

一退休教授300万房产被偷卖

日前,武汉退休教授王女士与武汉市洪山区自然资源和规划局的交涉依旧没有结果。就在5月初,她发现自己300多万元的房产被人以70万元卖掉,“一名疑似假中介调包了我的房本,伪造了我的身份证件和外国国籍,谎称我在国外无法到场,以委托书方式在洪山区政务中心办理了过户手续。”

过户两天后,所谓“买房人”又以房产抵押形式,向贷款公司贷款190万元。王女士表示:“我从来没有外国国籍,这些伪造证件漏洞百出,窗口工作人员没核验出来。房子现在的产权归属以及这笔贷款是否会给我带来麻烦,让我很担心。”

洪山区自然资源和规划局工作人员表示,办理过户手续时只对资料进行形式审核,不负责实质审核,没办法审核所有人的所有资料,“我们也是受害者,等警方确认我们收到的证件资料是假的,再说下一步的事。”



房产莫名被人卖掉 真房本变成了“假房本”

王女士是武汉某211大学的教授,退休后被儿子接到身边同住,原本一套130多平方米的房屋就闲置了。

2019年,王女士将房屋以300万元的价格挂在“贝壳找房”上,准备将房子卖掉,后因疫情影响未能成交,“有三四家中介公司联系我。去年一家自称21世纪房产的中介还邀请我到网点,跟一个意向买家面谈过。”

王女士说,现在回想起来当时已经有骗局端倪,当时,所谓的买家只露面了10分钟左右,不像正常买家那样问东问西,而是一副“你怎么说都行”的态度,反而是中介陶某一直表现得热心积极。

“又过了一段时间,陶某再次邀请我去网点,说客户已经交定金了,让我拿着证件、房本去复印资料。”王女士说,网点看上去没什么异常,前台有两个姑娘,办公区也有员工坐着,她把复印件交给陶某之后就回家等消息,但迟迟没有动静,后来陶某说买房人资金出现问题了,她就没再追问。

“直到今年5月8日,另一家跟我联系过的中介问我,房子是不是已经卖出去了。我说没有啊,她说系统显示这个房子已经网签过户了,让我赶紧确认下。”王女士说,她通过两家中介公司查询,均发现房子已经在洪山区政务中心过户,并且处于抵押状态。

惊慌之下,她赶到洪山区政务中心询问。工作人员介绍,一个叫陈某的男子提交了王女士的护照、身份证、委托书、公证书、不动产权证等详细资料,将房屋过户给了王某。

“这两个人我都不认识,300万元的房子按70万元的价格过户了。工作人员查验后告诉我,我手中拿着的房本是假的,被人调包了。并且这个房子过户之后转手去抵押贷款了190万元。”王女士说,她立即向当地派出所报了警。

过户资料有23处错误 中介退租时连押金都不要

王女士介绍,陈某提供的资料中存在23处错误,但未被客户工作人员审核出来。护照信息连基本信息都有错误,除了王女士的名字,还多出另一个“can xuning”的名字、武汉的拼音错写为“wuhang”、生日信息错写为“08/58”,出生日期与提交的身份证信息出生日期不同。

“哪有8月58日,这么明显的错误他们也没看出来。”王女士说,除了护照信息错误,对方出具的委托书中还有“上诉不动产”这样的错别字,对不动产和房屋产权的表述有多处错误,英文公证书中还有多处单词拼写错误。

“等我发现问题的时候,中介陶某已经失联了,去网点一看人去楼空。房东说陶某是付现金租房,5月9日走的时候押金都不要。”王女士认为,对方是蓄谋已久策划了骗局,两次去网点看到的几名工作人员可能是托儿。

中介公司称“被利用了” 购房者挂断了记者电话

21世纪房产武汉区域的负责人介绍,系统内没查到陶某的信息,陶某不是他们的员工,“那个门店2月份就撤店关门了,没有员工在那里上班,王女士两次去看到的人都是假身份。可能是撤店之后装饰招牌没换,被利用了。”

