

购房租房风险可“提存”避险

市公证处去年至今办提存公证 150 件 涉标金额 30 亿元

本报讯（记者 郑裕利 通讯员 刘颖）买房怕房款被卷，租房怕租金被骗……房产交易中的纠纷和风险令许多购房者生畏却步。上海市公证处针对房地产交易中纠纷和骗局频发的现象，积极开展提存公证的法律服务，为交易者避免风险和损失提供保障，受到了当事人的欢迎。

提存公证是公证机关开展较早的一项业务，具有消灭债务、避免风险的作用。近年来，房地产市场持续升温。由于法规或合同的不完善，导致房产交易中时有纠纷发生，一些不法分子也趁机行骗，给购租房者造成经济损失。针对许多房产交易纠纷及风险多发生在房款、租金交付过程中的特点，市公证处积极利用提存公证的法律特性，加大办理提存公证的力度，为不同的交易者提供相适应的提存公证服务。

租金提存——当债权人无下落时,将租金存于公证处,即视为已履行交付房租的义务

某证券营业部作为承租方与房产公司签订租房合同,当按约交付房租时却找不到出租方了。证券营业部即向市公证处申请办理提存公

房款提存——当交易有风险时,将购房款存于公证处,保证交易安全

王女士向某投资公司购房,房款1800万元,由于金额较大,且该房产还被抵押和查封,因此交易存在较大风险。当事人向市公证处申请办理提

违约金提存——当交易涉及多方时,将标的金额存于公证处,可确保各方利益

某房产公司的房产因未能支付5位业主的包租违约金29万美元而被抵押,本市一家集团公司为了购买这些房产而愿意帮助支付违约金,但条件是要解除抵押。于是,集团公司即将违约金提存于市公证处,当房产

证,将应付的房租提存于公证处,市公证处则出具提存公证书。按法律规定,提存之日也就是交付房租的时间。后来,当房屋出租方与承租方

为租金发生纠纷时,市公证处出具的提存公证书成为承租方的有力证据,证明它已确实按约履行了交付房租的义务,无需承担违约责任。

手续。在收到房产交易中心出具的王女士名下的交易收据后,市公证处即从提存账户内向有关各方付款。王女士最后向公证处领取房地产权证。

案总标的金额高达30亿元之巨,这既保证了交易的顺畅,更保障了交易的安全,对促进房产交易,规范房地产市场和防止“一房二卖”,骗买房产等现象的发生起到了积极作用,因而受到了众多当事人的欢迎。

相关链接

提存公证

为履行清偿义务或担保义务而向公证处申请提存的人为提存人。提存之债的债权人为提存受领人。

替代物)进行寄托、保管,并在条件成熟时交付债权人的活动。

11万炒股资金一天莫名亏光

张友银心理失衡报复他人被提起公诉

本报讯(通讯员 方丹 记者 袁玮)自己找不到工作,竟妒忌别人,利用偷窥和偷听到的账户和密码信息操纵他人股票,致使被害人李明、张宏共损失11.3万余元。日前,虹口检察院以故意损坏财物罪将张友银提起公诉。

外地来沪人员张友银今年29岁,他在一酒家上班时认识了金某,在酒家不干后,他就跟金某学炒股。今年5月中旬,张友银和金某在中山北一路某证券有限公司营业部内炒股票。这时,金某接到朋友的电话,委托金帮忙操作电脑抛售股票。金某一边在电话里重复对方的资金账号和密码,一边在营业厅的电脑上帮对方抛售股票。说者无心,听者有意,在一旁的张友银偷偷地记下了被害人张宏的资金账号和密码。之后,张友银又用同样的方式记下了另外一个被害人李明的资金账号和密码。

5月底,因在上海没找到工作,张友银失落地回到了江西老家。处处不得志的张友银心理彻底失衡,他产生了报复他人的念头。今年6月20日,张友银在江西省瑞昌市白杨镇快乐网吧进入上文所提及的某证券有限公司网站,擅自使用被害人张宏的资金账号和交易密码打开网上委托界面,擅自买卖张宏持有的股票。几次交易,使张宏损失3000余元。6月22日,他在同一网吧上网,他把李明的股票全部抛售,致使李明合计损失11万余元。今年7月2日,在当地警方的协助下,张友银被抓获。(被害人姓名为化名)



田红图

无证驾车撞死人 叫人顶罪逃他乡

本报讯（记者 郭剑烽 通讯员 沈卫平）日前,奉贤区检察院以过失致人死亡罪依法向犯罪嫌疑人金路提起公诉。

现年23岁的金路是外地来沪打工人员。2004年2月12日晚上,没驾驶证又喜欢开车

的金路,要驾驶员周某让他驾车过把瘾。因驾驶技术不当,当场撞死行人王某。

为逃避法律追究,金路叫驾驶员顶罪接受交警调查,自己则潜逃他乡。今年6月,潜逃3年的金路向奉贤警方投案自首。

与瘾君子架起沟通桥梁

——陈士嘉从儒雅书生到“禁毒状元”的故事



谁能想到,一位年逾五旬,喜欢吟诗作画的儒雅书生,却偏偏选择当一名禁毒社工。他就是被徐汇区社工们喻为“禁毒状元”的康健街道禁毒社工陈士嘉。

一天接待七人

禁毒社工的工作是非常艰难的。为解决与服务对象见面难、访谈难的问题,陈士嘉上任后做了三件事情。第一件事,他给所有的服务对象写了一封言辞恳切的长信;第二件事,他挨家挨户进行家访;第三件事,给每一个家庭困难的服务对象,送去油、米和水果,进行慰问。今年夏季,正值39℃高温,陈士嘉冒着酷暑,拎着西瓜,来到患有肝腹水瘫痪在床的商某家时,商某激动地说:“陈老师,这么热的天,只有您来看我,我真是太感动了……”

