

# 买房款 险些换来一张纸

## 公证不是万能的,有些即使公证了也无效

遗嘱继承、买房卖房、出国留学……当市民要办这些事时,难免会与公证处打交道。在很多人心目中,把复杂的事情公证一下,自然获得了很高的法律效力。进而很多人认为,公证能够证明很多问题。然而很多人并不知道,公证并非万能,在不少事情面前,并不能使用公证或者公证了也没用。



漫画 侯婕

## 中介:房屋买卖公证可避风险

李先生准备买一套二手房结婚用,去年下半年他和女友看中了市区一套三居室房。通过中介与房主进行了一番讨价还价,双方约定了105万元的总价。李先生对于这个价格比较满意,而且他也能接受房主提出的条件:2008年4月过户。

急于用钱的房主何女士之所以提出这样的条

件,是因为这套房子购买时间到2008年4月才满5年。按照国家目前的政策,购买房子不满5年的转手需要多出6.6%的税,这么一算到时过户则要省出好几万元的税。李先生仔细算了算觉得,按照何女士的做法买卖双方都得到了些实惠,便同意了对方的提议,于是双方着手准备签订合同。

当然,李先生也想到风险:我提前5个月交了几十万的首付款,万一对方到时不卖了怎么办?中介告诉他这一点很好办:“到时何女士跟你一起到公证处去做个公证,证明双方必须在2008年4月办理过户,这不就行了?另外你放心,在你们过户前,房产证由我们中介保管。”

### ■法律链接

### 现行法律 公证范围

1982年实行的《中华人民共和国民事诉讼法》第四条规定公证处的业务如下:证明合同(契约)、委托、遗嘱;证明继承权;证明财产赠与、分割;证明收养关系;证明亲属关系;证明身份、学历、经历;证明出生、婚姻状况、生存、死亡;证明文件上的签名、印鉴属实;证明文件的副本、节本、译本、影印本与原本相符;对于追偿债权、物品的文书,认为无疑义的,在该文书上证明有强制执行的效力;保全证据;保管遗嘱或其他文件;代当事人起草申请公证的文书;根据当事人的申请和国际惯例办理其他公证事务。

快报记者 马乐乐

### ■相关新闻

### 大雪压塌顶棚 受损厂房公证忙

“这些天来做公证的人很少,倒是我们已经连续做了好几起大雪压塌顶棚的公证了!”昨天,南京市公证处一位负责人说,由于近日大雪造成南京多处厂房顶棚倒塌,公证员忙着为受损的厂房做公证,大雪压塌厂房的公证他们还是第一次遇到。

1月30日上午,南京市公证处接到江宁一家钢材配送公司的求救电话,电话中称厂房倒塌,请公证处派人到现场去进行公证。公证员小冯和同事一起乘车赶往现场。小冯说,这家公司位于东山街道龙西社区工业园,由于面临拆迁,有些破旧的厂房缺乏安全保护,在沉重的积雪下终于倒塌了。整个厂房是一片顶棚,没有柱子,小冯掏出摄像机对倒塌现场进行了仔细的拍摄,同事则拿出相机拍照。“就在快结束时,我接到单位电话,说又有一家厂房倒塌了要求我们去拍。最近我们已经做了六七起这样的公证,而且仍然在继续。”

拍摄完现场后,公证员将把影像刻录成光盘,密封在证物袋中,并附在公证书上,受灾厂家拿到这样的公证书,就可以证明大雪给他们造成的损失了。快报记者 马乐乐

## 在单位吃东西 过敏死亡谁担责?

### 有问题找律师

84/8352/

快报讯(见习记者 李梦雅)昨天下午,王先生打来电话说,他的亲戚在单位食堂吃饭,因为吃了蚕蛹,下午突然过敏死亡。王先生问,单位在这件事上是否需要承担责任?

