

房本登记错误怎么办

律师支招如何将房子放进“保险箱”

□ 张道营 冯文雅

最高法酝酿已久的物权法司法解释2月23日与公众见面。物权关系到百姓的房子、车子等大物件。动辄几百万甚至上千万的房子,出不得一点问题,容不得半点马虎。北京安杰律师事务所的谢晓勇律师支招如何将房子放进法律的“保险箱”,避免不必要的财产损失。

●房本登记错误,权利人如何起诉

在房价不菲的当下,房屋信息登记错误会给买房人带来无穷无尽的麻烦,甚至是巨大的财产损失。

据媒体报道,前不久陕西华阴市政府被市民起诉,在诉讼期内,华阴市政府既不应诉也不出庭,法院做出并送达判决后,华阴市政府依然不闻不问,此事就是百姓的土地使用证被政府变更登记在别人名下引起的。

在司法实践中,政府部门将土地权属、房屋信息登记错误的情况时有发生,一种流行的观点是权利人要先起诉相关行政部门,进行证书的变更后向相关利害关系人主张实体权利,这容易让百姓陷入诉讼之累。

谢晓勇说:“司法解释对如何起诉进行了明确规定,因房屋归属产生争议的,权利人可以直接提起民事诉讼,此时法院应当受理。”

物权法司法解释对诉讼类型的明确规定,不仅方便群众起诉,更是对立案登记制改革的呼应,可以有效解决公众立案之后审判部门内部的分工问题,从立法技术上保证了公众权利的实现。

●出了买房钱,房本上没有名字怎么办

我国持续多年的出生性别比失衡让婚恋市场变得格外热闹,农村大龄男青年的婚姻问题更频繁成为媒体头条。

结婚时男方家庭为了表示对

女方的尊重,即使男方出了婚房钱,一般也会将女方登记在房本上。夫妻恩爱时相安无事,一旦出现问题闹到要离婚的地步,房子就成了大难题。

女方可能说房本上有她的名字,根据物权法的“公示公信”原则,房子应有女方的份。然而,按照物权法司法解释,有证据证明房屋真实权利归属的一方才是真正的房主,房子并不必然属于名字写在房本上的人。

谢晓勇建议,对房屋真实归属有异议的一方应保存好相关证据,如购房合同、付款凭证、资金来源等,一旦发生房屋归属纠纷,能拿出这些证据的一方就有可能成为真正的权利人。

●合法取得房屋,未完成房屋登记如何处理

中央财经领导小组办公室副主任杨伟民2015年11月介绍,城镇户籍人口家庭,住房基本上得到了满足,人均34平方米。



□ 郭军峰

近日,石家庄某高校大二学生小李利用晚上时间,兼职在夜市摆摊卖服装。本打算赚些外快当生活费,不成想竟遭遇了一场骗局。

警方提醒:摊主每次收钱都应鉴别真假

案件回放:
2月23日19时30分许,石家庄高新区公安分局兴安派出所接到群众报警称,在太行大街夜市有人被骗钱了。接警后,民警迅速赶到现场。经工作,民警了解了事情的来龙去脉。原来,大二学生小李放学后来到夜市摆摊卖衣服,由于来得比较晚,只好选了个比较偏的位置。很快,有一个30岁上下的女人过来看衣服。小李称,那名女子拿起一条裤子看了又看,中间还问自己是不是刚出来摆摊,随后便开始砍价,讨价还价几次后,最终以65元成交。女人递给小李100元钱。小李反复检查,确认不是假币后,找给对方35元钱,随即女子离开了。

谁知不一会儿,买衣服的女子又回来了,她对小李说她还是觉得贵。小李见她反反复复虽然有些生气,但还是二话不说便回了衣服和35元钱,接着把那张百元钞票还给对方。女人转身要走,这时过来一个中年妇女说要给孩子买衣服。就在小李和中年女子交易时,那名年轻女子又返回来说:“衣服质量还不错,贵点就贵点,我要了吧!”然后,那女子递过来一张百元钞票。这时,中年女子一直在问衣服的价钱质量等问题,小李一时顾不上,顺手接过那女子递过来的钞票,没有细看就揣进了兜里,匆忙找了钱。那女子离开后,中年妇女也没买东西,找了个理由离开了。这时,小李才发现,刚才收的那张百元钞票是假钞,随后报了警。民警根据小李提供的嫌疑人相貌特征在集市附近查找一番,但没有找到那两名女子。

分析:

本案例中,骗子的骗术并不怎么高明,之所以容易得手的关键是有针对性作案,她们专门骗没有经验的摊主,而且是两个人联手唱双簧分散受害人的注意力,让当事人防不胜防。其实,这种诈骗手法完全可以防范,只要在交易过程中保证真钞在自己的视线范围之内,或者不管钞票在双方手中来回多少次,每次回到自己手中都重新鉴别真假,这样就能有效防范诈骗。

防范提醒:

