

17年前,父子过户房产—— 如今父亲起诉要撤销 因超期限被裁定驳回

日前,泉州市中级人民法院审结了一起因房屋所有权登记引发的行政诉讼上诉案。上诉人阿华(化名)因不满其名下房产及土地被过户至儿子阿阳(化名)名下,将登记机关石狮市自然资源局诉至法院,要求撤销相关权证并恢复登记。该案历经一审、二审,均因阿华的起诉超过法定起诉期限而被裁定驳回。此案不仅揭示了行政争议中起诉期限的重要性,也为公众处理类似家庭财产过户事宜敲响了警钟。

□融媒体记者 黄墩良

案情:

父子房产过户 17年后父亲主张不知情

该案的核心围绕位于石狮市的一处房产及相应土地使用权。该房产原登记在父亲阿华名下,其原持有相关的房屋所有权证和集体土地使用证。

根据一审法院查明的事实,2007年1月份,阿华的儿子阿阳向石狮市自然资源局申请将上述房产及土地的权利人变更登记至自己名下。申请时,阿阳提交了一系列材料,其中包括两份关键文件:《分家析产协议书》和《放弃继承土地使用权书》。文件显示,阿华本人在石狮市自然资源局及石狮市土地登记交易中心工作人员的见证下,签署了这些文件并捺印。

基于这些申请材料,石狮市自然资源局于2007年3月份核准并向阿阳颁发了新的房屋所有权证,随后于同年6月份核准并颁发了新的集体土地使用证。原登记在阿华名下的权证原件在过户过程中被收回。

时光荏苒,直至2023年6月14日,阿华前往石狮市不动产登记中心查询案涉房屋登记情况时,才通过获取的《石狮市产权变更情况表》得知房产已登记在儿子阿阳名下。阿华对此表示震惊,声称其从未同儿子前往办理过户,未在过户材料中签名,对过户事宜毫不知情,认为石狮市自然资源局的过户登记行为侵犯了其合法权益。

去年7月15日,阿华作为原告,正式向洛江区人民法院提起行政诉讼,请求撤销阿阳名下的房屋所有权证和土地使用权证,并将房产恢复登记至自己名下。

针对此案,北京市炜衡(泉州)律师事务所律师温惠阳提醒,该案虽因程序性原因(起诉超期)未能进入实体审理,但带给我们的启示却十分深刻:严守诉讼时效,及时主张权利;行政争议与民事纠纷一样,存在严格的起诉期限规定。权利人一旦认为自身合法权益受到行政行为侵害,应当尽快寻求法律救济,密切关注并严格遵守法定的起诉期限,避免因“权利沉睡”而丧失胜诉权。对于涉及不动产等重大财产的登记行为,尤其要提高警惕,及时查询核实登记状态。



因房屋所有权登记引发的行政诉讼上诉案(CFP 供图)

争议: 签字真伪各执一词 起诉期限激烈交锋

庭审中,双方争议主要集中在两点:

关键文件签名与指印的真实性。阿华坚决否认曾签署过《分家析产协议书》和《放弃继承土地使用权书》,并表示对文件内容不知情。为查明真相,一审法院根据阿华的申请,委托司法鉴定中心对上述文件中“阿华”的签名及指印进行了鉴定。鉴定结论显示,签名确系阿华本人所写,指印亦为其本人右手拇指所留。尽管鉴定结果对阿华不利,他当庭仍表示不予认可。石狮市自然资源局则坚称,案涉过户材料真实有效,阿华的主张违背诚信原则。

起诉是否超过法定期限。这是本案的核心法律争议点,也是法院裁判的关键依据。被诉的房屋及土地变更登记行为发生于2007年。石狮市自然资源局及一审、二审法院均认为,阿华最迟已于2023年6月14日查询时知晓房屋产

权变更的事实。就此,法院认为,结合阿华本人签署协议、权证原件被收回等事实,其在2007年办理过户时,就应当预见到房产可能过户。即便其当时不知情,至迟在2023年6月14日查询获知房屋产权变更时,按照“房地一体”原则,也应当知道相应的土地使用权也已一并变更。阿华直至2024年7月15日才起诉,显然超过了法律规定的一年起诉期限。

庭中,双方争议主要集中在两点:关键文件签名与指印的真实性。阿华坚决否认曾签署过《分家析产协议书》和《放弃继承土地使用权书》,并表示对文件内容不知情。为查明真相,一审法院根据阿华的申请,委托司法鉴定中心对上述文件中“阿华”的签名及指印进行了鉴定。鉴定结论显示,签名确系阿华本人所写,指印亦为其本人右手拇指所留。尽管鉴定结果对阿华不利,他当庭仍表示不予认可。石狮市自然资源局则坚称,案涉过户材料真实有效,阿华的主张违背诚信原则。

起诉是否超过法定期限。这是本案的核心法律争议点,也是法院裁判的关键依据。被诉的房屋及土地变更登记行为发生于2007年。石狮市自然资源局及一审、二审法院均认为,阿华最迟已于2023年6月14日查询时知晓房屋产

权变更的事实。就此,法院认为,结合阿华本人签署协议、权证原件被收回等事实,其在2007年办理过户时,就应当预见到房产可能过户。即便其当时不知情,至迟在2023年6月14日查询获知房屋产权变更时,按照“房地一体”原则,也应当知道相应的土地使用权也已一并变更。阿华直至2024年7月15日才起诉,显然超过了法律规定的一年起诉期限。

