车库只卖不租, 是否符合规定

库,最初既可以购买,也

区时, 小区内地下地上的

车位已经十分紧张,但物

业却停止出租地下车库。

表示地下车库里的车位只

有很多空着的车位, 可是

事,他们说这是开发商的

决定, 跟他们没有关系,

因为地下车库属于开发商

物业管理规定》中规定:

"物业管理区域内的机动

车停车位,应当提供给本

物业管理区域内的业主、

物业却不肯租给业主,宁

可空着等人来买。

问题是 车库里其实

我去物业那里投诉此

我看到《上海市住宅

但是等我搬进这一小

对外出租。

卖不租。

所有。

我们小区有地下车 使用人使用。建设单位尚

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。

婚姻家庭

签订离婚协议,能否据此离婚

我和妻子经人介绍认 协议是不能办理的。 识,并很快登记结婚,但 因为我婚前购买的房子需 要等待交房并装修, 因此 一直没有办婚宴, 也未共 同生活。

现在我和妻子由于房 屋装修和婚宴等问题分歧 严重, 两家人的矛盾无法 调和, 因此我提出离婚。

最初我们希望协议离

婚,并且就协议内容反复 修改了几次, 并且已经基 本达成一致, 在协议上都 签了名。但现在她又反悔 不肯跟我去办理离婚了。

我咨询了民政部门. 他们说离婚登记必须夫妻 双方本人到场、仅有离婚

请问律师, 如果我去 法院起诉的话, 已经达成 离婚协议能否证明夫妻感 情已经破裂?

如果她不同意离婚, 法院能否判决我们离婚? ---朱先生

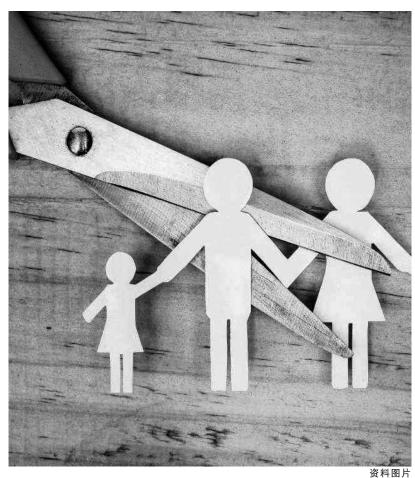
上海星图律师事务所 杨东律师回复如下:

离婚虽然是公民的个 人自由, 但朱先生的妻子 不愿意协议离婚, 他只能 通过诉讼途径解决。而人 民法院是否判决夫妻准予 离婚, 主要依据是夫妻感 情是否已经破裂,并非一 定需要双方的同意。

但是, 朱先生必须要有 证明夫妻感情破裂的证据。 最高人民法院新近发布

的《婚姻法解释 (三)》规 定,"当事人达成的以登记 离婚或者到人民法院协议离 婚为条件的财产分割协议, 如果双方协议离婚未成,一 方在离婚诉讼中反悔的,人 民法院应当认定该财产分割 协议没有生效,并根据实际 情况依法对夫妻共同财产进 行分割。"

因此, 朱先生须讲一步 证明他与妻子在结婚后,并 未实际共同生活在一起,以 及提供其他证明夫妻矛盾无 法调和的证据, 法院才可能 做出准予离婚的民事判决。



夫妻分居两年,能否判决离婚

薛某和丈夫由于感情不和长期分 居, 但因为种种原因一直没能达成协 如下, 议离婚。最近薛某再次向丈夫提出解 决离婚问题, 丈夫提出了离谱的财产 分割要求, 薛某感到自己无法接受, 于是想要通过诉讼离婚。

她杳阅相关法律后得知。夫妻分 居满两年是法院判决离婚的条件之 一, 而她和丈夫分居已满两年。

请问律师 如果她诉请离婚 目 夫妻分居满两年、法院是否一定会判 决离婚?如果丈夫拒绝离婚,同时否 认分居两年的事实,她该怎么办?法 院会如何处理? ---郭女士

上海星图律师事务所杨东律师回复

夫妻因感情不和分居满二年,不再 共同生活,不再互相履行夫妻之间权利 和义务,一般来说可以构成夫妻感情破 裂的事实证明,经调解仍然无效,婚姻关 系确实无法挽回的, 法院一般会判决准 予离婚。

当然这也不是说一定会判离婚。法 院认定离婚的法定标准是夫妻感情是否 确已破裂,这主要从夫妻双方的婚前基 础、婚后感情、离婚原因、有无和好可能 等诸方面综合认定,是否分居二年只是 其中的一个参考因素。

前夫因病去世, 儿子由谁抚养

王某的前夫与她离婚时、儿子的 抚养权由法院判给了前夫。离婚后前 如下: 夫带着儿子与父母一起生活, 此后也 没有再婚

现在前夫因病去世了, 王某想将 13 岁的儿子接来抚养, 但王某的父 母不同意,理由是王某已经再婚,而 再婚的丈夫有一个女儿, 另外, 前夫 的父母长期和这个孙子一起生活,因 此感情十分深厚。

