

产权人离世无法办理“协定转移” 当事人诉讼得不到“期待利益”

房屋“约定内容”遭遇法律漏洞

郭敬波 许国君

“被原告”却不知该告谁
家住浙江宁波市的刘利军近日有点烦，因为房屋产权登记的事儿需要打一场官司，可刘利军不知道该去告谁。

事情还得从十年前说起。当时，刘利军不满九岁，父母因长期感情不和协议离婚。协议约定：“刘利军由其父亲刘明抚养，夫妻婚后购买的登记在刘明名下的一套89平方米的住房归刘利军所有，刘明享有居住权但不得擅自转让。如果刘明再婚，刘利军无法与后母和谐相处，则刘明应搬出该套住房。”两年后刘明再婚，刘利军与父亲及继母相处融洽，三人一直共同居住在该住房内。

天有不测风云，不久前刘明遭遇一场车祸不治身亡。刘利军安顿好父亲后事，将父母当年的离婚协议书和房产证到房屋登记管理部门，要求将该房屋登记在自己名下，但不料遭到了拒绝。

房屋登记管理部门告诉刘利军，该房产属于其父母离婚时赠与的，刘利军若要求登记在自己名下，需要办理转移登记手续。转移登记按相关规定需要由原房屋产权人配合，出具身份证明、签字等。刘明不在，依相关规定，房屋登记管理部门不能为其办理转移登记手续。工作人员告诉刘利军，你可以到法院起诉，确认该房屋产权归你所有后，我们就可以按法院裁判文书办理手续。

刘利军觉得自己这是“被原告”了。为了能顺利过户房产，他只能按照工作人员的指点去做。可到法院一咨询，事情远非那么

简单，打官司光有自己这个“原告”还不行，还要有“明确的被告”。常言道“不争则无诉”，即便是进行房屋确权诉讼，也总得有个跟自己争房产的人为“被告”才行，可眼下并没有人跟自己争房产，该告谁去？需要再假想一个“被告”出来。生母？继母？无缘无故给人推上被告席，不成没事找事了吗？刘利军很犯难。

“期待利益”难受法律保护

李大勇这几天也在为房屋登记的事儿烦心。

李大勇和妻子结婚后感情不太融洽，两人协议离了婚。考虑到年仅两岁的儿子由妻子抚养，分割财产时李大勇同意将登记在自己名下的一套价值百万元的房产归妻子所有，同时约定妻子不能转让或者出售，妻子有权居住但房产归由儿子继承。

两人办完离婚手续后，前妻提出按离婚协议将该房产转移登记在自己名下。李大勇不同意。于是，李大勇的前妻一纸诉讼状将其告上法庭。法庭上，李大勇说出了自己不愿配合前妻的顾虑，但同意将房产过户在孩子名下。

法院经审理认为，原告、被告离婚协议约定争讼房屋产权归原告所有，被告应按约定履行，协助办理房产属变更登记手续。双方离婚协议中同时约定该原告不得转让出售房屋，原告在取得房屋产权后亦应按约履行，但被告以此理由阻止房产过户，于法无据，故判决被告将争讼房屋产权过户给原告。

对这样的判决结果，李大勇不能接受。李大勇认为，从其与前妻离婚协议约定的“不得转让、出售，将来房屋产权归儿子所有”可以看出，前妻只享有永久的居住权，按协议并不享有处分权，所以并不具有完整的所有权。如果将房屋产权过户给前妻，儿子的“期待利益”如何保护？前妻如果哪天将房屋出售或者抵押，儿子或者自己只能追究前妻的违约责任，而无法实际追回房产。违约责任无非是返还购房款，不排除前妻那个时候会因为各种原因根本没有能力返还。所以，法院的判决违背了其当初与前妻约定的初衷。

房产登记制度要保证交易安全

在房价一路攀升的状况下，房屋甚至可以说是一个人一生的积蓄或者一个家庭的主要财产。为了保障不动产交易安全，我国对不动产设立了登记制度，并区别一般的动产，规定不动产必须经过登记才发生所有权关系的变动。有时与登记之间也有“时间差”。如《物权法》规定“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府征收决定等生效时发生效力。”假如某人因为法院判决而取得房屋产权，但此时房屋仍然登记在原权利人名下，如果原权利人在法院判决后马上将该房屋转让给善意第三人，就会存在真正权利人与善意第三人之间的权利冲突。按法律的规定，在这种情况下应优先保护善意第三人的利益，也就是说，真正权利人仍然无法实际得到房产。

