

聘了律师见证买房仍被骗走巨款

付先生状告律师事务所获赔7万元,追回服务费3000元

购商铺请人“把关”

2004年7月,付先生得知坐落在凯旋路上的一大厦商铺正采取售后包租的形式对外销售。商铺出卖人“房产公司”承诺,自己已和包租商订有包租协议,只要买家购下商铺,即可将商铺出租给包租商。而付先生也正是看中了商铺售后包租的巨大利润,决定购买商铺。

当月23日,付先生与一家律师事务所签订一份聘请律师合同,约定律师事务所对购房包租作见证,为此他支付了3000元服务费。当日,律师事务所指派2名律师与付先生一起到商铺售楼处,与卖方签订房屋买卖合同,价款72万元,首付款28.8万元,但合同上仅印有房产公司的字样,无该公司盖章。

随后,付先生又与包租商签订了商铺租赁合同。律师出具了见证书,载明租赁合同的内容不违反我国法律等,合法有效。见证律师及律师事务所在见证书上盖章。之后,付先生陆续将房款28.8万元交给了包租商。同年8月16日,付先生收到盖有房产公司公章的收款收据。

付先生看中了一套商铺房,为保险起见,他委托一家律师事务所提供法律服务,希望在签合同同时让律师把一下关。可没想到,花钱请来的律师未尽最基本的审查义务,导致付先生的房屋首付款28万余元被骗。去年10月19日,闸北区法院作出一审判决,律师事务所赔偿付先生人民币7万元,退还服务费3000元。律师事务所不服,提出上诉。日前,二审法院作出终审判决,驳回上诉,维持原判。

包租商携款而逃

让付先生想不到的是,包租商竟是个骗子,利用包租商铺之机,私刻房产公司公章,在收取了付先生等人买商铺的首付款后携款而逃。

付先生赶紧向法院起诉房产公司及包租商,要求返还购房款。2006年5月17日,法院作出民事裁定,



田红图

认为“房产公司”收取付先生房款28.8万元的行为系包租商涉嫌犯罪的行为,不属于法院受理民事诉讼的范围,裁定驳回了付先生的起诉。

付先生遂将律师事务所告上法院,认为被告未尽审查义务,在提供法律服务过程中存在严重过错,自己正是基于被告对买卖合同及租赁合同作出的肯定意见,才支付了首

付款。综合房款损失及预期的租金利益,请求判令被告酌情赔偿损失14.4万元,退还服务费3000元。

律师事务所违约

法庭上,被告律师事务所辩称,付先生房款被包租商所骗,是其自身原因所致。该款被骗也不属于损失,付先生可以通过法律途径,向有

关债务人主张权利。被告见证的租赁合同中,承租人或担保人主体确切,与房款被骗无关。被告只同意退回3000元律师费,不愿赔偿。

法院认为,根据原、被告双方签订的聘请律师合同约定,由被告对原告购房包租作见证。但房屋租赁合同的出租人应当是房屋的所有权人。本案被告见证的租赁合同,出租人尚未与开发商签订合法的房屋买卖合同,更未取得房屋的所有权,故租赁合同的效力待定。但被告却见证认为租赁合同合法有效,违反了对见证行为合法性审查的法定要求,当属违约。原告应当知道房屋的出卖人是房产公司,却将购房款支付给包租商,导致其无法通过民事诉讼主张权利,责任在于原告。

根据生效法律文书认定的事实,原告的购房款是被包租商所骗,虽然司法机关可以通过追赃来挽回原告的损失,但存在赃款不能或不完全能追回的风险,故原告被骗的房款可以认定为损失。被告的违约行为与原告的损失具有相当的因果关系,应承担相应的赔偿责任。

本报记者 江跃中 通讯员 刘宁

两男子驾车『碰瓷』三百起

骗取保险费与修理费差价三十余万元

本报讯(通讯员 姚敏 记者 袁玮)利用前车变道之机,驾驶机动车刻意制造碰擦事故,以非法谋取保险费与维修费差价。近日,虹口警方将袁鸣晓及吴苛青依法刑事拘留。目前,两人已交代作案300余起,涉案金额达30余万元。

