

倒卖房号蒙蔽买家

法官提示:购房时小心“号贩子”

王 彦

2012年11月,唐山市的陈某听说赵某那儿有便宜房源出售,便毫不犹豫地决定从赵某处买房。赵某出售的是某房地产公司的预售商品房,其书写的收条写明:赵某将某小区8楼2单元9102室房产以每平方米5500元的价格出售给陈某,赵某收陈某购房款45000元和定金2000元,于某月某日由赵某负责办理房产过户手续。

到了约定时间,赵某找到房地产公司,由陈某与该房地产公司签订了一份商品房预售合同,陈某发现该预售合同所写房产的门牌号与赵某收条中的门牌号不同,遂询问赵某。赵某说她购买了多套房产,合同中房产的户型比收条上的还要好。签订合同后,陈某向房地产公司交纳了24万元首付款。办理购房手续后不久,陈某得知其所购买的房产系公寓房,与商品住宅土地使用权限70年不同,公寓房的土地使用权仅40年。陈某这才知道受到赵某蒙蔽,先后找房

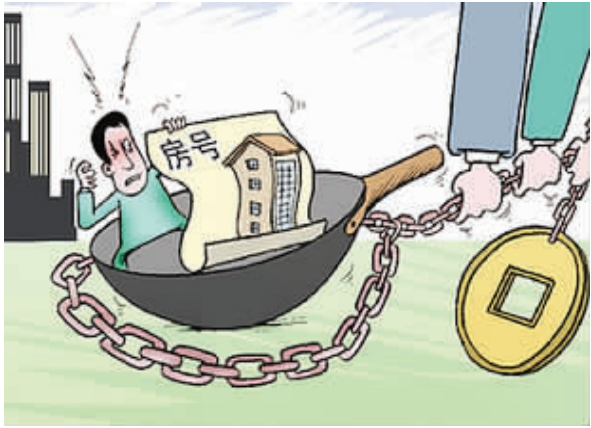
地产公司和赵某要求退房退款,房地产公司知情后很快为陈某办理了退房退款手续。陈某多次找到赵某,赵某却拒绝退款。无奈之下,陈某只好提起诉讼,请求唐山市路南区人民法院确认双方买卖合同无效,判令赵某返还其购房款及定金。

赵某辩称,其与陈某之间不存在房屋买卖合同关系,双方之间是居间合同关系,其收取陈某的款项是居间佣金,经其介绍,陈某与房地产公司签订了商品房预售合同,其居间合同义务已经履行完毕,所以不同意退还所收款项。

唐山市路南区人民法院经审理,一审支持了原告陈某的诉讼请求。被告赵某不服判决,提起上诉。二审期间,双方达成调解协议,赵某分两期退还原告35000元,如不能按期退还,需全额退还收取原告购房款及定金47000元。

法官提示:从正规渠道购房,不要轻信一些个人兜售的所谓便宜房

源,并先行向这些人交纳房款,避免上当受骗。赵某被房地产公司销售部门称为“倒卖房号的人”。“倒卖房号的人”通过房地产公司的内部关系,以内部价认购房屋后,再以房地产公司标出的较高销售价格倒卖给其他人,从中谋取不正当利益。与房地产公司签订购房合同的原本是“倒卖房号的人”,他们找到买家后再去通过房地产公司的内部关系,把订购合同中购房人改为他们的“买家”,也是房地产公司房子的“新买家”,房地产公司在售房手续中隐去了这些倒卖房号的人的信息。发生纠纷后,买房人如果没有相关证据,可能会造成无法挽回的损失。本案中,如果赵某出具的协议中未写明



是购房款和定金,可能出现对陈某不利的后果。

房地产企业对商品房预售行为和商品房预售合同应当严格管理,避免企业内部人员与外部人员勾结倒卖房号牟利的情况发生。倒卖房号牟利的行为,不仅会给房地产企业惹上麻烦,也会扰乱房地产市场秩序。

