

昨天一直下雨，“有请律师”现场咨询依然火热，产权归属问题成焦点 给儿子买的婚房，要添上儿媳名字 老人打响房产“保卫战”



昨天，现代快报举办的“有请律师”现场咨询活动如期和大家见面了，虽然下着雨，仍然有很多市民带着问题来到现场。现代快报记者注意到，不止一位市民关心房产一类的问题。来听听律师的解答。

现代快报记者 陶维洲 张玉洁



律师现场为读者答疑 现代快报记者 赵杰 摄

案例1 房产证上要加儿媳名，老人不淡定了

昨天活动一开始，一对父子找到江苏锦隆律师事务所顾盼律师，咨询房产问题。原来，父亲老陈花了毕生积蓄，给儿子买了一套婚房。如今，小陈要结婚了，媳妇提出要在房产证上加自己的名字。对此老陈犯起了嘀咕：“万一以后小两口感情有变，或者有什么意外，这房产不就要被人分走了吗？”老陈将自己的心思告诉了小陈，小陈觉得父亲多虑了。但老陈觉得自己是考虑周到，于是一大早便拉着小陈来咨询。

顾盼告诉老陈父子，老陈的顾虑并非不存在可能。顾盼分析，如果房产证添上小陈妻子名字，那么这套房产就是小陈和妻子各占一半。万一哪天两人离婚，那么小陈妻子是有权分走一半房产的。对此，小陈表示，可以在房产证上加上父亲的名字。

“如果是三个人的名字，我儿媳能分多

少？”老陈又询问律师。顾盼表示，在没有约定份额的情况下，三人平分房产。如果小陈夫妻离婚，那么小陈妻子可以分得三分之一。“那万一我儿子出了意外去世了呢？”老陈追问。“那你儿子的三分之一就成了遗产，你儿媳还能从中分一部分。”顾盼说。

一听这话，老陈又急了。虽然现场律师和小陈都觉得老陈多虑了，但老陈心里还是抹不直。无奈之下，小陈说：“那我写一份遗嘱，就说我的份额全部由你继承。”听儿子这么说，老陈也有点不好意思了。最后，在律师的劝解下，父子俩才满意地离开。“听了律师的解答，我就知道怎么回事了，回家我们再商量。”老陈说。

昨天活动现场，像老陈一样，因为给儿子买婚房加儿媳名字的问题来咨询的还有不少。对此，律师均一一作了解答。

案例2 老伴去世，老爷子瞒着女儿把房卖了

南京市民朱女士介绍，她父母曾有一套房产，是婚后购买的。虽然房产仅登记在父亲名下，但也算是父母共同财产。2014年年底，母亲去世，大约半年后，父亲却在不知情的情况下将房子卖了。如今，老爷子找了个新老伴儿，又买了套房子。“我觉得我父亲卖掉的那套房有我母亲份额，属于遗产，我们子女也应该有继承份额。”朱女士说，但父亲却表示房产是他一个人的。

江苏圣典律师事务所律师章丽吉听了朱女士的描述后表示，如果确实如朱女士所说，其父亲卖掉的房子确实是夫妻共有财产，其中一半的房产是属于朱女士母亲的。现在朱女士母亲去世，那么这一部分房产就是遗产。在没有遗嘱的情况下，所有法定继

承人可按份法定继承。据朱女士说，这套房子卖了400万，那么朱女士母亲应该分得200万元。这200万元由其配偶、子女继承。也就是说，朱女士、她妹妹以及她的父亲可各分得其中的三分之一。

不过，章丽吉也指出了其中的蹊跷之处。根据朱女士所述，该套房屋是在其母亲去世后卖的，如果有其母亲的份额在内，那么其父亲是不能独自处分的。“这里头有两种可能，一是房屋为朱女士父亲的婚前财产，朱女士母亲不占份；还有一种可能，就是朱女士母亲留下遗嘱，将房产全部交由丈夫处置。”章丽吉说。

对此，朱女士表示，回去再跟父亲协商一下，如果不行只能将父亲告上法庭。

案例3 物业费10年来没法交，徐大妈很着急

南京市民徐大妈2003年买了套房子，2005年交付。一年后开始装修时，大妈无意间发现，不用水时水表也在走。小区开发商和物业属于同一个集团，她向物业反映情况，工作人员查找后发现有水管漏水。

徐大妈回忆，当时物业公司同意免除之前的物业费。然而最近，她却收到一封催缴物业费的律师函。原来大妈入住小区之后，每次去物业会计那里交物业费，但一直交不起来。她说，会计称必须从2005年开始交，要补上之前的部分。但大妈认为，之前物业口头承诺入住前的物业费免收，不能说话不算数。可她并没有书面证据，会计不管这些。为

此，大妈此后一直没交物业费。

2009年，物业公司张贴通知，写明因为大妈家不交物业费，他们不再为大妈提供物业服务。前不久，小区换了家物业公司，新物业又开始向大妈催缴物业费，就发了律师函。徐大妈不知道该怎么办了，就来现场咨询。