4月19日,虹口交警支队事故处理科民警在处理一起追尾事故时,发现被撞车辆的司机十分可疑。民警调取了这辆车所有的交通事故记录,结果令人大吃一惊。自去年2月至今,该车共发生事故170多起,司机除了袁鸣晓之外,还有一名叫吴苛青的男子。民警又调取了吴苛青的事故记录,这时另一辆江苏牌照的桑车也浮出水面。这辆车一年内居然也有170多起交通事故记录,而两辆车的事

故记录中95%以上都是对方全责。

据吴苛青交代,去年1月,他和袁鸣晓购买了两辆二手桑车,疯狂制造对方全责的交通事故,并以非法购得的具有赔付效力的汽修厂票据,骗取保险公司高额理赔,而被撞车辆则被两人送往三无汽修厂以极低的价格维修。

76岁的侯老太坚持认为“嫁出去的女儿泼出去的水”,她们不用承担赡养义务,只要3个儿子分担她的大额医疗费。法院审理认为,侯老太放弃3个儿子的义务可予准许,但不得因此加重3个儿子的负担。

5月8日,嘉定区法院对这起赡养纠纷案件作出一审判决:大儿子应付医疗费2.5万余元,对二儿子、三儿子自愿付3万余元予以准许。

赡养责任“重男轻女”

侯老太育有3个儿子3个女儿。根据农村里女儿不继承财产也不承担大额医疗费的风俗,1992年老人和3个儿子签订了赡养协议:老人病

本报讯(记者 江跃中 通讯员 薄萱)因仓库局部倒塌,正在工作的四川籍农民工李明被压身亡。前天,经宝山区法院判决,其家属获得以上海标准赔偿的死亡赔偿金及精神抚慰金等共计55万余元。

厂房倒塌工人身亡

2005年10月5日下午1时27分许,一广告公司在其租赁的由仓库改建的厂房内制作灯箱时,厂房突然倒塌,李明被压在一捆钢材下面,不幸身亡。

报告认定事故责任

一个月后,相关部门对事故出具报告称:厂房由于年久失修,钢屋

库房倒塌压死一四川籍农民工

死者家属获赔55万元,与沪籍标准相当

架杆件对焊接连接处焊缝失效,屋架支座钢板严重锈损,造成厂房倒塌,这是事故发生的直接原因。广告公司在事发前曾经发现厂房存在严重安全隐患,但未采取果断措施,仍安排工人在厂房内工作,是造成李明死亡事故发生的间接原因。出租人改变仓库使用性质,厂房出租时未经有关部门审核同意,且出租的仓库存在严重安全隐患,是导致事故发生的原因。

报告还认为,广告公司与出租

人签订厂房租赁协议书时,未签订安全生产管理协议,造成双方安全管理不明确,对存在的安全隐患未及时采取相应的安全措施,亦是导致事故发生的又一间接原因。

生前长期在沪工作

2006年5月18日,死者家属向法院起诉,将仓库的所有人、管理人、出租人、承租人均告上法庭。

宝山区法院经多次开庭审理后认为,李明虽系四川籍农村居民,但

长期在上海工作,应按上海市城镇居民标准计算死亡赔偿金。

房屋倒塌系年久失修所致,其所有人应对原告的损失承担60%的民事责任。而出租人擅自在使用过程中改变仓库的使用性质,同时就安全管理责任未与广告公司明确商定,且未及时消除安全隐患,故应承担20%民事赔偿责任。广告公司在签订租赁协议时,未尽到审查责任,在发现严重安全隐患时也未采取果断措施,故也应承担20%赔偿责任。

双周治安播报

本报讯(通讯员 张佳莹 记者 潘高峰)市公安局发布双周治安情况播报指出:4月23日至5月9日,本市社会治安情况总体较为平稳,各类盗窃案件略有下降,各类道路交通事故持平,各类火灾事故下降了12.5%。

两周内全市共发生各类盗窃案件3638起,与前两周相比略有下降,但入室盗窃案件、盗窃车内财物案件有所上升。随着天气转热,街面“飞车两抢”案件会有所抬头。警方提醒广大市民,尤其是单身外出的女性:夜间行走在偏僻路段时,要加防范意识,尽量走在人行道内侧,尽量不要随身携带较多的现金,不要将手机、饰品等贵重物品裸露在外。

