买了二手房,原租客迟迟不搬怎么办?

律师:可以按照买卖合同的约定,要求原房主给付违约金

江苏荆澜德律师事务所李博琳律师正为读者解惑　现代快报/ZAKER南京记者 吉星 摄

有请律师

3月5日一早,十几名市民来到活动现场,准备请律师为自己在生活中遇到的法律难题“把把脉”。现代快报记者了解到,不少读者都在租房的环节中遇到了麻烦事,有人是买了二手房,但是原租客不肯搬走;有人是遇到了不讲理的房客,不仅拖欠水电费,反而将房东告上了法庭。除此之外,老伴儿去世了,老太太想把房子留给大女儿可行吗?这些问题在咨询律师后都有了解答。

现代快报/ZAKER南京记者 顾元森 丁晟

房子过户了 原租客却不愿意搬走

3月5日上午,孙女士满脸愁容地来到“有请律师”活动现场。她告诉律师,去年她买了一套二手房,各项手续都办好了,但原房主是将房子出租的,目前租客拒绝搬出。按照买卖双方签订的协议,如果房子逾期未交回,原房主应该付违约金。“我想咨询律师,这笔违约金我能不能要得到?”

孙女士说,当时她买这套房子时,租客是住在房子里的。当时原房主承诺,买卖双方可以正常办理过户,至于租客,在交房前他会让租客搬走。不但如此,原房主与孙女士签订的协议中还注明,如果房子逾期一个月不交,原房主应付不超过房款10%的违约金。前段时间,原房主要求租客搬走,但租客拒不搬走,并扬言“你去法院告我吧”。目前原房主已经将这名租客告上了法院。现在孙女士一方面盼着这名租客尽快搬走,另一方面则想根据她与原房主的约定,向原房主要违约金,这套房子的卖价是200多万,按照双方签订的协议,目前房子已经逾期一个多月未交付,孙女士应该得到不超过20多万元的违约金。“我能不能要到这笔钱?违约金我能拿到多少?”孙女士心里没底。

对此,江苏荆澜德律师事务所李博琳律师告诉孙女士,按照双方的约定,孙女士显然是可以向原房主主张违约金的。至于违约金多少,双方的约定不是太具体,如果双方协商达不成一致,孙女士可以向法院提起诉讼,法院会根据孙女士的实际损失来确定。目前来看,实际损失显然是远小于20万元的。所以双方最好协商解决此事。

老伴去世 她想将房子留给大女儿

80岁的胡老太太是一个人来到“有请律师”活动现场的,“我老伴过世了,现在我已经80岁了,我得为身后事考虑一下了。今天来报社,就是想咨询一下律师,我有一个想法,不知道怎么样来做。”

胡老太太说,前几年她老伴去世,留下了一套房产,房子虽然不到100平方米,但因为地段好,目前房子总价超过400万。老两口有两个女儿,大女儿一家生活条件一般,二女儿的经济条件则优越一些。胡老太太有一个想法,等她百年之后,她想把这套房子留给大女儿。不过,她也不是一点也不留给小女儿,她可以贴补小女儿一些钱,作为补偿。不过老两口都是工薪阶层,手上也没有多少钱,“再说,前些年小女儿买房子,从我们老两口手里也拿走了几万块钱,那时候的几万块还是挺值钱的,她买的房子也升值了好几倍,实际上也是赚到了。”前一阵子,胡老太太把自己的想法告诉了小女儿,但小女儿有些不乐意。

对此,李博琳律师表示,胡老太太的想法可以理解,也是可以实现的。她建议胡老太太立遗嘱,将老太太名下的财产指定由大女儿来继承。比如,胡老太太的老伴去世后,胡老太太享有房产一半的继承权,另外的一半由她和两个女儿均分。也就是说,胡老太太的小女儿占有房产六分之一的份额。李博琳建议胡老太太可以立遗嘱,由大女儿一个人继承胡老太太名下的房产份额。李博琳还建议,可请相关机构评估房产的现有价值,然后给小女儿相应的现金补偿,之后将房产过户到大女儿名下。不过,这需要胡老太太与小女儿协商,如果小女儿不同意,现金补偿这条路是行不通的。

