

# 买“回迁房”遭遇陷阱

于波

## 20万元买了“回迁房”

在房价攀升的今天,“回迁房”以它经济、实惠的价格,着实吸引着众多购房者的目光,然而,个别心怀不轨的人却将罪恶的双手伸向了这些购房者。

邯郸市张先生今年50来岁,在一家企业工作,平日省吃俭用,攒下一笔钱。眼瞅着儿子到了结婚年龄,张先生盘算着该给孩子在市区买一套婚房了。于是,张先生到处托人打听合适的房源,闲暇之余,自己也到附近的房屋中介机构去转转。

今年5月的一天,张先生路过一家中介所时,看到门口大牌子的醒目位置上写着“回迁房屋出售”。以前,张先生也听说过“回迁房”,说住户因老房需要拆迁,便与房屋开发商达成协议,以低于市场的价格出售新建房屋。

张先生立即停下脚步,走进这家中介所了解情况。在和中介负责人进行了短暂的交

谈后,张先生感到一次不容错过的机会来了。因为中介负责人告诉张先生,房子位于当下市区最热门的地段之一,而且价格远低于市场价格。

机不可失,时不再来。张先生立即让中介联系上了售房人,并约定了见面时间。不大一会儿,一名中年男子来到中介所。这名男子自称李某,他想以20万元的价格卖掉自己的房子。张先生非常看好这套房子,房价便宜而且地段繁华,他不想让到手的“便宜房”从自己手中溜走,于是,两人经过一番讨价还价后,决定成交。张先生交付了20万元房款,并和李某签订了“房屋买卖合同”。为了尽早拿到房屋,张先生还特意在协议上注明了交付日期。

### 卖房人拖延不给房

看着手中的买卖合同,眼看着这套便宜的“回迁房”就要到手了,这让一直以来为了买房操心的张先生终于松了口气,甚至还有

些沾沾自喜。接下来,张先生就掰着指头算日子,等着房主李某的电话。没过多久,李某还真来了电话,只是,电话内容不是交房,而是要交钱。李某告诉张先生要挑选楼层了,如果要好的楼层,还需要再交几万元的楼层费。张先生想这也是情理之中的事,于是按照李某的要求再次付了房款。眼看交付日期马上就要到了,收了钱的李某却没有了动静。张先生隔三差五便打电话催问,李某每次都找出不同的借口来拖延时间。

直到张先生听说房子已经交工了,住户们都陆续拿到了房屋钥匙,他再也沉不住气了,便跑去找李某,可是又被李某找借口搪塞了回来。思前想后,张先生感觉自己可能遇到骗子了,便赶紧跑到公安机关报了案。

### 卖房人不是产权人

接到报警的邯郸市公安局矿区分局民警立即展开调查取证工作。民警先后来到中介机构和房屋的开发商核实有关情况,总算

查清了事情的来龙去脉,得知真相的张先生简直是目瞪口呆。

原来,一直以来由李某出面买卖的房屋产权竟然不是李某本人的。更令张先生懊恼和震惊的是,李某归案后交代,他早已将20多万元购房款挥霍一空。

8月下旬,犯罪嫌疑人李某因涉嫌诈骗犯罪被邯郸矿区公安分局移送审查起诉。

李某假借他人的房产实施诈骗活动,其犯罪行为为人们所不齿,但是,回过头看,案件的发生除了李某的狡诈和精心设计的骗局以外,受害人张先生自身也有需要反思的地方。

“回迁房”的价格明显低于市场价格,这令买房心切的张先生心有所动,加之对房屋中介的信任,张先生便没有去认真核实房屋信息真伪。此时,以为占到便宜的张先生,害怕到手的大便宜被别人抢去了,于是,自己仅用了半天工夫就交付了巨额房款,孰料,占小便宜吃了大亏。

