



齐鲁法援在线

法律咨询,房子最揪心

“齐鲁法援在线”开通了,在读者的咨询中,关于房子的纠纷占了不小的比例。在这里我们挑选了几个比较有代表性的问题,专家都是咋回答的,遇到相似的情况,您也可以借鉴借鉴。

本报记者 宋立山

开发商八个月未签约 我主动退房算违约吗

微信用户“文”通过“齐鲁法援在线”公众号咨询,去年10月,他定了一套小公寓,当时让交了房款两成左右的定金,说是两个月左右会来电话交剩余房款签合同,但至今已经快八个月了,开发商还没有让签合同,现在他又看好了另一套住宅,想把这套公寓退掉,请问可以跟开发商要回定金吗?“虽然是我违约,但开发商不签合同是不是也是一种违约呢?”

齐鲁律师事务所律师陈瑞福认为,真正意义上的购房“定金”,通常在缴纳不久后即可签订购房合同。而该购房者所讲的定金,属于认购金、预订金等,不是严格意义上的“定金”。但是,最高法院“审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释”第四条规定:“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立

商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金退还买受人。”

在陈瑞福看来,按照上述规定,该购房者缴纳的定金可以按照法律上的“定金”来处理。即,如果通过售楼宣传资料等能够证实,缴纳定金时开发商承诺两个月后签合同,则开发商构成违约,应退还其定金;如果无法证明而开发商又不认可两个月后签合同,那么要根据综合情况来判断何方违约,比如楼盘的手续是否合法合规,楼盘开发建设的实际状况等。总的来说,开发商在购房者缴纳定金八个月仍未签合同,如果有迹象证明该楼盘的开发建设遥遥无期,那么开发商已经超出了签订合同的合理期限,构成违约,应立即退还定金,可据此找开发商交涉。

说好退房租 房东又变卦了咋办

王先生咨询的是一件关于房租的纠纷。2014年8月底,王先生租赁位于天桥区济齐路的门头房1间,与房东签订1年的租赁合同,租金55000元。合同中约定,如乙方(王先生)中断合同,由甲方(房东)出租,结清剩余房租。若王先生在租赁期限届满前解除合同,房东将该门头房再次出租出去后,应把剩余房租退还给王先生。因租赁门头房后不赚钱,2015年1月,王先生决定不再继续租赁。2015年2月,房东又把该门头房租了出去。按照王先生与房东签订的合同,房东应退还给王先生剩余房租30000元,但房东仅退还给王先生1万元,剩余的2万元一直拖着不给。王先生想知道,如果起诉的话,剩余的租金能要回来吗?

山东明湖律师事务所律师刘纯清认为,《合同法》第八条规定,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同,受法律保护。《合同法》第一百零七条规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

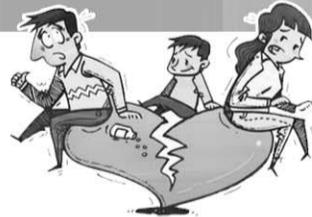
该门头房租赁合同是双方当事人真实意思的表现,既然合同中约定王先生可以提前解除租赁合同,且房东也已将该房屋转租给别人,退还租金的条件已生效,双方应全面履行自己的合同义务,房东应当退还给王先生剩余租金。

宅基地被人盗用 20多年了,还能追回吗

高先生通过微信咨询称,其本人有当地县政府1983年发的宅基地土地使用证,1992年被盗改在别人名下。“想改回来怎么办?20多年过去了,过诉讼时效了吗?”

“根据高先生的陈述,他可以通过法律途径来维护自己的合法权益。”齐鲁律师事务所律师王勤伟认为,我国《土地管理法》第六十二条的规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准,农村村民住宅用地,经乡(镇)人民政府审核,由县级人民政府批准。高先生在1983年即取得县政府颁发的土地使用证,在1992年被改成他人的名字,如果高先生对此更改不知情,可以去相关土地登记机关查询,了解改名的相关材料和手续是否合法。同时,我国《物权法》第十九条规定,权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。

“《物权法》第二十一条规定,当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损失的,应当承担赔偿责任。宅基地使用权属于用益物权,不适用诉讼时效的规定。”王勤伟分析称,在查询了宅基地改名的材料后,高先生可以根据具体情况,依法向土地登记部门申请解决或者通过法律诉讼解决。高先生非但不用担心超过诉讼时效,反而有可能索赔。



妈妈不让看孩子 爸爸就不用付抚养费了?