在现实生活中,因公民的姓名被盗用、冒用、随意更改等行为而导致的纠纷数量不在少数——



套用他人驾驶证侵犯姓名权

案例:杨某一直从事货车驾驶员工作。2013年2月,他在进行驾驶证年审时,被告知因有多次违章记录未接受处理。经查询,杨某得知自己的驾驶证已被李某套用两年。其间,李某驾驶大型货车多次违章,均记录在杨某的违章信息里。同年8月,杨某提起诉讼,要求李某停止套用其驾驶证的行为,并赔偿其驾驶证不能审验期间的误工损失。法院经审理认为,被告套用原告的驾驶证件驾驶货车营运,致使违章情况记录在原告名下,侵犯了原告的姓名权,其因此而遭受损失,被告应当对损害后果承担民事责任。据此,法院判决被告停止套用原告姓名,赔偿原告经济损失1.9万元。

点评:为什么说套用他人驾驶证属于侵害公民姓名权的行为呢?姓名权,是指公民依法享有的决定、使用、变更自己的姓名并要求他人尊重自己姓名的一种人格权利。姓名权包括三个方面的内容:姓名决定权、姓名变更权和使用姓名权。具体到本案,从法律概念上看,驾驶证是自然人经公安机关交通管理部门登记注册并赋予相应驾驶资格的法律证件,自然人对其拥有专属使用权,他人不得盗用、假冒和不正当使用。从载体形式上看,驾驶证记载了驾驶员的姓名、性别、照片等个人信息,驾驶证号码即为其身份证号码。从侵权行为上看,套用人套用的驾驶证除照片之外,其他个人信息与被套用人的全部一致。据此,法院作出上述判决。

墓碑上随意刻名引发纠纷

案例:姗姗18岁时,母亲沈某向

法院提起诉讼,要求和丈夫李某离婚。2011年初,沈某、李某通过法院调解了断姻缘。同年9月,沈某和金某重新组成家庭。再婚后不久,沈某被查出患有乳腺癌,一年多后不治身亡。沈某去世后,金某未经姗姗同意,擅自将她的姓名刻在亡妻墓碑之上,并书写“率女姗姗”等字样。对此举动,姗姗表示无法接受,并以侵犯自己的署名权为由向法院起诉。在法官的调解下双方达成和解协议,被告于调解书生效之日起1个月内,清除沈某墓碑上“率女姗姗”等字样。

点评:署名权是指表明作者身份,在作品上署名的权利。本案中,在墓碑上刻制名字的权利并不是署名权,而是姓名权。姓名权保护的客体是权利人的姓名。姓名并不限于公民在户籍机关正式登记的本名,亦包括艺名、笔名等非正式姓名。《民法通则》第99条规定:“公民享有姓名权,有权决定、使用和依照规定改变自己的姓名,禁止他人干涉、盗用、冒用。”据此,在使用他人姓名时,应当征得姓名权人的同意,否则不管是否出于谋取利益的目的,都是一种侵权行为。

狗与仇人同名构成侵权

案例:黄某与何某系邻居,两家素来不和。2013年5月,黄某因病去世后,何某买了只宠物狗,取名“黄某”,与病逝的黄某名字相同,并在每次见到黄家人时,何某就故意唤其宠物狗的名字,有意对死者进行侮辱。为此黄某家属多次上门交涉,但对方不予理睬。气愤之余,黄某家属把何某告上法庭,要求被告更改对其宠物狗的称呼,并向原告及其家人赔礼道歉。法院经审理,判决被告更改宠物狗的称呼,并对原告及其家人当庭进行口头形式的赔礼道歉。

点评:姓名权在性质上属于人格权,具有专有性、非财产性的特点。正因为如此,出于公共利益的考虑,我国民法对姓名权的行使做出了必要限制:1、任何人在从事重要法律行为时,都负有使用其在户籍上登记的正式姓名的义务。2、自然人不得基于不正当目的而取与他人相同的名字,如故意给自己养的狗等宠物取与某人相同的名字。3、不得盗用姓名权。如基于不正当目的而改名换姓、以违背公序良俗的方式而允许他人使用自己姓名、非法转让姓名等等。

为保护一方碧水蓝天

——井陉县公安局环境安全保卫大队开展“利剑斩污”行动纪实

文/图 李忠勇

精兵强将组成环安队伍

井陉县公安局环境安全保卫大队是一支新建的保护环境执法新军。为保护一方碧水蓝天,成立一年多来,他们大刀阔斧地开展“利剑斩污”专项行动,严厉打击污染破坏环境违法犯罪,取得了显著成效,到目前,共打掉11个利用暗管和深坑排污企业、5个小炼油企业,破获刑事案件17起,刑拘犯罪嫌疑人21名,查处污染环境的治安案件97起,行政拘留95人,有力地保护了生态环境,开创了公安环境执法工作新局面。