# 为揽业务向环保局行贿 两单位领导双双获罪

由肥乡县检察院依法提起公诉的,贾某单位行贿罪案和阜平县环境保护局及李某单位受贿罪案,经法院审理,已于8月26日和28日分别作出判决。

2004年初,某设计院(经济性质为国有,2006年改制成立河北某设计院有限公司,类型为有限公司)法定代表人贾某得知阜平县有大量铁矿尾矿库设计业务,为了使自己的设计院能够承揽该项业务,便与时任阜平县环保局局长的李某取得联系。由于当时环保局经费紧张,两人就协商,由环保局出面,利用行政管理职能,向各矿矿主施加压力,要求他们把尾矿库交由某设计院设计,并帮设计院收回设计费,设计院则从收取的设计费中拿出一半返还给环保局做经费。法院经审理查明,2004年至2007年,某设计院和河北某设计院有限公司为阜平县有关铁矿的尾矿库进行了设计,共收取设计费170.76万元,并先后六次以环保基础建设费和技术协作费的名义返还阜平县环保局款项62.567万元。其中李某担任局长期间,三次收受某设计院45.6万元。

阜平县环保局利用行政手段向矿主施压,为他人提供便利,为自己谋取利益,破坏了公平竞争的经济环境,法院判决阜平县环保局犯单位受贿罪,上缴违法所得,并处罚金30万元。李某作为单位主管负有直接责任,被判处单位受贿罪,免于刑事处罚。贾某及其单位承揽尾矿设计业务的目的本身并不违法,但是其利用行贿的不正当竞争手段,暗箱操作取得承揽权,严重违背了经济规律,排挤了他人参与公平竞争的机会,故被判处对单位行贿罪,其情节较轻,免于刑事处罚。

栗文英 殷贤领

## 井陘县工商局

### 推行食品经营自律规范化

井陘县工商局针对农村食杂店大部分为家庭经营或个人经营的特点,向全县食杂店发出倡议,推出严把“六关”,做好“六员”制度。

严把“进货关”,做好“采购员”。在进货过程中,严格查验索证索票、乳制品检验报告的真实性和合法性,供货商是否等相关证照上签字或盖红印章。

严把“录入关”,做好“信息员”。将当天所进商品索证索票及时归类,认真填写登记台账,将商品各类信息录入电子监管系统,做到日清月结。

严把“卫生关”,做好“清洁员”。营业前把门前屋内卫生打扫干净,保持商品陈列整齐、干净整洁,确保“四防”措施到位。

严把“查验关”,做好“售货员”。对所售商品当场查验,保证所售商品质量优、包装净、数量足。

严把“质量关”,做好“质检员”。对所购进的商品进行质量把关,并在营业期间随时查看商品质量,对商品进行比对,看是否有开口、破损、过期现象,保证当天出售商品无质量问题,发现问题立即下架,及时填报临期、过期商品台账,并妥善处理。

严把“良心关”,做好“收账员”。让经营者心安理得赚良心钱。 井宣



石家庄矿区工商局近期开展了农村食品安全专项整治行动,以乡(镇)镇、城乡接合部、农村中小学周边等为重点区域,以农村商场、超市和食杂店为重点单位,重点查处整治与农民群众日常生活密切相关的食品,确保农村食品消费安全。图为工商人员于9月1日检查食杂店。 仇红霞 摄

## 宣化交警

### 大力整治涉牌涉证违法行为

宣化县交警大队日前对机动车涉牌涉证交通违法行为进行专项整治,仅一周就查处涉牌涉证违法行为79起。其中,无牌无证31起,故意遮挡、污损号牌24起,未按规定安装号牌24起。

该大队在赵川、半坡街两个交通安全检查服务站和洋新线、明湖、北门外三个执勤站点,以加强动态巡逻为手段,人防、物防、技防相结合,在110国道、112国道、县乡道路及路边形成了全方位、全天候、立体化的打、防、控格局,让涉牌涉证违法行为无处遁逃。 崔莹 刘进明

## 定兴县长

### 调研当地打造“善美交警”活动

定兴县长王少雄日前深入该县交警大队调研“善美交警”活动开展情况,对交警大队在确保全县交通安全畅通工作中所作出的贡献给予充分肯定。

调研中,王少雄就今后的道路交通安全管理工作及打造“善美交警”活动开展提出了意见。在深入到东落堡交警中队、北河交警中队,与一线民警进行座谈时,王少雄要求,交警大队在工作中要及时总结工作中的先进经验做法,大力宣传,树立定兴交警的“善美”形象。 于文龙 高宏伟

# 四种拒赔保险理由 法律为何不予支持

杨学友



在机动车交通事故责任强制保险理赔过程中,保险公司往往会以投保人是酒驾、无证驾驶或肇事者非投保人等种种理由拒赔。保险公司的拒绝理由有法律依据吗?

