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。

物业房产

房产想要过户，应当如何办理

我父亲去年过世，他名下的房产一直没有去变更过户权人。现在家里人商量好，准备将这处房子的产权人变更为我，由我给哥哥和姐姐一定的补偿。

请问律师，这样的产权人变更手续，能否直接去房产交易中心办理？

——胡小姐

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果胡小姐的父亲死亡后，其法定继承人只有胡小姐以及哥哥、姐姐的话，他们这样各自处分遗产当然是有效的。

但根据房产管理部门的规定，在申请变更房屋产权人时，除了出示原产权人即胡小姐父亲去世的证明文件之外，继承人需要去公证处办理公证，将各自继承遗产的意思表示公证下来。

他们也可以通过向人民法院起诉，由法院确定法定继承人的范围和继承份额。

在继承情形下，一般需要依据公证书或者法院的生效判决才可以向房产交易中心申请变更产权人。

资料图片

出售抵押房产，是否涉嫌诈骗

一个朋友说要将一套房子低价卖给我，我去看了房子觉得比较满意，先给了他10万元作为定金。

但此后他一直拖延办理过户手续，我托人去查询，才发现这套房子已经被登记抵押了。

我要求他将10万元还给我，他却一直不肯现身。

请问律师，他明知道这处房子已经抵押，还跟我签买卖协议，是否有诈骗之嫌？如果他再不还款，我能否要求公安机关介入？

——周先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

公安机关对介入类似民事纠纷往往持比较谨慎的态度。周先生购房时遇到的问题属于民事欺诈，一般来说难以认定为诈骗犯罪，建议周先生还是通过民事途径解决该纠纷。

劳动工伤

辞职离开公司，是否需要赔偿

我向公司提出辞职，过了一星期就离职到新公司上班了。公司说这样不符合法律规定，按规定要递交辞职申请满30天才能离职，还要我赔偿损失。

我说你们要有损失我才可能赔偿，事实上他们不会有什么损失，无非是让别人提前几天接替我的工作而已。

请问律师，我这样的情况，如果公司无法证明自己有损失，我是否就不用承担什么责任？

——刘先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据刘先生所述的情况，我们认为他的见解是正确的。

依照规定，员工辞职的确需要提前30天通知单位。但只要公司无法证明由于他辞职所造成的现实损失，他就无须承担赔偿责任。

工伤留后遗症，后续治疗咋办

我的一个朋友帮私人老板打工，从高处坠落受伤，经一年多治疗，腰椎及腿部基本痊愈，但还是有一些后遗症，需要长期治疗。

现在老板不肯再付钱治疗，要求一次性私了，我朋友不同意，要求继续治疗。

请问律师，如果要通过法律解决此事，他们之间是老乡，没有用工合同，会不会在赔偿上存在什么难度？

——方先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

方先生的朋友应当尽快收集和老板具有劳动关系或雇佣关系的证据，然后通过相应的伤情鉴定，要求享受工伤待遇。

病假不发工资，应该如何维权

我在公司工作了2年半，最近因为身体不好请了2个月病假。

公司一方面批准了我的病假，但同时要求我签字确认，病假期间不拿工资。

请问律师，公司的做法是否合理？病假期间的工资数额应当如何确定？

——邹女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

邹女士公司的做法不合理，根据《上海市企业工资支付办法》的相关规定，在员工病假时，病假工资应当是原正常在岗工资的70%，而且不得低于本市的最低工资标准。

因此，邹女士公司的做法直接违反了相关工资支付的法律规定。

婚姻家庭

离婚突现欠条，是否需要还款

我和丈夫最近一直在协商离婚，他突然拿出一张欠条，说向朋友借了一笔钱，离婚前要把钱先还掉。可我根本不知道有这笔欠款，问他用途他只说是用于做生意。

我怀疑这笔所谓的欠款是他和朋友串通的，目的是想少分钱给我。

请问律师，如果我们最终诉讼离婚，法院是否会认可这样的欠款？我是否需要共同偿还这笔欠款？

——严女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

虽然《婚姻法解释二》第二十四条规定，债权人就婚姻关系存续期间夫妻一方以个人名义所负债务主张权利的，应当按夫妻共同债务处理。

但夫妻一方能够证明债权人与债务人明确约定为个人债务，或者能够证明属于婚姻法第十九条第三款规定情形的除外。

但是目前司法实践认为，适用《婚姻法解释二》第二十四条应当以“夫妻共同生活所负债务”为前提条件。

因此如果你丈夫对外所欠的债务非用于夫妻共同生活，那么法院是不会认定为夫妻共同债务的。

留下代书遗嘱，咨询效力问题

老人王某过世后，子女们都没有提及有遗嘱的事。

但在数月后要办理房屋分割的事宜时，其中一个女儿突然说老人给她留了一份遗嘱，内容是将这处房产留给她。

其他子女要求她出示遗嘱，她却一直不肯拿出来，直到闹到法院，她才拿出一份代书的遗嘱。

现在代书人和两个见证人都说，遗嘱是老人的真实意思，老人也在上面签了字。

但老人的其他子女很怀疑该遗嘱的真实性，并且怀疑是先签了字，后有代书的遗嘱内容。

请问律师，代书遗嘱怎样才算有效？是否由一人代书，另两个见证人进行见证，代书遗嘱就是有效的？

——苏女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

按照《继承法》相关规定，代书遗嘱的程序规定很严格，应先找两名以上经立遗嘱人认可的见证人，由立遗嘱人口述遗嘱内容并由其中一名见证人如实记录，书写完毕经立遗嘱人确认准确无误后，由代书人注明订立遗嘱的年、月、日和地点，并记明代书人姓名，最后由立遗嘱人和见证人签名，不会写字的应以按指印代替签名。