南京环太律师事务所张太中律师认为,国务院《工

保险条例》规定,在工作时间工作岗位,职工突发疾病死亡,或者在48小时内抢救无效死亡的,视同工伤。根据上述规定,王先生的亲戚吃蚕蛹后,因身体体质原因导致过敏死亡,符合工伤情形,应认定为因工死亡,单位应该承担相应的工伤赔偿责任。

### ■今日在线

上午9:00-11:00 江苏维世德律师事务所 唐岩  
下午2:00-4:00 南京熙典律师事务所 丁明胜

## 订了年夜饭 饭店突然人去楼空

快报讯(通讯员 鼓工记者 常毅)早在一个月前,市民王先生就在一家饭店订好了年夜饭。不料,几天前王先生再次路过这家饭店时,无意间一瞥竟让他吓出了一身冷汗:前几天还灯火通明的饭店,如今却已大门紧闭,人去楼空。

“我提前一个月就订了年夜饭,当时看这里生意还挺火的。”王先生说,他是在凤凰街上的一家饭店订的年夜饭,当时怕订不到,店家称他交100元定金就可以帮他留一桌。王先生交纳定金后,放心地回家了,等着在除夕夜和家人一起享用现成的年夜饭。

几天前,王先生办事路过凤凰街这家饭店门口时,无意间瞥了饭店一眼,结果吓了他一大跳,饭店大门紧闭,一个人也没有。再问隔壁店铺,回答是不知道什么时候饭店的

人就走了。王先生傻了眼,他说,100元的定金倒是小事,可这一年一次的年夜饭一下子没了着落,真是让人闹心!

第二天,王先生到鼓楼区工商分局消费者协会进行投诉。可是当工作人员请王先生拿出交纳定金的票据凭证时,王先生才留意到,自己手中只有一张连饭店公章都没有的收据。工作人员问,预订酒席之前有没有注意店堂内有无悬挂卫生许可证、营业执照?王先生连连摇头。“当初缺乏自我保护意识,如今想追回损失,难!”工作人员说。

鼓楼工商分局消协提醒消费者,预订年夜饭时一定要注意店家是否拥有营业执照和卫生许可证等合法的经营资质,在交纳定金或买单时一定要别忘了索取正规发票,以免被违法的经营行为破坏了过年的好心情。

## 讨要38000元 男子爬上广告牌



左图:男子坐在广告牌上

上图:警方劝说,男子从广告牌上下来

下图:成功劝下男子

快报记者 唐伟超 摄

快报讯(见习记者 马晶晶)“不看到钱我就不下来。”昨天下午,大雪纷飞之时,一名中年男子爬上了高高的广告牌,原来男子因为薪水问题与公司老板没有达成一致,后经警方调解,男子才从广告牌上下来。

昨天下午1点,天空雪花纷飞,田先生路过大明路时,无意间透过大雪抬头看,“竟然看到一个男的,骑坐在广告牌上。”田先生说,那名男子很奇怪,不吵也不闹,就是坐在广告牌上,像是等待着什么,“他双手死死抓住广告牌,也不像要轻生的,不知道怎么回事。”

警察赶到现场时,雪下得很大,警察担心男子手会冻僵,从广告牌上掉下来,赶紧爬上屋顶,与男子对话。据了

解,男子给附近一个汽配公司干活,男子提出工钱一天70元,而老板只肯给60元,男子与老板达不成一致,一怒之下,爬上了广告牌,“他不把我辛辛苦苦挣来的38000元拿来,我就不下来。”

警方向男子的老板何某了解情况,何某无奈地说:“我们都是老朋友了,怎么会拖欠他工资呢,中午谈工资时,他就发火,我说65元一天吧,他就气得走掉了。”何某管男子叫“胖子”,“不知道‘胖子’怎么也学上这一套了。”在警方的协调之下,何某答应立即叫会计去银行取钱给“胖子”。

在警方的再三劝导之下,男子终于走下广告牌。(周先生爆料奖60元)