2013年10月上旬,井陉县公安局在全市率先成立了环境安全保卫大队,选调在基层担任所队领导多年、综合素质强的刑警大队副大队长武力军担任大队长,从各单位抽调5名办案经验丰富的老民警充实到环安队伍,调配办公用房24间,分别设立了工作区和办案区,配备了警车、电脑,开始投入工作。

“门外汉”变成“行家里手”

环境安全保卫大队一成立,就赶上了全省开展“利剑斩污”专项行动,民警对环保执法工作都很陌生,连一些环保名词也不懂。为了尽快适应工作,由“门外汉”变成“行家里手”,他们首先进行了为期半个月的环境法律业务知识集中培训,快速“充电”,认真学习了《环境保护法》、《最高人民法院、最高人民检察院关于办理环境污染刑事案件适用法律

若干问题的解释》、《大气污染防治法》等法律法规,从互联网上查阅有关环保方面的知识,并与县环保部门联系沟通,掌握本县有哪些污染企业,容易造成什么污染,对造成的污染依据什么法律进行处罚,还请省环保法律专家前来讲课,使大家初步掌握了环保方面的法律法规和基础知识。

敢于“亮剑”,查处犯罪不手软

在此基础上,他们边干边学,在实践中学习,将理论与实践相结合。每办一个案子,从立案到查处,对违法犯罪人员的询问、文书的制作,适用哪条法律法规,大家都从头至尾,一个环节一个环节地参与学习和实践,遇到拿不准的问题,即向环保部门和县局法制大队请教,在实践中得到提高。

井陉县地处山区,矿产蕴藏丰富,但在经济利益驱动下,私挖乱采现象比较严重,对生态环境造成了很大破坏。他们就将私挖乱采作为开展“利剑斩污”行动打击的重点,不管遇到什么人,碰到什么困难,都敢于“亮剑”,坚决查处不手软。

今年2月下旬,他们接到群众举报,称小作镇八里沟村有人非法开采铁矿,便立即赶到该村进行调查。犯罪嫌疑人非常狡猾,以开养殖场为名,将距村4公里远的一座深山,从沟底全部用铁丝网和彩钢围了起来,只留有一个出口,里面还养着十几条藏獒把门,一到晚上,就把藏獒放开,在山上乱窜,外人根本不敢进

去。武力军大队长带领民警李国云、尹福福,带着方便面、馒头和望远镜、录像机,化装成农民,冒着凛冽的寒风和被藏獒咬伤的危险,夜间从铁丝网上下一步爬进去秘密侦查,经过十几个夜晚的艰难蹲守,终于查清了该处确实是一个隐秘非法采矿点。该采矿点由本村村民朱某以开养殖场为名,白天停工休息,晚上组织外来工人大肆盗采铁矿资源,一到晚上拉矿石车就不断进进出出。为不被本村村民发现,朱某还专门从山上开辟了一条专用道,让拉矿石车直走平山。3月上旬,大队将这个由朱某等7人组成的非法采矿团伙一网打尽。

3月26日,该大队接到市公安局督办函:罗庄山冷冻厂后院有人利用

渗坑排放污水。县公安局副局长冯艳和大队长武力军带领技术人员赶到现场,当场扣押危险化学品物品氢氧化钠6袋、医疗垃圾400公斤。经查,2013年6月,犯罪嫌疑人陈某购置废旧塑料破碎清洗设备,利用工业火碱液对收购的废旧饮料瓶、食用油桶、洗发水瓶、机油桶、医药垃圾等塑料容器进行清洗破碎。在清洗过程中,其先将危险化学品氢氧化钠作为清洗剂加入,后将产生的有毒有害污水(约10吨)排放到一个深土坑沉淀池内进行自然渗漏,严重污染了地下水。其还将沉淀池中捞出来的大量有毒污泥随意摆放,严重污染了环境。案情查清后,民警于5月9日将其抓获。



图为民警对某废物回收塑料加工厂进行检查。

吃臭豆腐当心中毒

今年4月,犯罪嫌疑人马某在任丘市矿山公园门口销售油炸臭豆腐,李某、宋某、王某3人吃后出现头晕、恶心、呼吸困难等症状。经查,犯罪嫌疑人马某销售的臭豆腐是从犯罪嫌疑人周某处购买,制作配方中含有硫化钠等物质。5月23日,任丘市检察院以涉嫌生产、销售有毒有害食品罪,将马某、周某批准逮捕。

