

公证与法

司法部发布公证执业“五不准”

业内解读:有望避免房主权利被架空

王颖 葛岳军 兰颖颖

北京等地多位老人本想“以房养老”,不料房子却被人过户,他们被赶出家门,有些还背上一身巨债。他们中很多人不清楚自己签订的全项委托公证中,给了别人处置房产、代收房款的权限。

近日,司法部发布了《关于公证执业“五不准”的通知》,明确提出不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。这对市民买房卖房会有什么影响呢?



变化:必须“重大事项一次一委托”

司法部通知中的“五不准”具体为:1、不准为未查核真实身份的公证申请人办理公证。2、不准办理非金融机构融资合同公证。3、不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。4、不准办理具有担保性质的委托公证。5、不准未经实质审查出具公证书。

对此,宁波公证部门的工作人员认为,第3条对市民和公证部门办理业务影响最大。根据通知要求,公证机构、公证员办理涉及不动产处分的委托公证时,必须“重大事项一次一委托”,告知当事人委托抵押、解押、出售、代收房款等的法律意义和法律后果,不得办理一次性授权全部重要事项的委托公证,不得在公证书中设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款等内容。

宁波市天一公证处工作人员表示,司法部出台的这份通知对公证处办理公证业务的确有所影响,一些业务将收紧。特别是第3条关于内容的影响最大,原本可以通过一份委托公证办理全部事项,现在要拆分成好几步骤。

不动产全项委托公证是怎么回事?比如,宁波市民在北京买了房子,想卖掉的话,自己操作的话需要花时间和交通费去当地办理。为了省时省力,只要业主提供不动产登记证、身份证和拟好委托书等材料,到公证处进行公证,就可以全权委托给受托人。受托人可以代替业主办理抵押、解押、出售、代收房款等手续。当然,委托人也可以及时撤销委托,或者通过挂失不动产证(房产证)让委托书自动失效。

解读:避免房屋所有权人权利被架空

宁波市信达公证处主任徐浙军说,原来的委托有些变味了。委托是基于委托人对受托人信任和受托人忠实履行所托事项建立起来的法律关系,目的是便于委托人处理有关事项。

目前,一些委托关系中委托人的信任和受托人的忠实基本缺乏,更多的是伴随着交易关系产生的,本来方便委托人办理时的委托书变成了一种权利让渡的变相形式,有些全项委托变成了房产过户的变相形式被用于炒房、担保等等,有些授权过大的委托容易产生受托人侵害委托人利益的情形。

“办理不动产处分的全项委托公证往往有风险,受托人如案例中的老人们对自己签下的委托书的法律意义和法律后果虽然知道,但是风险防范意识不强,过度信任受托人,一般都认为作个数,只要还上钱就没问题,授权范围过大,导致自己的房产被直接处分。”徐浙军说,司法部的“五不准”使委托回归方便委托人办事的本意,更加有利于保护委托人的利益。全面禁止办理涉及不动产处分的全项委托公证,最大的好处可以避免受托人权限过大,把房屋所有权人架空。

根据新规,原来可以一次办理的全项委托不能再办,不能一次性“一委到底”自己当个甩手掌柜。即使再信任,今后办理类似公正也要“重大事项一次一委托”。像房屋抵押、房屋出售这种不是同一个事项的事情要分别委托。

生活与法

平时对母亲不管不顾 听说有房产立马现身

李丹 傅珏

日前,一位老婆婆在小儿子的陪同下,来到了嘉兴市司法局法律援助中心,道出了令人心酸的遭遇。

原来,老人膝下共有4名子女,她本人一直随小儿子居住生活。最近,一直未婚的大儿子因故去世了,留下了1套房产。老人伤心之余,更令她心寒的事情发生了:其他2个平时对老人不管不顾的子女,得知大哥去世后,瞒着母亲与弟弟藏起了大哥的房产证,并要求母亲签署赠与协议,将这套房产赠与他们,否则就拒交出房产证。

了解了相关情况后,工作人员表示将帮助老人通过法律维护合法权益。

根据我国继承法规定,遗产继承的第一顺序为配偶、子女、父母,因此,本案中,老人是唯一享有继承权的继承人,老人的其他2个子女根本不享有继承权。老人可先去当地派出所开具证明被继承人与法定继承人亲属关系的证明文件,再去房屋所在地的公证处办理继承权公证,最后携带相关材料直接去房产处办理过户手续。

另一方面,婚姻法也有规定,子女对父母有赡养扶助的义务,子女不履行赡养义务时,无劳动能力的或者生活困难的父母,有要求子女给付赡养费的权利。同时,老年人权益保障法也规定了如果赡养人不履行赡养义务,老年人有要求赡养人给付赡养费的权利。因此,老人有权利起诉那2个未尽赡养义务的子女,主张相关赡养费用。



以此为戒

拒不执行环保处罚 工厂负责人被司法拘留

通讯员 胡聪颖 本报记者 王春苗

近日,永嘉县桥头镇一喷漆加工厂负责人邓某在拘留所里“避暑”,他因拒不执行环保处罚被司法拘留15天。

原来,这家喷漆加工厂未经环保部门审批许可就擅自开工了,废气排放导致了严重的环境污染。为此,永嘉县环保局责令加工厂停止生产并处罚款1.5万元。然而,邓某却无视这个处罚决定,仍然我行我素,继续生产。于是,环保局向永嘉法院申请执行。

法院受理后,向邓某发送了执行通知书并张贴限期停止生产的公告。邓某表示会立即停止生产活动并解散工人。可是没多久,法院接到群众举报,原来邓某阳奉阴违,加工厂还在从事生产且排放的废气严重污染环境。

执行法官到达现场后,邓某谎称工厂早就停止生产。不过细心的法官发现,现场仍有油漆桶、喷漆设备等生产原料及生产工具,且现场油漆味浓重,多处喷漆未干,具有生产迹象,于是将邓某传唤至法院。邓某承认自己解散工人后又私下组织生产。由于邓某拒不履行生效法律文书所确定的义务,法院对他作出了拘留15天的决定。

据了解,自2015年以来,永嘉县环保局申请永嘉法院强制执行的环境行政处罚案件已有237件,都已经执行完毕。原来单靠环保部门自己之力难以执行环保处罚的环境违法案件,都得到了有效执行。

永嘉法院执行局局长陈小成说:“拘留环境违法者,强化环境执法威慑,这给所有心存侥幸的环境违法经营户敲响了警钟,更表明了我们对环境污染者绝不容忍的态度。”



法治漫画



画“饼”

王启峰 图 吕岩文

山东警方总结近期破获的多起全国性传销大案发现,传销又玩起了新花样。一些传销组织将产品包装成重大战略项目,打着国家政策旗号到处招摇撞骗。为彰显“权威性”“合法性”,他们还千方百计拉拢、欺骗地方党政干部参与其中。

这正是:传销画饼堂而皇,政策傍身换新装。不识庐山入彀来,家财尽落他人囊。