### 肇事者非投保人 保险公司不担责?

案例:张某在进购一批建材时,将刘先生的货车借去使用,运货途中将路边散步的李老汉撞伤。公安交警认定张某负此次事故的主要责任。保险公司以肇事者非被保险人刘先生为由,拒绝赔偿。

点评:《侵权责任法》第四十九条规定:因租赁、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。《机动车交通事故责任强制保险条例》第四十二条规定,本条例所说的被保险人,是指投保人及其允许的合法驾驶人。可见,张某虽然不是投保人,但作为“允许的合法驾驶人”,也属于被保险人范畴。

### 无证驾驶伤人 保险公司享有免赔权?

案例:张某驾驶大货车与赵某驾驶的摩托车相撞,赵某经抢救无效死亡。经交警部门检查确认,张某负事故主要责任。

又查,张某的驾驶证准驾车型为C1。保险公司认为,按照《机动车交通事故责任强制保险条例》规定,被保险人未取得驾驶大货车资格,属于无证驾驶,保险公司享有免赔的权利。

点评:《机动车交通事故责任强制保险条例》第二十二条是规定了“驾驶人未取得驾驶资格,发生道路交通事故,造成受害人的财产损失,保险公司不承担赔偿责任”,但《道路交通安全法》第七十六条规定:机动车发生交通事故造成人身伤亡、财产损失的,由保险公司在机动车第三者责任强制保险责任限额范围内予以赔偿。该法并没有规定车辆驾驶员无证驾驶发生交通事故,保险公司则不予赔偿。当上述法律、法规规定不一致时,应以《道路交通安全法》的规定为准。

### 肇事者逃逸 保险公司可拒绝赔偿?

案例:李先生在行车途中因事将轿车停在公路边,被一辆破旧货车刮损,花掉修理费2.6万余元。因肇事车主逃逸,交警部门追查至今无下落。经查,肇事货车办理了交强险。李先生找到货车所办交强险的保险公司,对方回答说,在没有弄清肇事者是否存在酒驾等情况之前,不能随意赔偿。

点评:《侵权责任法》第五十三条规定:机动车驾驶人发生交通事故后逃逸,该机动车参加强制保险的,由保险公司在机动

车强制保险责任限额范围内予以赔偿。

此外,2009年10月1日实施的《保险法》第六十五条也规定:“保险人对责任保险的被保险人给第三者造成的损害,可以依照法律的规定或者合同的约定,直接向该第三者赔偿保险金。”依照上述规定,李先生可直接向肇事车投保的保险公司要求赔偿。

### “车上人”被撞 非“第三者”不赔?

案例:个体酒业公司经理赵某驾驶轿车与雇员小丽一起去外地联系客户途中,因车前外侧轮胎被一玻璃碎片扎破,引发爆胎致轿车失控,小丽被甩出车外,并被侧翻的轿车碾压当场死亡。赵某作为雇主向小丽家属赔偿后,向保险公司提出理赔申请。保险公司以小丽是同车乘客,是“车上人”,并非法律上规定的“第三者”为由,拒绝承担理赔责任。

点评:《机动车交通事故责任强制保险条例》规定的第三者责任保险的保险范围强调是“本车人员及被保险人以外的受害人”,但是,“被保险人”与“第三者”是相对而言的,两者可以因特定时空条件的变化而发生转化。死者小丽在事故发生前是“车上人员”,但事故发生时,小丽并非置身车外,已由投保车辆的“车上人员”转化为“第三者”,小丽的损失是其作为“第三者”的损失,而非其作为“被保险人”的损失。因此,保险公司应承担赔偿责任。

