业主擅自侵占公共绿化，可以通过两个途径维权：

1、业委会委托物业

起诉该名业主，要求其拆除围栏，排除妨害。

2、通过拨打“12345”市民热线，向相关政府部门举报该名业主的违法行为，并要求整改。

此外，对于如何将公共绿化转化为停车位，虽然您并未问及，但我认为也有必要说一句。

按照法律规定，这需要经过两步。

首先，根据《物权法》第七十六条之规定，改变绿地性质的决定应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

因此，将绿化变为停车坪要求业主大会双“三分之二”通过。

其次，由于绿地变更为非绿地，还可能涉及政府规划及绿化管理，因此还可能需市绿化及规土部门审批。

因此，您提到说过业主大会一致通过此决定，我认为在程序上还须保证没有瑕疵。

为防止有些住户以业主大会破坏绿化说事，建议您再向政府部门咨询下相关审批程序。

## 楼上私设水池，漏水如何维权

我的商铺天花板漏水已达三年之久，开发商和物业说房子已经过保质期了，漏水的地方是二楼公共平台，被二楼住户私占，他家自己铺设了大理石做出养鱼的水池，导致此处常年漏水。为了这事我跟二楼的住户也沟通过，却没有结果。

请问律师，现在我该怎么办？

——微信网友

**上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：**

对于二楼用户私自占有公共平台铺设鱼池漏水侵害您的权利，我认为您可考虑有如下方案解决：

1、要求物业公司排除二楼用户占有公共平台。

根据《物权法》第十七条之规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

如果二楼平台不属于二楼房屋产权证内(专有部分)的话,就应该是专有部分以外的共有部分，属于全体业主共有，任何单一住户都无权独占该平台。

因此，该住户的行为可能违法了物权法。

而根据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定,业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规

约,实施妨害物业服务与管理的行为,物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的,人民法院应予支持。

如果当初业主人户时签署过相关的管理规约,禁止侵占共有部分的话,您可以要求物业公司作为主体向人民法院起诉,诉请二楼住户恢复原状。

如物业公司有顾虑，您也可以先拨打“12345”市民热线向政府部门举报,要求政府部门确认该鱼池为违法建筑后,再要求物业公司协助拆除。

2、自行要求二楼用户排除妨害及赔偿。

根据物权法规定,妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任。权利人可以视情况单独或合并使用前述权利保护方式。