犯罪嫌疑人周某自2004年开始生产白豆腐进行销售,2009年开始加工臭豆腐并销售。据悉,其在白豆腐中加入五种材料进行发酵,20多天就可以腌制成臭豆腐。犯罪嫌疑人马某于去年底花了5000元从周某手里买到配方,在明知臭豆腐中含有食品添加剂以外物质的情况下仍然进行加工销售,直到今年4月案发。

王园 唐建新 陈兆扬



审判庭“搬进”校园

文/图 本报记者 张 乔

为了让学生亲身感受庭审现场,体会法律尊严,让更多的学生知法、懂法、守法、用法,清晰地了解刑事审判庭审流程,6月11日,石家庄市桥东区人民法院组织了一次送法进校园活动,把审判庭“搬进”校园,石家庄第三十二中师生观摩了庭审活动。

此次庭审由刑庭副庭长李胤担任审判长,和审判员苏淦涵、刘飞虎组成合议庭,对孟某盗窃一案进行公开审理。

2014年1月30日0时30分许,被告人孟某在石家庄市某网吧上班期间,将吧台抽屉内的6508.5元现金和吧台上的一部华为牌手机盗走。孟某有两次犯罪前科,曾因犯罪被判处有期徒刑,在刑罚执行完毕后,五年之内再犯新罪,系累犯,应当从重处罚。法院遂以被告人孟某犯盗窃罪,判处其有期徒刑一年,并处罚金人民币一万元,赃款依法予以追缴。

庭审结束后,审判长李胤对学生提问进行了答疑,并对暑期将至的学生提出两方面的建议:一方面,希望学生认真规划好自己的暑期,参加暑期活动时一定要认真甄别,不要沉迷于娱乐活动,让自己在没有经济实力的情况下产生犯罪心理,违法犯罪必然会受到法律的严惩;另一方面,暑期长假很多学生可能会到网吧、游戏厅等场所娱乐,这些场所都是犯罪行为多发地,同学们一定要在娱乐的同时注意保护好自己的人身安全和财产安全,如遇到犯罪行为,一定要及时报警。



图为庭审现场。

邯郸市邯山区检察院 技术业务联袂 助推办案质量

近年来,邯郸市邯山区人民检察院逐步探索 and 加强侦查监督、公诉、反贪、反渎、民行、控申同检察技术部门协作配合办案机制,加强技术性证据的专业审查力度,有效地保证了技术性证据的准确性,提高了办案质量,取得了良好效果。

该院出台了《关于检察技术部门与检察业务部门建立协作配合的暂行规定》,从措施和流程规范了检察技术工作的具体可操作性,明确技术部门要强化服务意识,业务部门要树立技术意识,相互之间建立案件情况通报制度,并在相关部门的考核体系中得到体现。

该院将技术协作配合的范围扩展到所有检察业务部门,要求侦查监督、公诉部门在接到人身伤害等含有技术性证据的案件后,必须将原鉴定结论委托技术部门做技术性证据审查;侦查监督、公诉、反贪、反渎、民行等部门在案件中如涉及会计科目、物证技术等方面的证据,也应当委托技术人员进行审查鉴别、提出意见。2012年以来,在保护未成年人、普法宣传日及深入重点部门和企业职工犯罪预防、普法宣传中,技术部门都要提供电子物证、心理测试等新技术领域内容,全程参与35次。

张宗南 李冬良

邯郸县检察院 检察长进校讲法

日前,邯郸县检察院检察长李清林应邀走进辖区中小学校,开展“法律伴成长,平安校园行”专题法制讲座,旨在培养少年儿童学法、知法、守法、用法的观念。

法制课上,李清林检察长就未成年人犯罪的真实案例进行了全面剖析,针对中小学生学习、心理、生理等特点,结合自身工作经验、法律专业和人生阅历,重点围绕安全防范、如何运用法律保护自己合法权益,为其学法、知法、守法做了良好的启蒙工作。针对中小学生的群体特点,李清林检察长阐述了如何进行科学防范,保护自身合法权益。

此次讲座将法律知识融入案例中,生动活泼,引起了同学们浓厚的学法兴趣,收到了良好的效果。

王红彬 张海涛