# 生意赔本心失衡 铤而走险行敲诈

做生意有风险,赔赚都是正常事,可高阳县的段某做生意赔钱后,却眼红别人做生意赚钱,向对方发送短信,以其家人安全相威胁进行敲诈勒索。高阳县人民检察院以敲诈勒索罪对犯罪嫌疑人段某提起公诉,2012年8月28日,法院开庭审理了此案。

段某本是个生意人,2011年上半年,因经营不善,赔了约50万元。由于这些资金都是朝朋友借的,做其他生意也一直挣不到钱,焦虑之下的段某便动了歪脑筋。不久,他在地捡到一张驾驶证,里面有一个河南人王某的身份证。2011年12月,他用王某的身份证办了手机卡,继而在外地办了一张银行卡,把银行卡绑定了手机,但由于没有“目标”,一直没用过。

2012年5月,段某见同乡段某某经营有方,企业发展迅速,就把目标对准了段某某。从5月10日开始,他用那个以王某名义办理的手机卡给段某某发短信,索要50万元,让段某某把钱打到他用王某的身份证办的银行卡里,否则就“打死”他。段某某没有答应,段某就接着发短信,称不给钱就“弄死”段某某和其全家。

段某接到敲诈短信后,一边通过讨价还价与段某周旋,一边嘱咐家人谨慎外出,并向公安机关报案。2012年5月18日上午,段某给段某某连发几条短信要他赶紧汇款,否则“就要行动”,并准备再坐公共汽车到外地给段某某发短信,不想被赶来的公安民警当场抓获。 侯智勇 徐静

母亲去世前单位的房,房产证上写的是父亲的名字,父亲再婚——

# 母亲留下的房屋咋继承

本报记者 张乔

省会的李先生最近对房子的事儿比较挠头,就来报社,向记者倾诉了心中的烦恼。

李先生是独子,家里的房子是他母亲买下的单位分的楼房,其母去世后,房产证上改写成其父的名字。2012年2月,李先生的父亲与张女士再婚成家,并居住在该房子里。李先生担心以后家里因房子问题发生矛盾,就来报社咨询。他想知道,如果其父亲去世,张女士有无权利和他共同分割该房产?如果张女士可以分割房产,她可以分到多少比例的房产?还有,

如果房屋近期要拆迁,他的权益会不会受影响,他该怎么办?

记者为此咨询了河北暖风律师事务所主任檀立改。檀律师对李先生的困惑一一作了解答。

李先生家房屋的产权证尽管现在写的是其父亲的名字,但该房产应依法为其父母的夫妻共同财产,属于其母亲的房产部分由李先生和其父亲依法继承。也就是说,如果目前的房产依法分割,李先生父亲为3/4,李先生为1/4。

李先生父亲再婚时,其房产为个人婚前财

产。如果其生前没有立遗嘱,那么其去世后,其所属房产应作为遗产依法分割。根据继承法的有关规定,张女士和李先生均是上述房屋的继承人,应依法平均分割其父亲遗留的房产。

如果该房屋面临拆迁,考虑拆迁涉及的财产及相关补偿项目较多,容易引起纠纷,建议李先生在房屋拆迁以前先与父亲达成房屋分割协议,确定各自对房屋所拥有的份额。持该房屋分割协议,李先生可以到房屋管理部门申请追加自己为房屋的共有人。这样,在此后房屋拆迁时,双方

对拆迁利益的分割就有了较为明确的依据,也会避免一些不必要的矛盾纠纷发生。

随着社会物质财富越来越丰富,人们生活水平不断提高,普通人家有一套或两套住房已经不是稀罕事;而且,随着城市建设的不断发展,房屋拆迁安置补偿问题也越来越多,许多家庭因为房屋利益分割问题发生纠纷,吵吵闹闹上公堂,争得伤了感情,没了亲情,甚至有的因不理智大打出手,酿成血案。这种典型的家庭财产纠纷案件越来越多,不能不引起我们的重视。