在许多情况下，登记权利人并非是房屋真正的所有人，比如上面提到的刘明夫妇在离婚时已经将房屋赠与给未成年的儿子刘利军，但登记的权利人一直没有改变。还有生活中如父母一方去世后，子女可以继承去世一方不动产份额，但实际上，子女通常不会与健在的父或母进行析产并申请共有权登记，这样也会出现不动产登记权利人与实际权利人不一致的情形。

另外，关于不动产协议与不动产产权变动之间有一个“时间差”。据宁波市鄞州区人

民法院民一庭鲍根月庭长讲，有一半以上的房产纠纷是这个时间差造成的。比如最常出现的“一房两卖”，甲先把房子卖给乙，在没有办理登记之前再把房子卖给丙并办理了转移登记，按照法律规定，丙取得房屋产权而乙只能追究甲的违约责任。从理论上讲乙可以向甲要求返还购房款甚至要求赔偿其他损失，但实际上如果甲已将购房款挥霍、或者甲携款逃跑，乙将无法弥补所受的损失，所以，这中间有很大的风险。

即使是房屋的物权已变动，有时与登记之间也有“时间差”。如《物权法》规定“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府征收决定等生效时发生效力。”假如某人因为法院判决而取得房屋产权，但此时房屋仍然登记在原权利人名下，如果原权利人在法院判决后马上将该房屋转让给善意第三人，就会存在真正权利人与善意第三人之间的权利冲突。按法律的规定，在这种情况下应优先保护善意第三人的利益，也就是说，真正权利人仍然无法实际得到房产。

但这些仍然远远不能涵盖对房屋设定其他权利义务的“约定”内容，比如上面提到的李大勇案，“不得转让、出售，将来前妻去世后此房屋产权归儿子所有”的约定。不动产权利登记从法律属性上只不过是以原有的法律关系为基础的一个附加行为，不产生权利义务关系从无到有的变化，只是加强了原有的法律关系，使原有的法律

关系的变动得到国家的认可，或者使原有的法律关系具有相应的公示公信效力等。但我国的不动产登记仅能起到证明“静态”权利的作用，而不能全面反映法律关系变动的“动态”过程，使得登记没有发挥防范交易风险的应有作用。

由于缺乏对法律关系变动过程的“注记”，登记部门自己也无法确认法律关系变动的真与假，于是就把法律关系变动的认定转移给法院、公证处等其他部门。比如案例一中房屋登记管理部门要求刘利军到法院诉讼，确认房屋权属归其所有，再给其办理登记。还有如对于受赠而转移登记的，办理时需要交“赠予人同意受赠和受赠人同意接受的公证书”，如果赠予人前并没就此办理公证书怎么办？再者，公证书并不能被社会大众所熟悉与查询，并不具有公示效力，赠予抚养协议虽然经过公证，赠予人仍然可以生前私下里将房屋过户给他，受赠人持公证书也无法对抗他人已经完成的转移登记。

笔者认为，要保障不动产变动的安全，房屋登记制度应当进一步完善。除对产权设定、变更、转让、消灭的结点进行登记外，更要对不动产法律关系变动的动态过程应当事人的申请进行注记，对不动产“约定”的权利义务进行注记，使变动过程中的房屋暂时处于“冻结”状态，当事人约定的权利义务能够在登记簿上有所显示。只有这样，才能保障不动产交易的安全，防范不动产权利变动中的失信行为。

北京警方提醒
电信诈骗增多市民谨防上当

新华社电(林松)北京警方日前发布警报说，目前有人以办理出入境证件或出境过程中出现问题为由，冒充邮政、出入境及海关等部门工作人员实施电信诈骗。

北京市公安局出入境管理处负责人介绍，警方已先后接到多个咨询电话，均反映接到自称邮局、出入境及海关工作人员的电话，电话中借口事主因办理出入境证件或出境过程中出现问题，索要银行账号或滞纳金。

据了解，3月15日晚，王先生接到一个自称海关工作人员的电话，称他在入境时携带了违禁物品，需要缴纳罚款，索要王先生的银行账号。

北京警方分析后认为，这些事件具有典型的电信诈骗特征，事主多为女性，嫌疑人均是使用座机拨打事主电话，自称邮政、出入境、海关等部门工作人员，以事主在出入境过程中或出入境证件涉嫌违法问题为由，索要事主身份证件号码、出入境证件号码及银行账号等重要信息。