“我老公结婚前有个小孩,妈妈带着,现在去看小孩,去了好几次,妈妈都不让看。既然不让看孩子了,我老公是不是就不用再付抚养费了?”微信用户“旺旺”咨询称。

在山东明湖律师事务所律师刘纯清看来,“旺旺”恐怕有点想多了。根据《婚姻法》第三十六条规定:父母与子女间的关系,不因父母离婚而消除。离婚后,子女无论由父或母直接抚养,仍是父母双方的子女。离婚后,父母对于子女仍有抚养和教育的权利和义务。《婚姻法》第三十七条规定:一方抚养子女的,另一方应负担必要的生活费和教育费的一部分或全部。负担费用的多少和期限长短,由双方协议,协议不成,由法院判决。但是子女生活费和教育费的判决,不妨碍子女必要的时候向父母任何一方提出超出协议或判决原定数额的合理要求。

同时,《婚姻法》第38条第1款规定:“离婚后,不直接抚养子女的父或母,有探视子女的权利,另一方有协助的义务。”

刘纯清认为,结合本案,抚养权和探视权是两个不同的法律关系,探视权的行使与否不能作为拒绝支付抚养费的理由,不能因为不让看孩子就不支付孩子抚养费。抚养费是父母应尽的法律义务,探视权可另行起诉。前妻不让看孩子,是侵犯了父亲对孩子的探视权,起诉判令前妻协助行使探视权,法院是会支持的。



资讯

公益课堂

“我长大了之后 也要当老师”

本报济南4月21日讯(见习记者 朱文龙)“老师,这个题怎么做?”“老师,我作业做完了,能玩会儿吗?”18日下午,本报张刚大篷车“一盏烛光”公益课堂在济南市段北环卫所进行。来自山东师范大学的志愿者与本报记者一起,走进段北环卫所,为环卫工子女送去一份关怀。

闫千户小学三年级一班的周涛是公益课堂的常客。每周六下午,他都会来到公益课堂写作业,复习功课。“我觉得在这里写作业,比在家里强多了。”周涛对记者说。

“原先我爸一到周末,就把我锁在家里做作业。碰到不会的,都不知道问谁?”周涛告诉记者,与以往相比,现在的周末,就像是节假日一般。“我觉得公益课堂的老师,亲切、温柔、漂亮,最关键的是即使我做错题目也不会对我发火。”

在公益课堂的公示板上,贴着两篇关于梦想的作文,其中有一篇是这么写的:“我现在努力学习,就是为了将来成为一名尊敬的、受人爱戴的人民教师。人民教师是个伟大的职业,老师为了学生们辛苦付出,熬夜批改作业,他们就是勤劳的园丁,只付出而不求回报。”它的作者是来自段店小学六年级的韩子骞。

因为年纪比较大,韩子骞明显多了一份稳重。即使做完功课,她也不会像周涛、裴召娣一样嬉戏打闹。“她一般会去书架上拿本书,静静地坐在那边看,一句话也不说。”山东师范大学志愿者陈莹说。

“我长大了之后也要当老师,把自己所学的知识教给其他孩子,就像公益课堂的老师一样。”韩子骞对记者说。

爱心送边疆

邀您送边疆孩子 一份礼物

本报济南4月21日讯(记者 尹明亮) 圆边疆孩子一个走向未来的梦。儿童节将至,本报联合山东援疆指挥部举办的“爱心送边疆,真情手拉手”公益活动继续为新疆喀什的孩子们募集捐款。我们将用捐款统一购买“温暖爱心包”等物资(每个爱心包包含一套学习文具、一个书包、一个水杯,价值约200元),并在今年“六一”儿童节发放给喀什的孩子们。

如果您有能力,也可以为那里的孩子们搭建一个爱心图书室或文化活动室。每个图书室或文化活动室需要资金约5万元,捐赠方可以冠名。届时,我们将邀请部分企业和个人赴喀什参加捐赠活动。

您可以为孩子们捐款,山东省慈善总会为此次活动开通了专用捐款账号37001616801050148921-0006,收款方户名:山东省慈善总会,开户行为:建行济南珍珠泉支行,公益热线:0531-67882110,联系人:鲁言竹。

您也可以捐赠适合边疆少年儿童阅读的图书,邮寄至:新疆喀什地区喀什市阿瓦提路111号山东援疆指挥部,民生处收,邮编844000,联系电话:0998-6890017。