具体到本案，无论二楼住户占有公共平台搭建鱼池是否合法，其行为已经侵害到了您正常使用商铺的权利，并且漏水可能已经造成了您的经济损失。

因此，您可以起诉到法院,要求对方做好鱼池的防水措施，并赔偿您的经济损失。

但这个诉讼最关键的是您需要向法院举证，即您的房屋漏水是因为对方鱼池的问题造成的。

就此诉讼我还有一个建议，您可以在立案后向法院提出鉴定申请，由专业的鉴定机构对此问题进行鉴定。

## 给前女友百万，疑遭诈骗咋办

我2015年在日本的时候交了个女朋友，之后相处不到一年时间，她跟我说要作代购生意，让我投资100万元。

我跟我爸说了这事，我爸就分19笔转了共计98万余元到她的支付宝账号。

钱转完不到十天，我女朋友就玩失踪了。

之后我得知她回了国，并且偷走了我护照、国内驾照、手表和电脑等财物，还在QQ、微信上拉黑了我和家人。

现在我得知，当初接收钱款的支付宝账号是她妈搞的，现在她们全家电话号码都换了，我去报案公安不给立案。

请问律师，现在我该怎么办才能要回这些钱？

——微信网友

**上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：**

根据您的描述，我个人也倾向于您的前女友有诈骗嫌疑，但是警方目前不立案也是有其道理的，具体分析如下：

根据《刑法》，诈骗罪是指以非法占有为目的，用虚构事实或者隐瞒真相的方法，骗取数额较大的公私财物的行为。

按照您的描述，在您打钱给前女友之后,她就回了国,将与您所有的联系方式都切断了。这可以体现她有非法占有的目的。

至于是否虚构事实，则需要由警

方作进一步调查。

但警方不立案,也有其道理。

首先,你们之前有恋爱关系,所以你打钱给她，可能只是基于恋爱关系的赠与或借款,而她现在不还钱,仍属于民事纠纷,而不是刑事纠纷。

其次，从现有证据无法确认你打钱的账户,与你前女友有什么关系,因为您也提到收款的不是她名下的账户。

最后，目前您提供不了前女友的任何线索,也找不到她,更有可能是,您连这个前女友的真实身份都不知道。

因此公安部门在目前情况下，暂不立案也是有道理的。

那么现在您应该怎么办呢呢？

我认为,就您转给女朋友的钱来说,无论是希望通过刑事途径或是民事途径解决,都必须解决一个最首要的问题,就是获得您女友的真实身份。

简单来说，就是获得她的真实姓名和身份证号码等基本个人信息。

只有当您确实锁定这个人了，才能选择通过民事或刑事的方向去解决。

如果您连女朋友是谁都无法确认,那么我相信这个案子无论是公安机关或者法院都是不会受理的。

因为你们之间有支付宝转账记录,且支付宝都是实名制的,所以您可以考虑委托律师进行调查，或者通过法院开具调查令的方式，由律师调查该支付宝账户属于谁。

如果确实是属于您女友的母亲,可以再委托律师通过户籍信息查询的方式,确定您女友的个人信息。

等锁定到她个人之后，再与其取得联系,并决定下一步的操作。

## 劳动工伤

## 协议解除合同，补偿如何计算

我在一家网络公司工作10个月了，待遇是底薪加提成。请问如果现在公司要求和我协商解除合同，补偿是按照底薪来算，还是按照每个月的平均收入来算？

——鲁先生

**上海星图律师事务所杨东律师回复如下：**

根据我国法律规定，若用人单位先提出要解除劳动合，则用人单位必须依法支付劳动者相应的经济补偿金。

即使是劳动合同双方当事人协商

一致的情况下，劳动者也应当得到单位支付的经济补偿金。

根据《劳动合同法》第四十七条规定，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。六个月以上不满一年的，按一年计算；不满六个月的，向劳动者支付半个月工资的经济补偿。

由于鲁先生在该公司工作了10个月，故按一年计算，该公司应当支付鲁先生一个月工资作为经济补偿金。

而补偿金的计算基数是月平均收入，而不是每月的底薪。

## 上班时间被打，能否认定工伤

袁某上班时间在工作场所遭到客户的殴打而受伤，打人者已经被拘留了。袁某认为自己应该享受工伤待遇，但单位不认可。请问律师，袁某的情况究竟能否认定为工伤？

——胡先生

**上海星图律师事务所杨东律师回复如下：**

袁某在工作时间和工作场所，且在从事与工作有关的业务时，遭到意外伤害的，依据《工伤认定办法》和《工伤保险条例》应当认定为工伤。

现单位不认可，袁某只要有证据证明与用人单位之间具有合法的劳动关系，可在该起事故发生的一年之内，自行向劳动保障部门提出工伤认定的申请，并不需要经过单位的同意。

## 物业房产

## 约定房产共有，是否具有效力

我和丈夫现在住的房子是他婚前购买的，房产证上是公婆和老公三个人的名字。

房子购买时是200万元，公婆只出了30万元，老公出了30万元，剩下的现在由我们来还房贷。

老公还有一妹妹，已出嫁。

因为房产证上没有我的名字，却在用我们两个人的钱还贷，因此我多次提出要求房产证里加上我的名字，但老公提出写一份字据，意思是房子有我一份。

请问这样的协议是否有效？大致

该如何写？

——商女士

**上海星图律师事务所杨东律师回复如下：**

这份协议部分有效。由于房产证上的产权人是商女士的公婆和其丈夫，因此，该套房子商女士的丈夫享有三分之一的产权，在此三分之一产权范围内的所有权处置协议是有效的。

但为了保护商女士的合法权益，她还是应尽可能协商将自己的名字添加到房产证上。

## 房屋设施维修，费用由谁承担

我三年前租了一处房屋居住，租期到今年届满，但我去和房东结算费用的时候，他却将抽油烟机、水龙头、抽水马桶的维修费用全从押金中扣除了。

请问律师，租住房屋中这些设施的维修费用应该由谁负担？

——郝先生

**上海星图律师事务所杨东律师回**

复如下：

《合同法》规定：“出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。”

该法还规定：“承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。”

## 购房产生纠纷，咨询如何应对

张某要将一套他父亲的遗产房卖给我，但房子目前的产权人仍然是他已经去世的父亲，据他说他是唯一的继承人，因为他的母亲早年去世，此外没有兄弟姐妹。

因为他说想要买这套房子的人很多，因此我跟他签订了一份意向合同，其中注明他必须保证对这套房子享有独有的产权，签约后我支付了2万元定金给他。

现在我得知，张某的爷爷尚在世，依照法律他对这套房屋也有继承权，因此张某无法单独决定出售这处房子给我。

为此我找到张某要求解约，同时他应该双倍返还定金给我。可是张某不同意，称他的爷爷同意出售房子给我。

但是考虑到这处房子

尚未办理继承，购买时恐怕有很多麻烦，因此我决定解约。

而且张某未告知爷爷尚在世的情况，我觉得自己完全有理由要求他双倍返还定金。

请问律师，我要求张某双倍返还定金是否符合法律规定和我们的约定？如果他坚持不肯还钱，我该怎么办？

——夏先生

**上海星图律师事务所杨东律师回复如下：**

按照《合同法》第一百一十五条的有关规定，当事人可以依照《担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。

