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

房产未能交易，中介应否退费

我通过一家房产中介公司和朱某签订了一份居间合同，其中约定如果朱某不出售其房屋视为违约，加倍退回定金；如果我不买此房屋也视为违约，定金不再返还。

签完合同，我支付了5万元定金给朱某，同时交了2万元中介费。

后来因郝某的原因，这次买卖没有实际成交，朱某双倍返还我定金共10万元。现在中介说我“赚”了，不肯退中介费给我。

请问律师，这笔中介费是否应当退还？

——徐女士

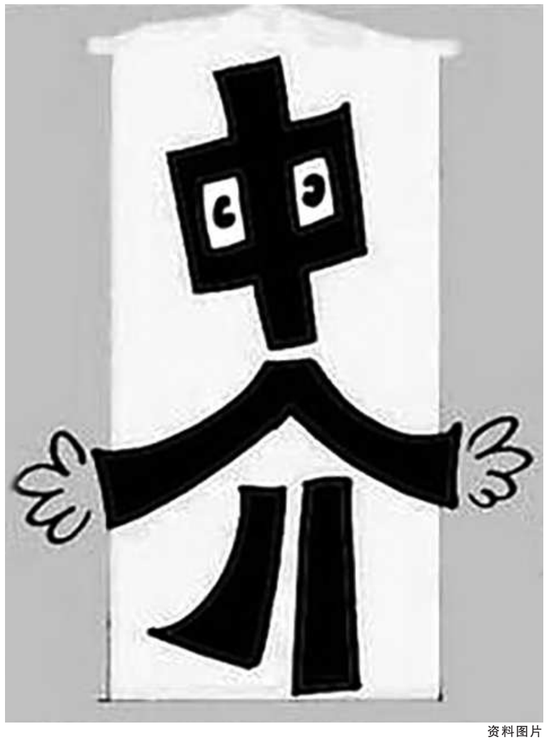
上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据我国《合同法》有关规定，居间人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。

居间人未促成合同成立的，不得要求支付报酬，但可以要求委托人支付从事居间活动支出的必要费用。

因此，若徐女士与房屋卖方已签订正式的房屋买卖合同，或者徐女士与卖方以及中介签订的居间合同已具备房屋买卖合同的主要条款，具有房屋买卖合同的特征，则徐女士无权要求退还中介费。

否则的话，徐女士就可要求退还中介费，并向中介支付其从事居间活动支出的必要费用，中介不得以徐女士“赚了”拒绝退还中介费。



资料图片

租住房屋待售，权益如何保障

我在去年8月份签约一年租下一处房屋，可是最近房东突然说准备卖房，并经常由房东或中介带人来看房，影响我的生活不说，也影响到我租房的权益。

请问律师，房东此时售房，是否意味着要解除租房合同？如果是的话，我是否可以要求其承担违约责任？

——苏先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

依据“买卖不破租赁”的原则，房东即使现在将房屋出售，也不意味着必须解除租赁合同。若房东在租约期内擅自与租客解除合同，作为租客的苏先生完全有权要求其承担违约责任，赔偿相应的经济损失。