记者在王女士提供的“房屋买卖合同”上看到,陈某作为代理人,与买房人王某签订的房屋买卖合同较为简单,内容2000多字,稀疏地打印在两张A4纸上,上面留有王女士的电话号码和买房人王某的号码。

记者拨打买房人王某电话,对方表示“不清楚”便挂断电话。

“这种涉外的英文材料,按照规定需要到国内公证机构转换成中文,确认信息真实,再一并递交给窗口,不然窗口是没办法审核真假的。合同上有房主电话,事件又涉外,窗口至少应该电话联系下房主吧?”王女士表示,政务中心窗口应该为审核不严负责。

官方回应:窗口只对资料作形式审核

记者在洪山区政务中心采访时,工作人员要求填写“宣传申请表”,表示向上级审批后才能采访。该工作人员称:“每天经手那么多业务,没办法逐一核实所有资料情况。”

另一名不愿透露姓名的洪山区自然资源和规划局工作人员介绍,陈某来办理业务,提供的产权证和身份证是真的,“目前没办法说提交的资料是假的,我们也是受害者,要跟当事人一起报警,确认这些资料是假的话,再说下一步的事。”

该工作人员说:“窗口办理过户手续,只对提交的资料作形式审核而不作实质审核,两者的区别需要自行去了解。”

律师说法:资料错漏明显,审核窗口应担责

河南泽槿律师事务所主任付建介绍,形式审查是对材料的完备性、合法性审查,审查材料在形式上是否符合法定的形式和要求;实质审查则还要审查材料的真实性,是否符合事实情况。根据《不动产登记暂行条例》规定,应当按照“不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致;有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致;登记申请是否违反法律、行政法规规定”的要求进行查验。

“我国没有明确规定不动产登记机构的审查义务是形式审查还是实质审查,不能单一地看待,一般是通过文件上的签字盖章来判断资料的真实性。材料中出现了8月58日这样违反常识的错误,和大量拼写错误,即使是按照形式审查的标准,房屋登记机构也没有尽到审核义务。”付建认为,这些错误非常容易发现,过户窗口有审核不清的过错。

付建表示,王女士的房屋可能存在产权风险和抵押后被强制执行的风险,她可以报警,同时以诉讼方式明确房屋所有权,抵押产生的债务也无需担责。

本报综合消息

合同“空窗期”离职

能索赔两倍工资吗?

员工离职当天提起劳动仲裁,要求公司支付其未续签劳动合同两倍工资差额等费用。公司则认为双方从未签订过劳动合同,因此已形成无固定期限劳动合同,无须向其给付两倍工资差额。最后,员工提交的一份劳动合同成为关键证据,所提两倍工资、加班费等诉求获法院支持。

郝民田(化名)入职某公司4年,入职时签订为期3年的劳动合同,合同期满后没有续签,但继续在岗1年多。由于公司拖欠工资,他申请劳动争议仲裁,请求裁决公司支付未续签劳动合同两倍工资差额、被拖欠的工资以及没有报销的相关费用。

仲裁时,公司提出自其用工满一年的当日已视为双方订立无固定期限劳动合同,公司无须支付其两倍工资。仲裁裁决支持了公司的主张。

郝民田诉至北京市丰台区人民法院,法院判决公司给付郝民田两倍工资等合计6.8万余元。公司提起上诉。日前,二审法院驳回公司的请求。

“从未持有过自己的劳动合同”

2017年3月22日,郝民田入职某公司,为公司董事长担任司机。当天,公司与他签订为期3年的劳动合同,约定其月工资标准为4800元,每月15日左右以银行转账形式支付。

郝民田工作至2021年3月19日,于3月22日向公司提出离职申请。由于公司未支付当月工资且拒付离职经济补偿,他在离职当天提起劳动争议仲裁,要求公司支付其未续签劳动合同两倍工资差额等费用。