债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履

行约定的债务的，无权要求返还定金；

收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

从夏先生所述的情况，还不足以认定张某已经构成违约。

建议夏先生向张某的爷爷发书面催告函，促其在一定期限内作出追认或拒绝追认的意思表示。

如果张某爷爷予以追认，那么意向合同是有效的。

如果不予追认，那么意向合同是无效的，张某构成缔约过失，夏先生依法可以要求损害赔偿，索赔范围既包括直接损失，也包括间接损失。

如果张某坚持不赔，可以依法诉讼解决，张某应搜集好相应的证据，尽快到法院起诉。

## 侵权责任

## 就餐不慎滑倒，饭店是否担责

我前几天去一家小饭店吃饭，结果在去自取调料的过程中滑倒，造成手臂骨折。

当时我感到地上明显有水迹，但是现在这家饭店只承认我是在他们饭店滑倒受伤的，却不承认地上湿滑。

请问律师，此事该饭店是否有责任？

我是否必须有证据证明地上湿滑，饭店才需要承担责任？

——郑小姐

**上海星图律师事务所杨东律师回复如下：**

《侵权责任法》第三十七条规定：“宾馆、商场、银行、车站、娱乐场所等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。”

《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第六条规定：“从事住宿、餐饮、娱乐等经营活

动或者其他社会活动的自然人、法人、其他组织，未尽合理限度范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害，赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的，人民法院应予支持。”

因此，该饭店承担责任与否，关键要看郑小姐是否能举证证明饭店未尽合理限度范围内的安全保障义务。

这主要看郑小姐受伤后是否及时通过拍照等途径取得了相关证据，如果没有证据，那么索赔就比较困难。

## 诉讼实务

## 遭遇欠债不还，咨询执行问题

刘某因为生意的关系欠我一笔钱，因为他一直赖着不还，我就到法院起诉了，法院也判决要求他还钱，可他仍旧不还。

我到法院申请执行，也提供了他的房产线索，可是法官调查后告诉我，房子都登记在刘某妻子名下，且是唯一一处房产，

他们暂时无法执行。可是登记在妻子名下的房子，不是也应该是夫妻共有的么？

请问律师，登记在配偶名下的房子，法院真的就不能执行么？

——胡先生

**上海星图律师事务所杨东律师回复如下：**

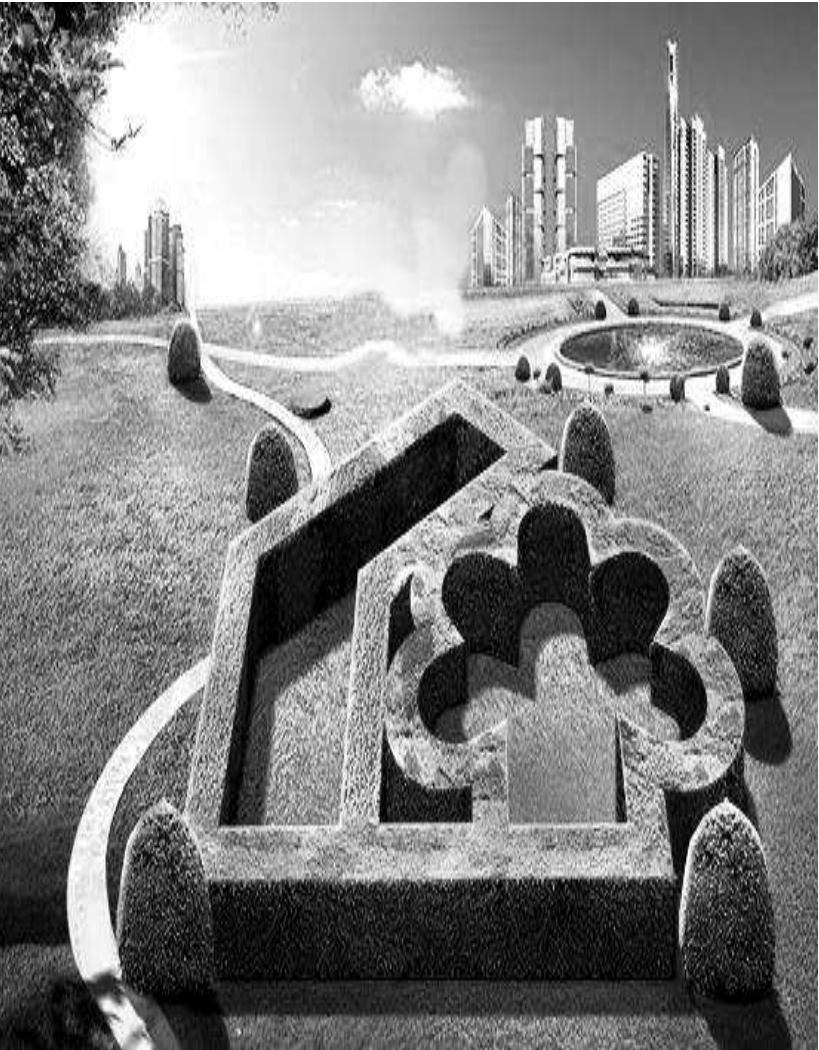
根据相关法律规定，如果是夫妻一方婚前获得的房产，登记在个人名下，就不属于夫妻共同财产。

即使房子是在夫妻婚姻存续期间登记一方

名下的，虽然属于夫妻共同财产，但人民法院在执行时必须考虑到夫妻的实际居住问题。

就目前的司法实践来看，如果刘某夫妻两人只有这一套房屋，而产权无论是登记在刘某或其妻子的名下，一般来说都难以强制执行。

胡先生只能尽量向执行法官提供刘某的其他财产线索，以确保判决得到真正的执行。



资料图片