同时，遗嘱见证人的选择也是有规定的，无行为能力人、限制行为能力人、继承人、受遗赠人以及与继承人、受遗赠人有利害关系的人都不能作为遗嘱见证人。

苏女士如果对代书遗嘱的真实性存有异议，可以通过申请司法鉴定加以识别其真实性。

婚后获得提成，离婚如何分割

张某和妻子是通过相亲认识的，认识后不久就办理了结婚登记，但在婚礼筹备阶段因为种种原因导致感情破裂，双方都想要离婚，然而对于财产问题却无法达成一致，原因是女方要求的财产数额过高。

张某妻子的理由是，张某在结婚登记后获得了一笔业务提成，数额较大，应当作为夫妻共同财产分割。

而张某认为，业务是以前促成的，只是提成在婚后发放，因此没有理由分钱给她。为此，双方协议离婚的事陷入僵局。

请问律师，这笔提成款张某的妻子是否有权分割？

——苏先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

关于实际上婚前完成的业务，婚后取得经济利益能否作为夫妻共同财产分割，个人认为要区别不同情况予以处理。

如果该笔业务在婚前已经完全完成，只是在婚后才取得提成，应视为婚前财产，因为该笔业务在婚前完成已经是一种既得财产权利，只是在婚后实际取得所以不影响婚前财产性质；

如果该笔业务贯穿于婚前婚后期间完成的，婚后再取得提成，应视为夫妻共同财产。因此关键要看业务完成的时间点，是婚前还是婚后。

母亲因病去世，咨询继承问题

我的父母早年离婚，我随父亲生活，母亲后来改嫁了，丈夫也是再婚，有一个女儿。最近母亲因病去世，可她的丈夫却不肯让我参与遗产分配，说母亲没有任何遗产，这我是绝不相信的。

请问律师，在这种情况下我该如何起诉？

——赵小姐

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果诉讼，应该以你母亲的丈夫作为被告，具体的诉求是要求依法继承你母亲的遗产。

在诉讼时，你需要提供母亲的遗产或者相关线索，最后委托律师代理，依法申请法院查清母亲的遗产。

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，也不来探视孩子。

现在我想将孩子改成我的姓，请问律师，这样做是否需要经过他的同意？

——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，那么孩子自己就可以向户籍所在地的派出所提出更改姓名的申请。

物业房产

房产遭到抵押，咨询如何应对

张某和丈夫离婚时，约定一处丈夫婚前购买的房产由张某所有，为此张某放弃了对其他所有财产的分割。

可是离婚之后她催促前夫去办理过户手续，前夫却迟迟不肯配合。后来他干脆担承，该处房产已经抵押给债权人了，不可能办理过户手续。

请问律师，现在张某该怎么办？

——林女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

张某与前夫在离婚时签订的离婚协议如果合法有效，而现在前夫迟迟不愿办理房产过户手续，则张某可以起诉前夫，要求法院确认该离婚协议书的效力，并要求前夫履行该协议中有关房产所有权归属的条款。如法院作出判决后他依旧不履行，张某可以向法院申请强制执行。

合同没有约定，店铺能否转租

我从一处商铺的产权人处租下一商铺，合同签了5年，其中没有约定我是否可以转租，以及转租是否需要经过产权人的同意。现在有人出高价想要从我手里租下这处商铺，但是产权人不同意，说转租必须得到她的许可。

请问律师，在合同对此没有明确约定的情况下，我究竟能否转租这处商铺？

——侯先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

按照《合同法》第二百二十四条的规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”

根据该条款的规定，侯先生如果没有得到产权人的同意，转租的风险是比较大的。当然还是可以通过别的方式进行，如合作经营等，具体可以请律师指导。

诉讼实务

遭遇财产保全，如何能够解除

袁某以和我有经济纠纷为名，到法院起诉且对我的房子作了财产保全，而我本来打算将这处房子出售的。

请问律师，房屋遭遇财产保全我应该怎么应对？

难道一直要到官司结束才能解除保全么？

——罗先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

罗先生作为被告，名下的房产被原告申请保全，他如果认为该财产保全有错误，可以向法院申请复议一次，但复议期间不停止原财产保全的裁定执行。

罗先生也可向法院提供相应的其他财产担保，申请解除诉讼财产保全。

否则的话，该保全措施的效力将一直延续到涉讼案件判决并执行后方可解除。

债权债务

高息出借资金，回收遭遇难题

张某去年向我借钱，说生意上需要资金周转。我本来不打算借钱给他，但他承诺给我很高的利息，我这才同意借钱给他，他也写了欠条。

最近这笔借款到期了，张某却一直不肯还钱，说他依旧没有现金。可我从别人处听说，张某其实有钱，不肯还钱的理由是后悔当初承诺的利息太高了。他想让我去法院起诉，然后只给法定的利息。

请问律师，如果我去法院起诉，真的只能拿到法定的利息么？

——顾先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如顾先生有确凿的证据，一是证明张某的确因资金周转向他借贷了该笔资金，二是证明该笔借贷资金的还款期限已到，则顾先生完全可以向对方催讨，若其不予归还，顾先生可以向人民法院提起民事诉讼。但因为当初借贷资金时，约定了较高的利率，依据有关法律法规的规定，超过利率上限的借贷利息部分无效，即顾先生可请求该笔资金在相应借贷期间内的法定利息。