警方提醒市民，要增强个人信息保护意识，对已透露出银行账号等重要信息的，要及时采取保护措施，谨防个人财产受损；遇到可疑人员询问相关问题，特别是要求提供银行账号、转账的，要不听信、不转账、不汇款，并及时报警。

山西晋中
查封无照消防用品销售点

本报讯 3月16日，山西省晋中市消防支队联合工商、质检等部门依法对榆次新都消防器材有限公司东长寿村销售点进行了查封，封存手提式干粉灭火器184具。

据该市联合执法组负责人介绍，近来，由于市民消防意识的不断增强，消防器材市场日渐向好，这引起一些商贩的注意。一些不法商贩未经许可，非法经营起消防用品，但其销售的消防用品往往来历不明，没有质量和安全保障。为此，该市近期开展了对消防产品市场的集中整治行动，以彻底清除消防器具生产、销售、储存等环节存在的假冒伪劣产品，使全市社会消防安全环境得到全面改善。

(韩瑞)

河南省永城法院
开展欠薪案件集中办理月活动

本报讯 为维护农民工合法权益，促进社会和谐稳定，河南永城法院于今年3月开展了“拖欠农民工工资案件集中办理月”活动。在开展此次活动前，永城法院提出了活动力争在四个方面有所突破，即开辟绿色通道，及时立案，确保农民工打得起官司；坚持公正高效原则，及时优先审理，力争在最短的时间内结案；加大执行力度，配合此次活动，开展一次执行大会战，依法采取各种措施，穷尽一切执行手段，力争将涉及农民工工资案件全部执结，不留积案；加大法律宣传，大力营造氛围，争取社会各界、人民群众对活动的理解和支持。目前，该院已接待数十名农民工的法律咨询，合乎立案条件的将通过绿色通道立即审理。

(高耀 陈思伟)



“中国驰名商标”须经司法程序认定后才可获得，一些企业为得到这个“荣誉”，不惜出巨资与他人制造假官司以获取，而青海省海东法院一法官为谋私利，则专为企业编造假司法判决文书——

一年“制造”出六个“中国驰名商标”

强斌 庞俊峰

从法官到阶下囚，他的人生就像过山车，从顶峰跌落到谷底，他就是许正福，青海海东中级法院民事审判第三庭庭长，该庭主要审理知识产权案件。是什么导致了如此巨大的起伏？让我们来看看他的人生是如何偏离了正常的轨道。

帮“义鹰”踏上“驰名”路

2007年4月，浙江省京衡律师事务所律师李国兴与浙江省本州车业集团有限公司签订了商标维权相关诉讼的委托代理协议，约定如通过司法程序认定该企业“义鹰”商标为中国驰名商标，则该企业向李国兴支付委托代理费43万元。如何将该企业的“义鹰”商标通过司法程序认定为中国驰名商标？真可谓踏破铁鞋无觅处，得来全不费工夫。一次，李国兴到青海省海东中院期间通过沈某某介绍，结识了青海省某律师事务所的律师李春霆和海东中院民事审判第三庭的庭长许正福。经过一番交谈，决定由李春霆作为浙江本州车业集团有限公司的委托代理人，以寻找被告、伪造侵权证据的方式进行民事诉讼，从而达到将“义鹰”认定为中国驰名商标的目的。

李国兴在支付给李春霆一笔代理费等款项后，李春霆找到乐都县兴隆批发部业主袁某某，复印了袁某某的营业执照和身份证件，同时交给处费1000元。此后，李春霆又私刻了乐都县兴隆批发部的印章，伪造了兴隆批发部经营“义鹰”牌男女式拖鞋的交易凭证，而后将这些材料交给了李国兴。李国兴根据虚假的证据材料书写了民事起诉状，于2007年6月4日以浙江本州车业集团有限公司诉被告袁某某商标侵权纠纷案向青海省海东中院提起诉讼，期间，李春霆出1500元聘请律师许正明代理袁某某参加诉讼。

同年8月8日，许正福担任审判长对该案进行了“开庭审理”，李春霆和许正明分别代表原告、被告到庭。庭审中，李春霆向法庭提交了虚假证据材料及李国兴交给她的标有“义鹰”字样的虚假侵权商品拖鞋。庭审结束后，许正