住户不肯搬离，应该如何应对

我叔叔在老家买了朋友顾某的一套二手房，房子一直是朋友的伯父住着，但产权是顾某个人的。当初说好先办理过户，顾某让伯父自己找房子租住。

现在房产交易已经完成，房子也登记到了我叔叔名下，但顾某的伯父忽然不肯搬走了，说是房子他也应该有份，起码应有居住权，事情可能涉及顾某父辈之间的一些纠纷。

现在顾某说他也没有办法，房子已经过户了，让我叔叔去起诉他伯父要求腾房。

请问律师，如果去起诉，法院能强制要求老人腾房么？

——宋先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

宋先生的叔叔若通过合法程序购买了产权属于顾某的房屋，并已经全额付款，该房屋也已经过户到他名下，那么该房屋的产权就属于其个人所有。

据此，宋先生的叔叔可以向房屋所在地的人民法院提起民事诉讼，要求顾某的伯父自行迁移至他处住房，法院将会依据实际情况，进行调解处理或者作出相应的民事判决。

婚姻家庭

变更抚养权人，是否必须订约

我和前夫6年前离婚，当时1岁的儿子由法院判决归我抚养，前夫须支付抚养费，此后孩子一直由我抚养。

现在我再婚，而前夫仍旧独身，他和我协商将孩子的抚养权给他，并且不需要我支付抚养费，但希望我和他订一份变更孩子抚养权的协议。

请问律师，如果我们签订变更孩子抚养权的协议，是否就等于变更了法院关于孩子抚养权的判决？

——周女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

最高人民法院《关于人民法院审理离婚案件处理子女抚养问题的若干具体意见》第十七条规定：“父母双方协议变更子女抚养关系的，应予准许”。

因此，无论是协议离婚还是判决离婚后，要求变更子女抚养关系的，双方可通过协议约定，只要双方具有相应的民事行为能力，意思表示真实，不违反法律或社会公共利益，对子女成长并无不利，应予准许。

夫妻财产争议，咨询相关问题

我和丈夫领结婚证只有3年，但实际办酒结婚已有5年，亲戚朋友都可证明。现在丈夫要和我离婚，可是我们领取结婚证之前所买的一套住房，他说属于他的个人财产，不肯分给我。

请问律师，如果可以证明当时已经办酒结婚并且共同生活，该处房产是否属于夫妻共同财产？

——汪女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

结婚必须到婚姻登记机关进行登记，没有登记的就不是合法夫妻。

因此，这处房子尽管是汪女士的丈夫在“婚前”单独购入的，属于购房一方的个人财产。

因为他们当时并未成为法律意义上的“夫妻”，因此也就不属于“夫妻共同财产”。

儿子打骂父母，能否不给继承

我朋友的儿子非常不争气，经常打骂父母。在这种情况下，父母想与其断绝关系，请问能否办理？

另外，他们还想剥夺儿子继承财产的权利，请问这又该如何操作？由于两位老人没有其他子女，如果订遗嘱剥夺了儿子的继承权，他们的财产将由谁继承？

——苏先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据苏先生所述，老人因为遭儿子打骂而要求断绝关系，这一做法没有法律依据，但老人可以订立遗嘱，剥夺儿子的继承权。

即使没有遗嘱，根据《继承法》第七条第二款第三项的规定，遗弃被继承人的，或者虐待被继承人情节严重的继承人丧失继承权。

由于依据苏先生所述，两位老人没有其他子女，如果订遗嘱剥夺了儿子的继承权，根据《继承法》第十条规定，他们的财产可能将由直系亲属以外的亲属继承，如果没有其他亲属，则归国家所有。

劳动工伤

签约劳务派遣，咨询工作年限

我和一家劳务派遣公司签了2年合同，前后在两家公司干过，现在合同即将到期，这家劳务派遣公司要跟我续签2年合同，派到第三家公司工作。

请问律师，如果将来公司和我解除合同的话，计算补偿的工作年限是否应以和劳务派遣公司签约的年限计算？

——方小姐

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

方小姐只要和劳务公司签订了劳务派遣合同，无论实际曾在几家公司工作，工作年限都应以和劳务派遣公司签订的工作年限为准。

债权债务

担保已过期限，是否不再担责

我丈夫曾经替老乡的一笔借款作担保，且约定了担保期。

现在该担保期限已过，对方要求我丈夫替那个老乡还钱，我丈夫以已过期限为由不肯还，对方说要将我丈夫告到法院，还要查封他的财产。

请问律师，我丈夫是否已经不再需要对这笔借款负责？

——孙女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

如果孙女士的丈夫与对方对保证方式（一般保证与连带保证）没有约定或者约定不明确，应按照连带责任保证承担保证责任。

在合同约定的保证期间，债权人未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。

女儿欠下债务，父母应否归还

我和妻子都已经退休，女儿离婚后一直和我们居住，前一阵去国外打工了。最近有不少债主找上门来，说我女儿欠了他们钱不还。债主要求我们赶紧还款，否则要采取进一步的措施，包括到法院诉讼等等。

请问律师，成年女儿欠下的债务，我们作为父母是否有义务偿还？他们是否可以直接起诉我们老俩口？

——周先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

因欠款而生的债务只在债权人、债务人双方之间具有约束力，对各自的亲属不具有约束力，除非因死亡而发生继承的情况下，在继承债务人遗产的同时，应承受其债务。

因此，在目前的情况下，周先生和妻子不是债务人，对方无权起诉主张他们来还款。

公司事务

购股份未登记，能否反悔撤销

我是一家公司的小股东，去年另一位股东想要退出，问我是否有意收购他的股份，当时我出于对公司前景的看好表示愿意收购，随后和他协商并确定了收购价格，双方签订了股份转让合同，但是没有办理股东变更的手续。

