

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。

物 业 房 产

买房疑遭欺诈,能否要求解约

我在松江看了一处二手房，通过房产中介谈好价格为250万元，中介费1.5万元，1月3日签了居间协议和佣金协议，当场交了定金10万元。

这处房子的房产证上写了一个未成年人和她奶奶的名字，协议由她父母代签了字。

当天未成年人的奶奶没到场，是中介拿到她家去签的字。

协议写明无抵押，由我们交个税、契税，但没有写缴纳多少，口头说是1%的个税，1.5%的契税，协议约定一周后缴纳首付款。

1月5日我们通过与经办人电话沟通了解到，这个房子做过产权人的变更，即未成年人的爷爷去世后，通过继承办理的。我们让中介去做产权调查，中介一直拖着，后来我们说要报警，他才把产调发在了微信群里，显示房东有50万元贷款的抵押，产证中介一直都没拿到，只拍给我们照片。

另外不动产所有权来源是“继承”，我们了解到继承再出售的话，要承担差价20%的个税。

1月5日晚上九点，中介约房东和我们见面，房东说相关情况都和中介说过，贷款会还上，不同意退定金。而我们觉得是中介刻意隐瞒不利因素，包括产权来源属于继承，有很高的个税，协议上让我们缴纳，也隐瞒了房东有贷款的事实。

我们第一次买房，毫无经验，想请问律师以下几个问题：

首先，产权人之一是未成年人，该房产是否能买卖交易；

其次，中介没有拿到产证，明知有贷款抵押还

签订居间协议，是否属于联合房东对我们进行欺诈，协议是否有效？

最后，我们能否要求解除协议，要回定金以及对中介提出索赔？

上海君澜律师事务所朱静亮律师回复如下：

关于你的问题，我认为可以分为如下几个层面进行分析：

1.你们签的是什么合同？2.合同是否成立？3.是否存在重大误解、欺诈等可撤销合同情形？4.你应该如何维权？

对于第一个问题，我认为你目前签的只是预约合同，而非本合同即房屋买卖合同。

对于第二个问题，我认为双方签订的合同已经成立了。因为房产证上有两个产权人，这两个人的签字是否有效就决定了居间协议是否有效。

对于未成年孙女而言，我国法律并未禁止对未成年人名下的房屋进行交易，而根据《民法典》第27条及34条之规定，父母是未成年子女的监护人，监护人的职责是代理被监护人实施民事法律行为。因此只要有证据证明代未成年孙女签字的是她的父母，我认为他们就有权代未成年孙女在相关协议上签字。

对于奶奶而言，虽然你未当面见到对方签字，但有可能就是奶奶本人的签字。退一步说，即使不是奶奶的签字，是儿子儿媳代奶奶的签字，只要奶奶在法庭上根据《民法典》的规定追认该签字的效力，那么签字就是有效的。除非奶奶本人表示该签字非她本人所签，她也不认可儿子代其卖房，居间协议才不生效。

对于第三个问题，无论是本交易是否存在欺诈、重大误解等可撤销民事法律行为的情形，首先要看居间合同是否违背了双方真实的意思表示。

从本案来看，所谓的真实意思表示，一般就是指双方对于房屋交易价格的表示。房屋本身的价格是固定的，就是250万元，双方现在在争议的是房屋上的贷款及个税。

首先是房屋贷款问题，对此我认为影响不大。因为现实交易中，很多房屋上都有贷款，所以在订立房屋买卖合同时，双方一般会在合同上约定购房人先支付一笔首付款，用于卖房还清贷款。卖房人在还清贷款后，提供买房人相应凭证，买房人在看到凭证后双方再进行后一步交易。除非双方事前在居间合同上明确写明无贷款，才可能影响到房屋交易是否成立。