(2007)东法知字第15号虚假的民事判决书，认定“博洋 BEYOND”商标为中国驰名商标。这一次，许正福再次以赞助费的名义向李国兴索要现金10万元。

之后，李国兴将民事判决书复印件交给浙江省宁波市博洋纺织有限公司。但事出意外，2008年2月29日，该公司电话询问海东中院，该民事判决书是否生效，并根据海东中院的要求将民事判决书的首页、尾页及真盖了海东中院印，于2007年9月20日枉法作出(2007)东法知初字第01号虚假的民事判决书和法律文书生效证明，认定原告浙江本州车业集团有限公司“义鹰”商标为中国驰名商标，后许正福将判决书原稿销毁。李国兴将民事判决书和法律文书生效证明交给浙江本州车业集团有限公司，该公司支付李国兴代理费41万元。

轻车熟路制造多桩假官司

之后，许正福利用相同手段，先后制造了广东省佛山市“RD 靖婧图形组合”商标为中国驰名商标案、浙江省“永发”商标为中国驰名商标案、浙江省“东力”“DONLY”商标为中国驰名商标案、安徽省滁州“春州奥德”商标为中国驰名商标案和“JINJIANFENG”商标为中国驰名商标案。

2007年8至9月间，李国兴与浙江省宁波市博洋纺织有限公司订立商标维权相关诉讼的委托代理协议，并约定如通过司法程序被认定该企业“博洋 BEYOND”商标为中国驰名商标，则该企业向李国兴支付代理费30万元。其行为已构成受贿罪；被告人许正福还为徇私情私利，在民事审判活动中，故意违背事实和法律，枉法作出多份虚假的民事判决书，其行为又构成民事枉法裁判罪，应数罪并罚。鉴于被告人许正福在侦查期间退回了部分赃款，可酌情从轻处罚。法院以受贿罪判处许正福有期徒刑11年，剥夺政治权利2年，以民事枉法裁判罪判处许正福有期徒刑2年，数罪并罚，决定执行有期徒刑12年，剥夺政治权利2年。被告人李国兴犯帮助伪造证据罪，判处有期徒刑1年，犯行贿罪，判处有期徒刑2年，数罪并罚，决定执行有期徒刑3年，缓刑3年；被告人李春霆犯帮助伪造证据罪，判处有期徒刑6个月，缓刑1年。

宣判后，许正福在法定的期限内，向西宁市中级人民法院提起上诉。西宁市中级人民法院经过二审，于2009年11月20日作出了驳回上诉、维持原判的终审判决。

许正福在案件未经立案、审理的情况下，便指使李国兴起草了该案判决书样本。许正福对样本进行了修改、签发、加盖法院印后，于2007年12月28日枉法作出

假招工为骗服装费 10天敛财两万余元

广州警方提醒：农民工找工作谨防落入圈套

本报讯 两个骗子在网站张贴招工启事，务工者面试后发现想签约就得缴服装押金。近日，广州市越秀警方侦破系列招工诈骗案，两名嫌疑人被刑事拘留。

警方提醒务工人员不要贸然相信天上掉高薪的“好事”，找工作要到正规劳务单位，以免落入招工诈骗的圈套。

外来打工者小天(化名)说，近日他在智联招聘网上看到一条招聘启事，称“广州市鑫源旅业有限公司”招工，应招工人可立即到广州环市东路一写字楼面试。他随后到该

写字楼报名。“面试问了几个问题，随后就谈到令人动心的工资待遇。”

小天说，他被公司开出的高薪吸引了，立即按照公司提出的要求缴纳了500元工作服押金。但过了两天，公司没有如约与他联系，他打过电话去也得不到用工信息，于是他向越秀警方报了警。

越秀警方接到报警后立即对此案进行侦查，抓获了涉嫌招工诈骗的两名犯罪嫌疑人。警方进一步调查发现，这是一起系列招工诈骗案，从其账本上可见，从今年2月15

日开始，共有83人上当受骗并缴纳了服装押金，涉案金额高达26120元。

针对此案，越秀警方说务工人员在找工作时要多留一个心眼，凡用务工单位招聘时提出收取服装押金、体检费等要求均为违法行为，务工人员遇到此类情况可以直接向劳动监察部门举报。民警还说：“招工诈骗通常用招数就是打出高薪来吸引人，务工人员不要落入诈骗圈套。”

(黄岳林)

这样的标语太“雷人”



重庆市涪陵区石夹沟风景
区景色迷人，但景区内一块块
防火警示牌却十分雷人。许多
游人途经这些警示牌时最常讲
的一句话是“煞风景”。但游人
为此多次向园区工作人员提意见，
就是不见效果，据说是园区
领导讲：这样才有效果，才能起
到震慑作用。

图为该景区内的防火宣传
牌。
陈仕川 摄