两周内全市共发生各类道路交通事故163起,造成44人死亡、151人受伤。为进一步缓解道路施工给交通带来的压力,提高道路通行能力,警方提醒:一旦发生轻微物损事故,要严格遵守《上海市机动车互碰物损交通事故当事人自撤现场的赔偿处理办法》,只要“车能动,人能开”,就应立即撤离现场。

两周内全市共发生各类火灾事故160起,造成死亡1人,直接经济损失17万元。

伪造《转学通知书》骗疏通费

被告人倪真新被判刑2年7个月

开始是真心想托关系帮朋友的孩子转学,后来明知办不成就动起了歪脑筋,甚至伪造《转学通知书》和《转学费通知》,骗取疏通关系费4万余元。日前,经南汇区检察院提起公诉,被告人倪真新因诈骗罪被判处有期徒刑2年7个月。

有心无力

2006年3月初,倪真新去朋友陶先生家串门。在闲聊中,陶先生谈起儿子陶明在甲重点高级中学读书,因跟不上学校教学进度,想转到乙高级中学试试。倪主动接过话茬,称表哥李先生在乙中学为校长开车,有办法帮陶先生的儿子转学。陶

先生一听,连忙托他疏通关系。之后,倪果然不食言,马上打电话给李询问转学一事,不料被李当即回绝。

借机行骗

按理说,倪应该将事实转告陶先生,但他却认为可借机向陶家诈点钱。从3月底至6月底,他先后6次从陶先生或其妻处拿取疏通关系费共计4.4万元。其间,陶先生夫妇多次问起事情进展如何,倪总以各种理由搪塞。为进一步掩盖事实真相,7月11日,倪伪造了《转学通知书》和《转学费通知》各一份交给陶妻,自以为可以瞒天过海。不料,陶先生夫妇对这两份没有学校公章的

材料产生了怀疑,于是拿着材料到学校核实,结果被告知学校借读生中并没有陶明。

锒铛入狱

陶先生眼看4万余元要打水漂,一直催促倪早日还钱。事实上,倪每次拿到钱后都挥霍殆尽,根本无力偿还。被逼无奈,倪又生一计,于同年8月13日来到陶家,一边向陶先生出具借条想能拖则拖,一边设法将先前伪造的两份通知从陶妻处骗回,欲销毁行骗证据。但此时陶先生夫妇已清楚地认识到倪的嘴脸。经报案,警方将倪抓获归案。

本报记者 郭剑烽 通讯员 南剑

固执老太偏要儿子分担医疗费

法院判决:准许免除女儿义务,但不得加重儿子负担

期护理由小辈负责,费用在老人无能力的情况下,由3个儿子分担。

去年10月,老太因冠心病、肺部感染、血管炎等住院治疗,除了医疗统筹部分外,老太还花费了9万余元,其中2万元由老太自己支付,7万余元由二儿子和三儿子共同负担。由于大儿子不肯负担老人的医疗费,出院后,老人把大儿子告上了法庭。

按照法律规定,儿子和女儿对父母有共同赡养的义务,诉讼中,法

院依法追加了老人另两个儿子和3个女儿参与诉讼。

审理中,侯老太坚持只要3个儿子分担医疗费,而不要3个女儿负担。

确定子女负担份额

法院审理认为,赡养无劳动能力或者生活困难的父母是子女的法定义务,女儿作为赡养人,同样应当对老人在经济上予以供养、生活上予以照料,精神上予以慰藉。侯老太

的3个儿子和3个女儿对侯老太都有赡养的义务。

但是综合3个儿子在签订赡养协议时自愿承担全部医疗费责任等因素,根据公平合理原则,应确定3个女儿各分担5000元医疗费,剩余部分由3个儿子分担。法院认为,老人放弃3个女儿的负担份额,依法予以准许,但是不能因此加重儿子的负担。为此法院作出上述判决。

通讯员 张志慧 本报记者 宋宁华

天热谨防街面『飞车两抢』