个税问题。我认为可能会对房屋价格有较大影响。据了解，继承所得的房屋在居间合同上明确写明无贷款，才可能影响到房屋交易是否成立。

个税问题。我认为可能会对房屋价格有较大影响。据了解，继承所得的房屋在居间合同上明确写明无贷款，才可能影响到房屋交易是否成立。

因此我建议你可按顺序进行如下操作：首先去了解该套房屋的转让是否要征个人所得税，税费是多少。如果可免征，那么还是可以继续交易的。

如果要征个税，你可以和对方谈判，并通过《房屋买卖合同》对你们谈好的交易条件进行固定。

比如双方之前谈妥1%的个税，我认为你们可以在合同上约定如果超过这个数额，由卖方承担；

至于房屋有贷款，也可以约定一个保护双方权益的交易方式。

如果对方不肯按原承诺条件与你们签订合同，你们可以考虑采取进一步行动。

房屋遭遇漏水，应当如何维权

我最近出差了一段时间，回来发现阳台处有漏水的情况，导致家中墙壁、地板、家具和电器有不同程度的损坏。

我找了物业，物业说是楼上业主在阳台接的水管漏水，但楼上业主不认可这一说法。

请问律师，碰到这种情况我该如何维权？

——葛先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

碰到这种情况，你首先应当保留相关证据,包括漏水及财物受损的证据。

其次是确定漏水的责任人。房屋漏水与房屋结构、防水处理、排水系统等有关,应找专业人员对漏水进行检查,判断漏水原因,确定漏水责任人。

然后是协商维权。你应该拿着证据找责任人进行协商,要求对方恢复原状,或者要求对方赔偿。

如果协商不成,你可以向调解组织寻求调解,也可以凭相关证据直接起诉责任人,要求对方赔偿漏水导致的直接损失。

房屋存在问题,能否拒绝交费

我们买的商品房是去年底交房的，收房后陆续发现不少装修质量方面的问题。

发现问题后，我们向开放商和物业公司作了反映，对方也派人上门查看后，承诺会进行维修，有一些的确修好了，但还有一些问题至今没有得到解决。

请问律师，在问题彻底解决之前，我们能否拒交物业费？

——林先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

对于房屋的质量问题，应当由开发商进行相应的维修。

虽然前期物业通常是由开发商指定的，但开发商和物业公司属于不同的主体,承担不同的义务,即便开发商没能彻底解决房屋质量问题,你们也不能拒绝向物业公司缴纳物业费。

否则物业公司向法院起诉的话,你们很可能面临败诉。

房产证上加名，咨询如何操作

我和丈夫有一处房产，现在想将女儿也添加为产权人。

请问律师，应该如何操作？

——高女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

对于房产证上加名，一般有买卖和赠与两种操作方式。

如果是通过赠与来实现，赠与人与受赠人需要订立房屋赠与的书面合

同,按规定,房屋赠与一定要采用书面形式。

受赠人凭原房屋所有权证、赠与合同,按规定缴纳有关契税。

根据规定,房屋赠与必须办理公证。这些手续办完后,可以去房产交易中心办理房屋所有权转移登记手续,应提交申请书、身份证件、原房地产产权证、赠与书及公证书和契税收据。

直系亲属间赠与是不限购的，不需要做购房资格审查。

婚 姻 家 庭

前夫遭遇催债，是否需要担责

我和前夫通过法院判决离婚已经有一年多了，最近我接到电话，称前夫在外欠债迟迟未还，我在电话中告诉对方我们已经离婚，但对方表示借款时我们尚未离婚。

请问律师，对于这些债务我是否需要担责？

——胡女士

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

目前《民法典》已经确立了“共债共签”原则:夫妻双方共同签名或者夫

妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务，以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,属于夫妻共同债务。

夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务,不属于夫妻共同债务;但是,债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示的除外。

我们认为对于这些债务你无须担心,但如果被起诉,建议委托律师处理。

父亲意外去世，爷爷由谁赡养

我父亲去年因为交通事故去世，母亲带着我和姥姥一起生活。

最近爷爷在我叔叔的撺掇下，向我母亲索要赡养费。

请问律师，我们是否需要给爷爷赡养费？

——方小姐

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

根据《民法典》的规定,成年子女不履行赡养义务的，缺乏劳动能力或

者生活困难的父母，有要求成年子女给付赡养费的权利。

有负担能力的孙子女、外孙子女,对于子女已经死亡或者子女无力赡养的祖父母、外祖父母,有赡养的义务。

因此,你母亲并非你爷爷的子女,没有法律上的义务赡养你的爷爷。

但是，如果你自己已经成年并有工作和相应的收入,而你的爷爷又“缺乏劳动能力或者生活困难”,并且他的其他子女无力赡养，那么你作为孙女有可能需要承担一定的赡养义务。

劳 动 工 伤

要签保密协议，咨询相应后果

我最近要入职一家新的公司，相关岗位和待遇等条款都已经达成了一致，但公司要求我签订一份保密协议。

请问律师，劳动合同中的保密协议是怎么回事？会带来哪些法律上的后果？

——郭先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

保密协议，是指协议当事人之间就一方告知另一方的书面或口头信息，约定不得向任何第三方披露该等信息的协议。

负有保密义务的当事人违反协议约定，将保密信息披露给第三方，将要承担民事责任甚至刑事责任。

在劳动领域，保密协议常常与竞业限制相关联。

根据《劳动合同法》，用人单位与劳动者可以在劳动合同中约定保守用人单位的商业秘密和与知识产权相关的保密事项。

对负有保密义务的劳动者，用人单位可以在劳动合同或者保密协议中与劳动者约定竞业限制条款，并约定在解除或者终止劳动合同后，在竞业限制期限内按月给予劳动者经济补

偿。劳动者违反竞业限制约定的，应当按照约定向用人单位支付违约金。

《劳动合同法》同时规定，竞业限制的人员限于用人单位的高级管理人员、高级技术人员和其他负有保密义务的人员。竞业限制的范围、地域、期限由用人单位与劳动者约定，竞业限制的约定不得违反法律、法规的规定。