## 案例

## 律师:这个公证完全是“空证”

“准备签合同的前一天,我想觉得不塌实,就找了个律师朋友问了一下,谁想律师的说法把我吓傻了。”李先生说律师告诉他,中介提出的公证完全是“空证”,因为即使双方签订了买卖契约,李先生交了几十万,哪怕李先生已经入住,只要房屋产权没有变更,那

么何女士随时可以将这套房子卖给别人。另外中介所说的房产证的保管也没用,何女士随时可以挂失补办一个。

经过律师朋友的一番仔细分析,李先生最后决定放弃了购买这套房子的计划。“风险太大,而且公证在这里面根本不起作用,差点被中介给忽悠了。”

南京金协和律师事务所律师张明文说,虽然何女士利用时间差进行诈骗的可能性极小,但是万一发生,李先生的首付款就很可能打了水漂,从安全角度来说李先生的做法值得肯定。“公证不是万能的,在这个事情上是不能用公证来达到保险的。”

## 这些公证不能做

与李先生相似,很多市民对什么事能公证什么事不能公证并不清楚。“我们经常会接到一些市民要求做公证的要求,但是他们的要求让我们非常为难,因为根据法律规定,一些看上去可行的要求违反了法律规定,是不能做的。”南京市公证处公证员张朝晖介绍了三种经常发生的事例。

### 婚姻忠诚

去年夏天,一对夫妇来到公证处,拿出了一张早已准备好的协议要求公证。公证员看到协议上写着:杨成与柯敏(均系化名)系夫妻关系,现杨成向妻子保证,今后只爱妻子一个人,不会再有外遇,否则一经发现自行离婚,且家中房产归妻子柯敏所有。

柯敏说,她与丈夫结婚多年来感情一直还不错,但是这两年丈夫的事业越来越好了,心也野了,竟然被她抓到别的女人开房的事情。她为此将丈夫狠狠骂了一顿,丈夫写下了这份协议,主动要求做公证。

### 不继承也不赡养

王先生兄弟姐妹一共有5个人,目前尚有一个老父健在,由于多年前的过节,王先生与父亲关系一直比较糟糕。他说:“我不喜欢父亲,也不想养他,我宁可不要将来分他的房产!”

由于王先生一直没有支付过赡养费,更从来不来探望,父亲也不再打算百年后分房产给他,王先生的说法得到了老父的同意。于是父亲带着5个子女来到公证处,要求公证:王先生不负责赡养父亲,父亲百年后王先生也无权参与遗产分配。

让这一家人吃惊的是,这个你情我愿的公证却不能做。

张朝晖说,法律规定公民放弃继承权,必须是在被继承人死亡后发生。现在父亲尚在,王先生的继承权不能放弃。“另外,法律规定赡养义务是强制性的,即子女对父母必须尽到赡养义务。王先生即使将来不要父亲遗产,只要父亲在,他就要赡养。法律规定,子女对父母不赡养的,在分配遗产时可以少分或者不分,但是这个规定却不能反过来推。”

### 别人手机里的短信

“她的手机里面有这么多肉麻短信,我一定饶不了她!”董先生手持一部手机来到公证处,要求给里面的短信内容进行公证,让他诧异的是,这一要求遭到了公证处的拒绝。

董先生说,他发现妻子不太正常已经有半年了。“手机经常打成震动,晚上回家太晚,还经常关机。”趁妻子不注意,董先生会偷看她的手机,但是里面的短信记录总是删得干干净净。后来终于有一次,他看到了没有来得及删除的短信。“全是赤裸裸的肉麻短信。”董先生相信,妻子已经与他人有不正当的关系,他为此偷偷将妻子的手机拿出来,打算先到公证处公证一下,再向她“摊牌”。

“公民可以对自己手机里的内容进行公证,但如果公民不能证明手机是你自己的,公证处是不会对里面内容进行公证的。”张朝晖说,公证处如果不采取这种谨慎的做法,就有可能发生有人采取不正当的手段非法获得他人手机,并进行公证的情况。“另外,如果短信的内容涉及他人隐私,也是不能进行公证的。”

快报记者 马乐乐