请问律师,如果协商不成、王某 又想重新取得儿子的抚养权, 是否只 有去起诉?起诉的对象是前夫的父母 么? 法院判决时, 是否会征求 13 岁

上海星图律师事务所杨东律师回复

夫妻离婚后的任何时间内, 一方或 双方的情况或抚养能力发生较大变化, 均可提出变更子女抚养权的要求。

变更子女抚养权一般先由双方协商 确定,如协议不成,可通过诉讼请求人民

起诉的对象是前夫的父母,一般10 周岁以上的小孩, 法院都会听取并考虑 小孩的意见。已婚育女并不会对取得抚 养权不利。

法院是从有利于子女身心健康,保 障子女的合法权益出发,结合双方的抚 养能力和抚养条件等具体情况来确定抚

丈夫外遇不归, 离婚财产咋分

我老公半年前被我发现有外遇. 随后他提出离婚, 却又不肯给我补 偿, 因此我不同意。现在他索性躲在 外面, 偶尔才回家一趟。

请问律师, 像他这种情况, 离婚 时的财产分割是否应由我占主要份 额,大致的分配比例是怎样的? ——黄女士

上海星图律师事条所杨东律师回

依据我国《婚姻法》规定,在离婚时, 对于夫妻共同财产一般是按昭公平原则 处理,并依据照顾无过错方的原则予以 分配, 如确有过错一方对无过错方造成 损害的,依法应负赔偿责任。

因此,在财产分配中,如有证据证明 黄女士的丈夫对离婚具有过错, 黄女士 作为无过错方可以适当多分财产,并可 依法要求对方给予一定赔偿。

离婚牵涉房产,咨询如何分割

刘某的父母在她结婚 明房款全部是由他们支付 后购房, 刘某为该房产的 共同所有人, 但她实际并 未出资。

请问律师,现在如果 刘某要跟丈夫离婚, 丈夫 对这处房产能否提出分割 的要求。

如果刘某的父母保留

的, 刘某的丈夫是否还有 权分割? ——周先生

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

《婚姻法解释 (三)》的规 定,"婚后由一方父母出 有出资的相关凭证,以证 资为子女购买的不动产, 产权登记在出资人子女名下 的,可按照婚姻法第十八条 第 (三) 项的规定, 视为只 对自己子女一方的赠与,该 不动产应认定为夫妻一方的 个人财产。'

因此,该刘某所有的房 产份额,应属于其个人财产 而非夫妻共同财产, 离婚时 刘某的丈夫无权要求分割。

已经离婚半年,能否再分财产

我和前夫通过诉讼离婚, 至今已 有半年多了。现在我才得知, 前夫有 数笔我在离婚时并不知晓的财产, 因 此在离婚诉讼中并没有提及。请问律 师, 我现在如果有相关证据, 能否再 次提起诉讼,要求分割这些财产? ——马女士

上海星图律师事务所杨东律师回

方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产, 离婚后另一方发现有上述行为的,可以 向法院提起诉讼,请求再次分割夫妻共 同财产。请求再次分割夫妻共同财产的 诉讼时效为两年,从当事人发现之次日 起计算。因此马女士可以提前诉讼并提 供相应的证据,要求再次分割财产。另 外,基于前夫这样的恶意行为,马女士可 以要求法院对其少分或不分财产。

按照婚姻法的相关规定, 离婚时一

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。



2019年8月26日 星期-

劳动工伤

产假只拿底薪,是否符合规定

我老婆正常工作的时候每月收入 有将近5000元 (还不包括加班费), 合同约定的工资是 2500 元. 现在老 婆在休产假,第一个月公司只给了她 底薪 2000 元。据他们公司的人事说, 产假拿底薪是公司的规定。请问律 师 对干女职工产假期间的工资待 遇,相关法律法规是否有明确规定? ——张先生

上海星图律师事务所杨东律师回复

劳动者依法享受年休假、探亲假、 婚假、丧假期间,用人单位应按劳动合 同规定的标准支付劳动者工资。

也就是说, 张先生的妻子在产假期 间显然无法达到工作时的收入水平 但 公司应该按照劳动合同约定支付她的工 资,而不应仅支付最低工资。

合同到期解除,能否获得补偿

我和公司的劳动合同即将到期, 公司说可以和我续签合同,但工资没 如下: 有任何增长。

如果我不同意, 到期就算合同解

请问律师, 如果因为我不愿意续 签而解除合同, 是否能够获得经济补 偿?

物业房产

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3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

约定的情况下, 我究竟能否转租这处

请问律师,在合同对此没有明确

上海星图律师事务所杨东律师回

张某将一处门面房卖给我,产权

现在由于房款的问题, 张某到法

可是现在我已经将这处房子出租

因为租期比较长, 违约金也比较

上海星图律师事务所杨东律师回

高, 我很担心房款的问题牵涉到这次

了,请问这份租约是否会有问题?