律师周日见

每周日,现代快报“有请律师”都会举办现场咨询活动,本周继续。有任何法律问题,都可前来咨询,欢迎报名。

时间:本周日(3月12日)上午9:30开始

地点:南京市洪武北路55号置地广场8楼会议室

报名方式:拨打96060热线报名,或在“有请律师”微信平台留言,在对话框中输入“报名+联系方式”即可。

交通小贴士:公交2路、26路、30路、46路青石街站下;地铁1号线、2号线新街口站下,从7号出口出。

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9:30~17:00,我们承诺,律师会尽快给你答复。

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,律师费可享八五折优惠。现代快报将对律师的服务质量全程跟踪与监督。

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)

机场大巴增设浦口站点

快报讯(通讯员 陈静 记者 刘伟娟)3月5日,现代快报记者从南京禄口国际机场获悉,机场江北新区专线在去年延伸至六合的基础上,将于3月7日起增设浦口站点,站点设于浦口大道11号明发新城中心。同时,该线路票价实施阶梯价。

据南京机场工作人员介绍,调整后,江北至机场方向,设3个站点。第一个是六合(阿尔卡迪亚酒店),收费50元,发车时刻为04:40、06:30、09:00、11:30、13:30、15:30、17:30、19:30。第二个是大厂(松杨路26号),收费40元,发车时刻为05:10、07:00、09:30、12:00、14:00、16:00、18:00、20:00。第三个是浦口(明发新城中心),收费30元,发车时刻为05:40、07:30、10:00、12:30、14:30、16:30、18:30、20:30。

另外,机场至江北方向,设5个站点,即明发新城中心、泰山新村(东大路)、信息工程大学、松杨路26号、六合(阿尔卡迪亚酒店),收费分别为30元、30元、40元、40元和50元,发车时刻都是09:00、10:30、12:30、14:30、16:30、18:30、20:30、23:00。

同时,机场出发的市区班车二号线(机场-南京南站-中华门-水西门-汉中门-万达广场)末班车发车时间由23:00延迟到23:30。

老人走失,但由于老人头脑不清楚,记不清家里地址,警方无法第一时间联系上其家人……这样的警情在现实生活中非常常见。为了解决这一难题,3月5日,南京雨花台区公安分局崔圣菊劳模团队成员在各个社区发放“老人救助信息卡”,精心设计的卡片上有一栏是事先打印好的:社区民警的联系方式。现代快报记者了解到,这是民警对辖区老人走失警情进行深入分析后,为有特殊疾病或者独居的老人专门定制的。

通讯员 雨轩 现代快报/ZAKER南京记者 顾元森 文/摄

申请国外高校 办理学历学位公证有讲究

快报讯(通讯员 于金兰 记者 丁晟)近日,石城公证处值班人员接待了一名巴基斯坦籍的留学生,因为他的中文并不流利,公证人员只好用英文和他交流。

原来,该名留学生目前在南京某高校读研,即将取得硕士学位,现打算攻读上海某高校的博士学位。但在信息审核一栏,却要求他提交本科学历、学位公证书。公证员接过这名留学生的资料一看,原来他本科就读于巴基斯坦,取得的学历、学位证书均由巴基斯坦教育部门颁发。这样的国外证书,中国高校能认可吗?

公证员认为他的本科学历、学位是在巴基斯坦获得的,公证应由取得学历、学位国家,也就是巴基斯坦当地的公证处提供。公证员建议该名留学生,可通过国际邮件将学历、学位寄回国内,由其亲属代为办理,避免错过高校申请时间,耽误学业。

石城公证处公证员告诉现代快报记者,对于想要出国留学的中国学生而言,学历、学位公证同样非常重要。公证处提醒“一般申请国外高校,需提前办理好学历、学位证书公证,该公证应由取得学历、学位国家的公证处证明其真实性,方可有效。

石城公证

江苏南京市石城公证处网址:
http://www.njscgzc.cn
办公地址总部:
中央路19号(金峰大厦七楼)
咨询电话:83232607
迈皋桥分部:
和燕路258号(地铁一号线红山站旁)咨询电话:83170193