江苏圣典律师事务所律师章丽吉认为，2009年的那份通知，可视为物业公司单方面解除合同，即使日后遇到官司，最多也就需要交纳2005年到2009年的物业费，2009年到换物业之间的物业费，因为未提供服务，则不需要缴纳。律师建议大妈要保管好这份通知原件，以后可以作为证据。

案例4 买农村自建房没法过户，外地小伙来咨询

和其他前来咨询的市民不一样，小王并不是南京人，而且让他烦神的房子，也不在南京。昨天上午，小王拿了一份买卖合同来到现场咨询。原来，小王在甘肃某地买了一套房子，跟卖家签了合同，总房款31万，先付26万元，剩余5万尾款。合同中写明，2015年12月31日前，卖家要配合办理过户手续，过户后，小王才支付5万尾款。不过，他告诉律师，房子根本过户不了，卖家不但不搬走交房，还要他把5万元尾款先付了，再去过户。

江苏锦隆律师事务所律师陈功仔细询问得知，小陈买的房子属于农村自建房，俗称小产权房，按照规定是不能买卖的，自然也就无法办理过户手续了。

陈功建议小王，可以到法院起诉，确认合同无效。他表示，按照合同法规定，如果合同无效，卖家就要返还因合同取得的财产。此外合同中并没有写明房子的性质，陈功认为，卖家隐瞒情况，应该承担缔约过失责任，作出相应赔偿。

联系我们

上“有请律师”平台，律师费八五折优惠

现代快报“有请律师”平台可以提供以下服务：

1. 免费法律咨询
你有什么法律问题，尽管来问。在工作日9:00~17:00，我们承诺，律师会在半小时内给你答复。
2. 律师费享受八五折优惠
为了回馈快报读者，凡是通过“有请律师”平台找律师打官司的，律师费可以享受八五折优惠。

参与方式：

1. 拨打24小时服务热线96060
2. 关注“有请律师”微信订阅号，在对话框中跟我们互动。（请扫二维码）



关注微信公众号“有请律师”就能和律师线上互动

“高考在线”系列介绍之 ③①

广告

“高考在线”考前指导 高考数学题型分布与答题策略(第一弹)

历年来，高考数学都被认为是高考的拦路虎，不少考生谈之色变，因为数学拉低总分而与理想大学失之交臂的考生也不在少数。因而考前数学的复习，显得尤为重要。前几期我们回顾了英语各类题型解题技巧，今天我们就来看看高考数学的题型分布与答题策略。

【试卷结构】

整体结构稳定，注重基础和计算能力

从分值与题型上看，仍然是：14道填空题，每题5分；6道解答题，前三题14分，后三题16分。

从难度上看，简单题、中档题、难题的比例依旧是4:4:2，与往年相比，简单题更加偏重基础知识理解，中档题更加重视相关知识的运用，而难题则更多地涉及一些较为灵活的方法。

从知识上看，所考察的知识点较往年并没有太大的变化，尤其是解答题部分，仍然考察的是三角函数、立体几何、应用题(函数)、解析几何、函数求导、数列六个方向。其中，函数和数列往往是最难的考点。

【题型特点】

一、填空题

填空题属客观性试题，它们有如下特点：其形态短小精悍，考查目标集中，答案简短、明确、具体，不必填写解答过程，评分客观、公正、准确。填空题的考点少，目标集中，否则，试题的区分度差，其考试信度和效度都难以得到保证。

这是因为：填空题若是考点多，解答过程长，影响结论的因素多，那么对于答错的考生便难以知道其出错的真正原因。有的可能是一窍不通，入手就错了，有的可能只是到了最后一步才出错，但他们在答卷上表现出来的情况一样，得相同的成绩，尽管它们的水平存在很大的差异。

二、解答题

解答题与填空题比较，同属提供型的试题，但也有本质的区别。首先，解答题应答时，考生不仅要提供出最后的结论，还得写出或说

出解答过程的主要步骤，提供合理、合法的说明。填空题则无此要求，只要填写结果，省略过程，而且所填结果应力求简练、概括和准确。其次，试题内涵，解答题比起填空题要丰富得多。解答题的考点相对较多，综合性强，难度较高。解答题成绩的评定不仅看最后的结论，还要看其推演和论证过程，分情况评定分数，用以反映其差别，因而解答题命题的自由度，较之填空题大得多。

数学高考就是要考知识、考方法、考能力、考意识，因此高三复习就应该在重视基础的前提下，发展能力，培养意识。

更多数学题型分布与答题策略请登录“高考在线”APP查看，其中2016版《最后一卷》包括语文、数学、英语三个科目，各科各六套试卷。试卷题目为原创性的仿真题，全面覆盖了所有考点，重点对本学科常考知识点进行命题，题目新颖、灵活，载体紧跟时事。从题型、题量、内容上做到最大限度和高考要求接轨。

每套试卷旨在夯实基础，锻炼临考能力，模拟真实高考。试卷命题以课本“原型”为基础，适当关注地方特色，分为容易题、中等难度题和难题三种，以中等难度题为主。每套试卷附有详细答案，数学详细到解题步骤，英语、语文有解析有说明，考生可根据答案独立使用本套试卷，领会命题思路及解题步骤。

练每日一题，做最后一卷，尽在“高考在线”APP



高考在线APP



高三在线江苏版

咨询热线：025-66665119