在解除或者终止劳动合同后，前款规定的人员到与本单位生产或者经营同类产品、从事同类业务的有竞争关系的其他用人单位，或者自己开业生产或者经营同类产品、从事同类业务的竞业限制期限，不得超过二年。

《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释（四）》则规定：当事人在劳动合同或者保密协议中约定了竞业限制和经济补偿，当事人解除劳动合同时，除另有约定外，用人单位要求劳动者履行竞业限制义务，或者劳动者履行了竞业限制义务后要求用人单位支付经济补偿的，人民法院应予支持。

当事人在劳动合同或者保密协议中约定了竞业限制和经济补偿，劳动合同解除或者终止后，因用人单位的原因导致三个月未支付经济补偿，劳动者请求解除竞业限制约定的，人民法院应予支持。

非标准工时制，加班费怎么付

我与公司签订的劳动合同注明是非标准工时制，但上班后我才知道，加班费是按工时计算的。要想拿到加班费，必须工时累积到200小时，超过200小时的部分才可以拿到加班费。

请问律师，公司这么做合法吗？非标准工时制的加班费应当如何计算和支付？

——邹先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

你们公司关于加班的规定和做法是不符合法律规定的。

用人单位无论是采取计件工资制，还是计时工资制，都不能违反我国《劳动合同法》所规定的劳动者每周工作不得超过44小时的规定，超过该时段的工作时间属于加班性质，用人单位就必须向劳动者支付加班费。

遭遇这种情况，你可以去提起劳动仲裁，以维护自己的合法权益。

当然，你应当事先收集必要的相关证据，主要是存在加班事实的相应证据。

如果公司存在相关考勤制度，并且采取电子设备进行考勤的，你可以在仲裁中要求公司拿出你工作时间的相应证据。

遭到口头辞退，维权如何举证

胡某被公司口头通知辞退，公司没有出具书面通知，只是出具了解除合同的证明，内容只能证明双方解除了劳动合同，但不能证明是哪方提出解除合同的。

请问律师，如果胡某申请仲裁后，单位不承认口头辞退，而说胡某是自

——孙先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

公司已出具书面解除劳动合同的文书，即可证

明公司解除了与胡某之间的劳动合同。

如果他提出劳动仲裁的申请，而公司不承认解除劳动合同关系，却说是他自动离职，则公司必须对此举证，比如提交胡某的书面辞职申请。

如果用人单位举证不力，就要承担相应不利的仲裁或诉讼结果。

债 权 债 务

借款凭据遗失，能否要回钱款

刘某向我借了数万元，由于得知我将借据不慎遗失，因此便矢口否认借钱的事，我现在只有和他交涉的短信。

请问律师，这些短信能否作为证据？我凭这些短信去起诉，能要回我的钱么？还应当准备些什么证据？

——许先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

能证明案件真实情况的一切事实,都是证据。而在民事诉讼中，人民法院对各种证据必须综合案件的全部材料加以分析、判断,辨别它的真伪,审查确定它的证明效力。

短信本身可以作为向法院提交的证据，但对方

也有权对该证据提出质疑，并提出证明自己说法的相关证据，最终法院要综合双方的证据情况来查明事实、断明是非。

因此,要想赢得诉讼,你还应收集能证明该借款事实的其他证据,比如电话交涉录音、微信交涉记录等,只有一系列证据能形成证据锁链,才能赢得诉讼。

诉 讼 实 务

约定股权代持，法律是否认可

朋友邀请我共同开办公司，约定我的股份登记在其名下，分红由他转交给我。

为了保险起见，我想和他就此签订一份书面协议。请问律师，这样的协议是否合法有效？

——韩先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

双方约定一方实际出资，另一方以股东名义参加公司，且约定实际出资人为股东或者承担投资风险的，如实际出资人主张名义出资人转交股份财产利益,人民法院应予支持，

但违背法律强制性规定的除外。

一方实际出资，另一方以股东名义参加公司，但双方未约定实际出资人为股东或者承担投资风险，且实际出资人亦未以股东身份参与公司管理或者未实际享受股东权利的，属债权债务关系。

刑 事 行 政

诈骗五万余元，面临何种刑罚

徐某因为诈骗5万余元，目前已经被逮捕。家人得知此事后，已经替他把钱退赔给了诈骗的被害人。

请问律师，诈骗5万余元大致面临怎样的刑罚？如果钱已经全数退还且取得了被害人的谅解，是否可以减轻处罚？

——马先生

上海星图律师事务所杨东律师回复如下：

按照《刑法》规定，诈骗公私财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；

数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；

数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。

徐某诈骗5万元属于“数额巨大”，法定刑在三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金。如果主动退赃并取得被害人谅解，可酌情从轻定罪处罚。



资料图片