谨防钱币调包,必须提高自我防范意识。首先,群众要了解识别假币的有效方法及行骗手段;其次,进行钱物交易时,对方付款时除仔细辨别钱币真伪外,最好记下钞票号码的几个尾数,一旦对方要求更换,也能借此判断钞票是否被动了手脚。如果对方以某种理由退回钱币时,要提高警惕,谨防调包。在日常生活工作中,一旦发现假币调包,应及时向警方报案。

抢购大蒜起争执 丧命 法院调解超市补偿两万元

中年妇女尧某在超市抢购特价大蒜时,与另一名妇女发生争执,之后身体不适,经治疗无效死亡。家属认为超市违反安全保障义务,要求超市予以赔偿。近日,经江西省吉水县人民法院调解,超市向尧某家属补偿两万元。

2015年9月20日,某超市举办降价促销活动,对部分商品进行降价促销。50余岁的尧某一大早来到超市,在选购大蒜的过程中与另一名妇女发生短暂的争执。几分钟后,尧某突然非正常坐到地上,但继续选货。过了一会儿,尧某开始擦额头,两名超市工作人员赶忙给尧某拿凳子并询问情况。在得知尧某丈夫的电话号码后,超市工作人员立即给尧某丈夫打电话。十几分钟后,尧某丈夫赶到超市并和超市工作人员发生争论,尧某丈夫赶到超市并拨打了120急救电话,尧某随后被送往医院。经过一个多

两女子演双簧施「调包计」

警方提醒:摊主每次收钱都应鉴别真假

来电显示不保真 受损责任该谁担

□ 刘志月 何正鑫

你有没有接到过“朋友”短信,拐弯抹角向你借钱的?你有没有接到过“110”电话,最终却是让你转账的?遇到这种情况,你可得小心一点,有可能是“来电号码”被不法分子篡改。

来电显示,又称主叫号码显示,是指手机被呼叫时,显示主叫号码的功能。近年来,各类电信诈骗案件呈不断上升之势,来电显示屡屡成为犯罪分子的帮凶。

来电显示收费却不保真,作为提供来电显示业务的运营商到底该不该负责?

■ 来电显示成手机业务标配

“原来这个东西是要收费的,之前还没注意过。”近日,中国移动动感地带用户陶先生查询业务套餐才知道,他的手机业务套餐中,包含5元来电显示费用。

开通来电显示,可以让用户识别来电号码,以便推测来电者身份;电话簿里的联系人来电可以直接显示姓名;有未接来电时可以查看号码,决定是否回拨。10余年前,为方便用户辨识来电者身份,通信运营商们开始为用户提供“来电显示”业务。10余年后,帮助减少身份尴尬的来电显示功能,已然成为电话业务标配。

据了解,目前国内三大运营商的来电显示政策大同小异,费用较高的套餐一般会包含来电显示服务,但不少低价套餐则需要另外付费开通。公开资料显示,手机来电显示业务开放初期,运营商们曾免费提供来电显示服务,之后开始向用户收费。为规范收费,2000年5月15日,原信息产业部发布《关于调整部分移动电话资费的通知》,规定从当年6月1日起,移动电话主叫号码显示功能收费的上限标准为10元/月,具体标准由移动通信企业自行,报信息产业部备案执行。此后,来电显示收费逐渐成为常态。

■ 篡改手机号码诈骗案频发

“当时就想着赶快把钱打过



去,不要出什么事才好。”说起被骗转账的经历,湖北省武汉市一所高校大三学生陈东(化名)仍难掩歉意。

几个月前,陈东接到一自称是老家检察机关工作人员电话。对方告诉他,他涉嫌卷入一起犯罪团伙洗钱案件,需要将资金转入“安全账户”,待案件侦查完毕后再转回,有新情况会及时告知他。见情况紧急,陈东便将自己银行卡中1500元钱全部转到对方所说的安全账户。一连几天,陈东再没接到任何消息,回拨电话也一直打不通,意识到上当受骗,却为时已晚。

上述案例绝非个例。公开资料显示,2015年1月到10月,北京市冒充公检法电信诈骗案件发案数3300余起,涉案金额5亿元。“近年来,我国每年‘电信诈骗’案达几十万起,用户损失上亿元,篡改号码作案的占90%以上。”天津市公安局东丽分局副局长李建满表示。

“犯罪分子利用改号软件或改号平台,能实现号码的任意更改。”湖北省公安厅刑侦总队重案侦查支队民警喻贝西介绍,在改号号码的案件中,不少犯罪分子将租赁服

务器设在境外,再接入国内通信网络,利用VOIP网络电话、任意显号软件、改号软件等,谎称公检法机关工作人员,利用人们的恐惧心理骗取钱财。

“这样的诈骗号码有一个特点,在手机上接听后,大部分直接按回拨键是播不通的,但是如果按照来电显示的号码,重新再在键盘上手动输入一次,电话便能转入对应的真实机关单位。”喻贝西提醒,如果接到类似电话,可照前述方法回拨以检验真伪,以防上当受骗。

■ 来电显示不保真受损多自认倒霉

经调查发现,“来电显示不保真”案件中,运营商往往并不担责或仅承担部分责任,遭改号电话诈骗的用户只能自担损失、自认倒霉。不过,随着通过改变号码显示进行电信诈骗的案件日益多发,有些电信诈骗受害人也通过艰难诉讼手段争取回一定损失。