也已经登记到我名下了。

院起诉我了

租赁。

买房产生纠纷, 是否影响租约

上海星图律师事务所杨东律师回复

根据我国《劳动合同法》第四十六 条第五款的规定,用人单位维持或提高 劳动合同约定条件续订劳动合同, 劳动 者不同意续订的,用人单位不再承担支 付经济补偿的法定义务。

因此根据孟先生所述的情况,他不 能获得经济补偿。

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。承和人未经出和人同

高先生与张某的纠纷, 应不至影响

首先,由于高先生签订和赁合同

该租赁合同合法有效, 承租人可以

即使法院判决高先生支付张某有争

时,已经办理了房屋的产权登记,因此

高先生已成为该房屋的合法产权人,有

依据合同主张对该房屋行使租赁权,其

权益受到"买卖不破租赁原则"的保

议部分的房款, 也不会剥夺承租人的租

权对该房屋的使用权进行处分。

到租赁合同的履行。

侵权纠纷

用餐遭人殴打,餐馆是否有责

我前些天在一个餐馆 没有抓到。

事,不愿承担责任。

但我认为, 我是被打 者,而且事实上也受了 餐馆一不制止打人.

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

业管理区域外的单位、个 人;停车位有空余的,可 以临时出租给物业管理区 域外的单位、个人。" 按照我对这一条文的

的车位,就应当允许业主 租用。 请问律师, 我的理解

否违反了规定?

F 海星 图 律 师 事 条 所 杨东律师回复如下:

未出售的停车位, 应当出 要看停车位的所有权归属。 租给业主。使用人停放车 如果是属于开放商的车 辆。停车位不得转让给物 位,开放商或者物业是有租 售权的,换句话说,是可以

理解 只要是还没有出售

是否正确?物业的做法是

汤先生所说的小区车 "只卖不租"的情况, 现实中还是比较多的。

开放商或者物业对停

只卖不和的。

根据《物权法》第74 条的规定, 小区内车库的归 属,由开发商与业主约定, 如果没有约定,车库的归属 归开发商所有, 开发商有自

车位是否有和售权利, 关键

由经营的权利。 现开发商对地下车位有 所有权, 当然有权处分车 位,包括出租、出售或赠 与, "只卖不租"的做法并

不违法。

但是《物权法》第74 条也规定,建筑区划内,规 划用于停放汽车的车位、车 库应当首先满足业主的需 要。但这条在实践操作中常 常遭遇难以落实的尴尬。

吃饭, 结果和邻桌的人发 生冲突,一根肋骨被打断 了。当时场面很混乱, 打 人者趁乱逃之夭夭, 至今

现在我索赔无门、只 好找餐馆要求承担责任。 但餐馆说打架是我自己的

二不阻拦打人者逃离,三

全应当承担责任。 请问律师,餐馆在这 事中究竟有无责任? 有多

少责任? 大致应承担多大比例 的赔偿?

上海星图律师事务所 杨东律师回复如下:

餐馆作为公共营业场 所,对在其中用餐的顾客 负有一定的安全保障义 务。在司法实践当中,一 船认为在安保义务人所负 无监控设备协助破案,完 义务范围内发生的第三人

侵权案件,应由侵权人负赔 偿责任,安保义务人负补充 赔偿责任。 所谓补充责任, 即当侵

权人由于客观原因无法承担 全部赔偿责任时,由安保义 务人承担一部分补充性的赔 偿责任。但是,由于冯先生 受伤是由于他人殴打所致, 其本人对于冲突可能也有一 定责任,因此主要的赔偿责 任应由打人者和其自身承

而餐馆对冯先生的损失 应当承担一部分责任,至于 数额还要视具体情况而定。

交通事故

遭遇车祸受伤, 私了能否反悔

我去年底遭遇交通事 故受了重伤, 由一个表哥 出面和肇事方协商赔偿事

几经交涉, 对方向我 表哥提出一次性支付赔偿 了结此事, 并写了一纸协 议, 我跟对方都在协议上

偿内容, 但当时我并未仔

细考虑。

当时我身受重伤,将 所有事情都托付给他处 理。因此他虽然告知过赔

性领取的赔偿, 根本不够 我后续治疗, 因此想以表 哥未和我商量为由,要求 对方继续支付赔偿。 请问律师, 我的理由

现在我发现当初一次

是否站得住脚?是否有其 他理由可以推翻该"私 了"协议、继续要求后续 治疗的赔偿?

上海星图律师事务所 杨东律师回复如下:

这份协议显失公平,或者签

得到法律支持。 "私了"协议是施先生 和肇事方真实意思的表示.

施先生的理由可能难以

一经正式签订,这份协议就 在双方之间产生了法律效 虽然协商过程施先生委 托表哥参与,但最终还是由

其本人签字确认的。 除非施先生能证明签订

订时受到欺诈和胁迫, 才可 要求人民法院撤销该协议。