服务对象被陈士嘉的真情所感动,他们把他当成了朋友,有事找他帮

忙,有话找他倾诉。据统计,从今年的1月至8月里,他和服务对象共访谈453次,面谈234次,最多的一天,接待了七位服务对象,交谈沟通达四五小时以上,喉咙都讲哑了。

五字工作法

康健街道的“长兴丰”是远近闻名的“重灾区”。这里的吸毒对象有28名,其中夫妻吸毒三对,兄弟吸毒三对。陈士嘉经过一番认真调查,采取了“调”“离”“找”“联”“谈”五字工作法。“调”就是鼓励服务对象调房子,离开“圈子”;“离”是如果房子调不成,就搬到别处,以避免“瘾友”间的交往;“找”就是帮助服务对象找工作,使他们的生活能正常起来;“联”就是联合家庭、居委会、志愿者,和社区民警织成一张帮教和防复吸的网络;“谈”是发现服务对象有复吸的苗子,及时谈心,帮教。

由于工作方法对路,陈士嘉只用了短短半年时间,就让“重灾区”的“群吸现象”基本消失,复吸率也降到了历史最低,尿检率达到100%。

为对象解难

陈士嘉的办公桌上有一块牌子,

上面写着:“有困难找社工”。服务对象徐某,1997年吸毒把房子也吸光了,夫妻离婚时,儿子才一岁左右。十年后的今天,徐某思儿心切,找到了陈士嘉,要求帮助他寻找十年前的儿子,而他的前妻早已离开原来的住所,工作单位也换了好几家。陈士嘉没有推辞,花了半个多月的时间多方打听,最后通过派出所的帮助,终于找到了徐某前妻的地址以及儿子的下落。目前徐某正与前妻商量和儿子见面的事情。

陈士嘉擅长篆刻、写作,作品经常发表在报刊杂志上,因此积攒下一些稿费。他拿出一千元稿费,专门设立了“康健街道服务对象服务基金”。服务对象小王家境困难,他拿出100元;服务对象钱某父亲生病,陈士嘉买了水果上门探望,服务对象看病没劳保,他又用“服务基金”给他们配药。

陈士嘉在与服务对象交流的过程中发现,吸毒家庭的子女受到的伤害很深。这些孩子的读书成绩普遍不好。他自编教材,在暑期中专门开办了“爱心支教”写作辅导班,亲自为服务对象的子女上课,还连夜批改他们的作业。

特约通讯员 李家麟
本报记者 钱绿明

赌球输钱沦为「梁上君子」

一大学生毕业前夕被判刑

本报讯（通讯员 胡海容 记者 邵宁）今年5月25日,本市某大学的学生邱杰(化名)在学校寝室盗窃同学财物时被当场抓获,而此时,离他原定的毕业时间还不足两个月。杨浦区法院日前对邱杰作出一审判决,以盗窃罪判处有期徒刑1年6个月,缓刑1年6个月,并处罚金人民币1万元。

今年5月25日上午,住在这所大学第二学生公寓3号楼426室的张同学和室友在课间回到寝室时,发现门是虚掩的,进门后发现放在床上充电的手机不见了,张同学随即用室友的手机拨打自己的手机,此时从寝室卫生间传来手机铃声。当他进入卫生间后,发现里面有一男青年,此人见有人来立即夺路而逃。最终,张同学在众人的帮助下将该男青年擒获并送到学校的公安派出所,在他身上发现他人的两部手机和一个名牌打火机。经查,该男青年名叫邱杰,今年22岁,是本校制冷专业四年级的学生,本来将于今年7月本科毕业。

在公安机关,邱杰交代了以往的多次盗窃经历。从2005年9月至今年5月9日,邱杰因赌博欠下债务,先后多次在自己所居住的学校第二学生公寓,趁无人之际,以顶、推房门及用事先得到的钥匙开门等方法,潜入他人寝室或在其本人寝室实施盗窃,窃得10台笔记本电脑和多部手机。在自己所住的513室,邱杰偷了电脑后,还用刀具把门框上木条撬下,造成他人破门入室的假象。

法院鉴于邱杰有自首情节,能自愿认罪,且在亲属的帮助下全部退赃,遂作出如上判决。

上海申房律师事务所

法律热线: 63546661

孙洪林 主任

上海天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

讣告

上海市劳动模范、原上海虹桥药业有限公司总经理、党支部书记李嵩山同志在赴国外商务考察途中因发生交通意外事故,于当地时间9月30日上午9时30分不幸逝世,享年64岁。

李嵩山同志的告别仪式定於10月13日,下午2时40分在龙华殡仪馆大厅举行。

李嵩山同志治丧小组
2007年10月8日

联系电话: 64613253 64596060
联系人: 周先生