庭审中,郝民田不能提交劳动合同。“从第一天到公司当司机到4年后离开,我除签订过自己的劳动合同之外,从未持有过自己的劳动合同。”他说。

公司不同意其索要两倍工资差额的请求。公司认为,公司从未与郝民田签订过劳动合同,所以,双方已经形成无固定期限劳动合同,无须向其给付两倍工资差额。

公司还称,《劳动争议调解仲裁法》第27条规定,劳动争议申请仲裁的时效期间为一年。仲裁时效期间从当事人知道或者应当知道其权利被侵害之日起计算。因郝民田的请求不存在时效中断情形,故其请求支付两倍工资差额的请求早已超过仲裁时效,应当予以驳回。

经审理,仲裁裁决公司支付郝民田2021年3月1日至3月19日工资3310.34元,2019年3月23日至2021年3月19日未休年休假工资5958.62元,驳回其他仲裁请求。

加班费、报销款存争议

郝民田不服仲裁裁决,诉至法院。他主张,其劳动合同到期后未再续签,但其仍在公司工作,并通过特殊的合法途径,找到了自己的劳动合同,并提交为证。该劳动合同显示,合同期限为2017年3月22日至2020年3月21日,试用期至2017年9月21日。郝民田的岗位为司机,执行8小时工时制度,每周休息日为周日。公司对该劳动合同的真实性不认可,表示落款处的印章并非其公章,落款处的法定代表人签字亦非其法定代表人所签,并就该劳动合同的落款处的公章、法定代表人签字的同一性申请鉴定。

2021年12月8日,司法鉴定机构出具司法鉴定意见书,确认检材

上的印文与样本上的印文是同一枚印章盖印。同日,该鉴定机构出具终止鉴定告知书,因检材与样本字迹书写模式不同,无法满足检验条件,退回了对劳动合同落款处“刘某”签名的鉴定。

郝民田主张,其在职期间存在延时加班、休息日加班的情况,并就其主张提交钉钉截屏为证。钉钉截屏显示,郝民田于2017年6月9日至2021年2月2日申请延时加班、休息日加班,均已经审批通过。

郝民田诉称,其每个月都有报销,填好单子交给财务,由总经理签字后,通过银行转账支付,公司尚欠其2021年3月1日至3月22日报销款3000元,该部分报销款系听从领导安排购买的桶装水、礼品等,由其找发票进行报销,并就此提交微信聊天记录、银行流水为证。公司对银行流水的真实性不持异议,主张确存在报销款,但报销事项与车有关的项目。

获赔未签订合同两倍工资

一审法院认为,公司虽对劳动合同的真实性不予认可,但鉴定结果显示该合同上印文与检材中印文系同一枚印章所盖,故对该证据的真实性予以采信。

劳动合同于2020年3月21日到期后,双方未续签书面劳动合同,而郝民田继续在公司工作,双方劳动关系于2021年3月22日解除,故公司应支付郝民田2020年3月22日至2021年3月21日未签订劳动合同两倍工资。公司尚未支付郝民田2021年3月1日至3月22日工资,仲裁裁决公司支付郝民田2021年3月1日至2021年3月19日工资3310.34元,公司对此未提出异议。现郝民田要求公司支付此期间工资3300元的诉讼请求,不高于该金额,应予支持。

针对报销款争议,法院认为,郝民田提交的证据不足以证明其因工作垫付相关费用且费用符合公司的报销条件,对其要求支付报销款3000元的诉讼请求,不予支持。

郝民田提交的钉钉截屏显示,其于2017年6月9日至2021年2月2日存在延时加班、休息日加班。公司虽对该证据不认可,但就此未提交相反证据,亦未对郝民田的考勤情况提供相应证据,故对公司主张不予采信。结合在案证据,依法酌定公司支付郝民田此期间延时加班工资3500元、休息日加班工资2500元。

综上,一审法院判决公司支付郝民田相应期间未签劳动合同两倍工资52854.02元,加上被拖欠工资、加班工资、未休年休假工资等合计68112.64元。

公司提起上诉。二审法院认为,公司虽对郝民田提交的劳动合同的真实性不认可,但根据鉴定结果,一审法院对该合同予以采信并无不当。公司要求重新进行鉴定,缺乏依据,不予准许。据此,法院驳回公司上诉请求。

本报综合消息