今年由于市场发生变化，公司的业绩不太理想，我对于收购股份的事有点后悔。

请问律师，由于我们只是签了合同，没有办理股东变更的手续，我现在能否反悔要求撤销该合同，由对方返还我已经支付的股份收购款？

——张先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据我国有关法律规定，张先生与股权出让人就股权转让达成一致，若该意思表示不违反法律法规及公司章程的规定，股权转让合同签订后即成立并生效。

股东变更登记只是股权转让合同的履行，而非股权转让合同的生效要件。

根据张先生的陈述，其是因为市场发生变化、公司业绩不理想而对股权收购反悔，并非受到欺诈或胁迫违背真实意思而签订股权转让合同。

因此，张先生请求撤销合同无法获得法院支持。

交通事故

车辆碰撞受损，应该由谁担责

张某借了王某的车开，结果发生交通事故，将刘某的车辆撞坏。

根据交警部门的责任认定，由张某负全责。该起事故没有造成人身损害，但刘某的车受损严重。

请问律师，如果刘某要起诉索赔，应当以谁为被告？

——田先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据我国《侵权责任法》有关规定，因借用等情形机动车所有人与使用人不是同一人时，发生交通事故后属于该机动车一方责任的，由保险公司在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿。不足部分，由机动车使用人承担赔偿责任；机动车所有人对损害的发生有过错的，承担相应的赔偿责任。

因此，刘某若起诉索赔，应以王某、张某和保险公司为共同被告。

车祸导致重伤，咨询索赔问题

我哥哥骑车被一辆汽车撞成重伤，交警部门认定对方负主要责任。

但是对方现在不愿意支付医疗费用，我们只好将家里的积蓄全部拿出来给哥哥动手术，可是后续的治疗费用不知如何筹措。

我们想到去起诉，可是现在我哥哥的情况还不稳定，去起诉的话究竟应该要多少赔偿我们也吃不准，担心一次没要够，将来再要可能很麻烦甚至会被拒绝。

请问律师，我们现在能否去起诉索赔？

——薛先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

薛先生的担心完全是不必要的，如果肇事方不肯支付医疗费用，薛先生可以先提起民事诉讼，要求肇事方先予支付已经发生的各项费用。

等到你哥哥病情稳定之后，可以申请司法伤残鉴定，根据鉴定结果再提起民事诉讼，向肇事方提出包括医疗费在内的全部赔偿费用。

先行提起的诉讼，不会影响后续再次起诉。

刑事行政

替人签收货款，是否要担责任

我所在公司的老板跟别人谈了一笔交易，签订了相关合同，货款有20多万元。对方将钱如数汇入了公司账户，钱到账后老板让我写个收条，收条上署的是我的名。

半年后我离开了公司，后得知那批货一直没有给对方，而且老板手上当时也没有这批货，对方已经威胁说如果老板不还钱，他们要去告他诈骗。

请问律师，在这件事中我是否有法律责任？

——萧先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

本案关键在于事发当时，萧先生是否明知其老板有诈骗他人的故意。若对此是明知的，他还帮其出具收条，则萧先生可能构成共同犯罪，应当承担相应的法律责任；反之，萧先生则无需承担任何的法律责任，因他当时是公司员工，他出具的收条只是受命于老板的职务行为。

侵权责任

洗浴发病猝死，浴场是否担责

我叔叔在老家的镇上开了一家浴室，各种手续都齐全。最近有个中年男子在那里洗浴，结果在蒸桑拿的时候猝死了。浴场发现后马上把人送到了医院，也及时通知了家属，医生也说死亡原因是自身疾病。但现在死者家属一直缠着我叔叔要赔偿，理由是人是在他开的浴室里去世的。

请问律师，此事我叔叔是否需要承担责任？

——韩先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

韩先生的叔叔是否需要承担法律责任，关键要看死者死亡的原因，如确系自身疾病的原因，那么韩先生的叔叔不需要承担法律责任，出于人道主义考虑，可给予死者家属一定的补偿。如死者家属起诉，法院也会着重于死者的真正死因来认定本案的基本事实，从而确定韩先生的叔叔是否需要承担法律责任。