2013年10月,73岁的杨先生被篡改主叫号码的诈骗电话骗走48万元,向法院起诉提供“来电显示”服务的运营商。2015年10月,广东省广州市天河区法院做出

一审判决,判决电信运营商赔偿杨先生损失1万元。此案成为我国首例电信诈骗受害者告赢电信运营商的案例。

■ 企业应尽保真义务

电信企业担责的前提是技术上可防控,对此,有业内人士指出,来电显示只是接电一方的交换机在收到主叫号码后,向接电手机传输一下,整个过程都是通过软件控制的,不需要添加交换机等硬件设备,数据交换过程非常简单,对控制信道的占用非常小,几乎没有额外的成本;同时,基础运营商虽将线路外租,但犯罪分子租赁服务器拨打电话的线路与正常电话线路明显不同,后台实现全面拦截的难度并不算大。

看来,技术上拦截其实是可行的。那么,电信运营商既然收取一定数量的来电显示费,是否应承担相应保真责任?由来电显示未保真而造成的损失,运营商是否应承担?

在中南财经政法大学法学院副教授李承亮看来,认定运营商在这一过程中是否应承担相应责任,首先应合理区分运营商是否存在违约行为,即合同中是否有相应约定,运营商是否有尽到相应义务。

“在诈骗案件中,实施主体是犯罪分子而非运营商,此时需考虑的是,电信运营商是否应当承担预防的义务。”李承亮说,认定电信运营商需要承担责任应满足两大条件:一是证明其在技术上能有效实现对诈骗号码的全面拦截;二是需认定运营商在采取拦截措施中所耗用的成本是相对经济的,不会因为成本过度高昂以致不足以维持正常运营。

中南财经政法大学法学院教授张作华表示,来电显示失真可以算是网络侵权的一种,电信公司提供了综合业务数字网的平台,不法分子利用这个网络平台进行诈骗、侵权,从这个角度来说,受害者利益受损的最大责任人是这些不法分子;但如果电信公司对消费者的来电显示收取了费用,就应该承担起来电显示保真的义务。

冷眼热语

□ 王石川

近日,浙江绍兴一名网友联系媒体,称在朋友圈看到一则募捐消息——好心人,感谢您帮一下我的白血病患者。消息是绍兴女子宋女士所发,她希望能募捐30万元。他的很多朋友看到后都在转发并捐款。然而,添加求助女子的微信后,发现其开奔驰晒钻戒,“既然那么有钱,为何还要募捐呢”?网友表示不解。

开奔驰、晒钻戒,不论是炫富还是秀恩爱,都给人一种家道殷实之感。这样的家庭给孩子看病还需要募捐,的确违和。于是,一些网友愤怒了,甚至对当事人爆粗口。

网友动怒可以理解,不过募捐者的女儿确实患有白血病,花费不少,募捐者的父亲又患上结肠癌,为筹措医药费,募捐者已卖房变现,住房也已抵押给银行。在这种情况下,再责骂募捐者,甚至伤及无辜的患病儿,已无必要。表面看,这起事件检测出了信息不对称、沟通不畅等问题,实则暴露了现有募捐体系仍缺乏规范。家有难事,无力纾解,求助社会,无可非议,但前提必须是,披露真实信息,向社会提供较为详细的家庭情况。如果刻意隐瞒,甚至弄虚作假,不仅不道德,还可能涉嫌诈骗,这就触犯法律了。

比如去年,安徽利辛女子李娟下班上路上“为救女童被狗咬伤”,经媒体报道

后,收到超过80万元善款。后经调查,李娟是在男朋友张宏宇的狗场被咬伤的,随后张宏宇承认说谎。舆论哗然,张宏宇被刑拘。

此次募捐事件被诟病之处在于,家中有积蓄,却不在众筹平台发布的求助信息里明示;女儿生病,当事人还在朋友圈晒钻戒……不如实披露家庭情况,如果是刻意隐瞒,那就与欺骗无异了,这种做法对慈善事业的伤害不可谓不大,最终将使那些真正需要帮助的人募捐艰难。

此事件中,有个细节值得注意,宋女士丈夫辩解时透露,“曾向亲戚借钱,没借到几万。因生病记录问题,已无法贷款”。亲戚为何不愿意借钱?又是什

么原因导致信用记录出了问题?

此外,宋女士丈夫还有一句话耐人寻味:“女儿生病,不代表我老婆就要穿10元一件的衣服”。这话没错,难道只有穷得衣不蔽体才有资格募捐?不比惨就无权赢得同情?但反过来看,你有勇气晒钻戒就有义务承受别人不捐的后果,也得尊重捐款者要求退款的权利。因为在常人看来,损不足而补有余,不合理。

募捐是权利,但不能没规矩,为此,应尽快设立相应的募捐规则。顺便说一句,这起纠纷背后,我们也不能忽略,即便是有些家底的家庭也难以承受白血病的“折腾”,于此,医保该发力了。



开奔驰晒钻戒,可有资格为女募捐?