结果: 二审提供录音证据 均被裁定驳回起诉

洛江区人民法院一审认为,阿华的起诉已超过法定起诉期限,且不存在不可抗力或其他不属于其自身的原因耽误起诉期限的情形,遂依法裁定驳回阿华的起诉。

阿华不服一审裁定,向市中级人民法院提起上诉。二审期间,阿华提交了三段手机通话录音作为证据,但法院因

其在一审程序中无正当理由未提供而未予接纳。

市中级人民法院经审理后,确认了一审法院查明的事实。法院认为,鉴定意见足以证明阿华签署了关键文件,其迟于2023年6月14日已知晓房屋产权变更,理应及时知晓土地使用权变更。其在2024年7月才提

起诉讼,明显超过法定起诉期限。因此,法院最终裁定驳回其上诉,维持原裁定。



以案释法

律师说法

关注起诉期限 审慎处理家庭财产过户

签字捺印需谨慎,法律后果须认清:在任何法律文件上签名、捺印,可能产生重大的法律后果。该案中,司法鉴定结论成为认定事实的关键。市民在涉及分家析产、财产赠与、合同签订等事宜时,务必仔细阅读文件内容,充分理解其法律

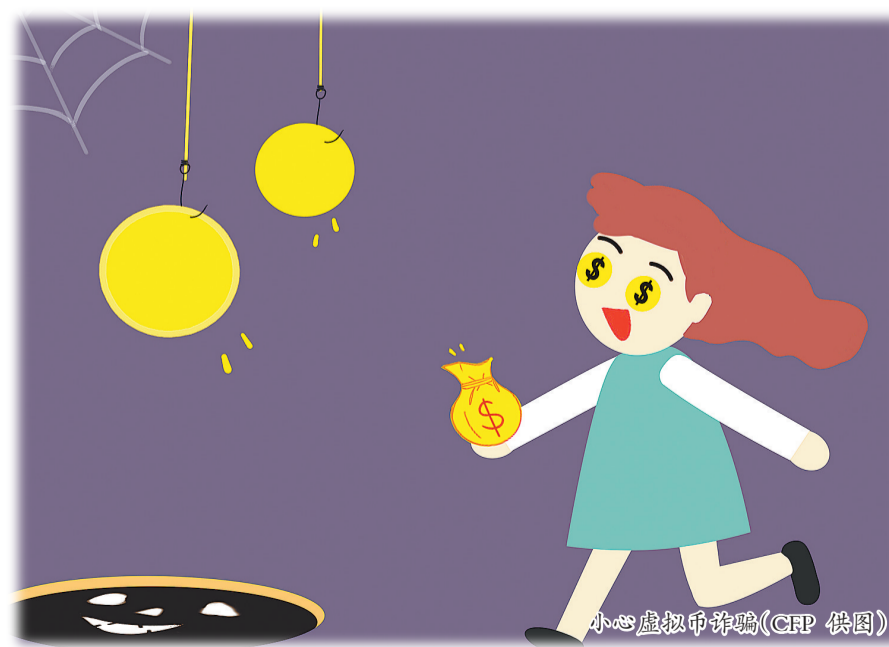
意义,切勿在不甚明了或受误导的情况下随意签字盖章。

家庭内部财产处分,沟通明晰留存证:家庭内部的财产赠与、分家析产等,本是维系亲情、安排晚年生活的常见方式。但为避免日后产生类似本案的纠纷,

家庭成员间应进行充分、坦诚的沟通,确保各方意思表示真实、一致。对于重要的财产处分决定,可考虑通过书面协议明确约定各方权利义务,并妥善保管相关凭证。必要时可寻求律师等专业人士的帮助。(墩良)

小心虚拟币投资骗局

泉州市反诈中心预警:骗子目标多为单身女性



小心虚拟币诈骗(CFP 供图)

案例解析:

精心设计的“甜蜜陷阱”

那么,什么是虚拟币?民警介绍,虚拟币是一种在“互联网社会形态”中形成的“新型货币形态”,通常以电子钱包、数字钱包或电子支票的形式存在,常见的虚拟币有比特币(USV)、泰达币(USDT)等,种类繁多。

由于虚拟币钱包地址具有匿名化的特性,常常被境外诈骗分子用于转移非法资金,追查难度极大。一些从事虚拟币交易的“币商”嗅出了其中的商机,和境外诈骗分子沆瀣一气,帮助其转移诈骗资金并从中获利。

“投资骗局常让受害人损失惨重。”民警介绍了一起外地案例。王女士在二手平台挂售家电时,收到添加微信的请求。对方自称软件工程师,因工作频繁触发账号异常,并推荐小众聊天软件。两人熟络后确立恋爱关系,“陈先生”透露发现证券公司漏洞可赚钱,但未明说。为“买房安家”,他请王女士用其账号操作虚拟币投资,她登录后看到账户本金增长,深信不疑。随后,王女士用虚拟币钱包兑换泰达

币,将60余万元现金交给币商,陆续充值近200万元,耗尽存款并借钱、抵押房产。不久,“陈先生”失联,网站关闭,二手账号被注销,她才报警。

套路详解:

“杀猪盘”套上虚拟币外衣

“这类案件实则是‘杀猪盘’套上虚拟币投资的外衣,骗取感情的手段再升

级。”民警详细分析了骗局的套路。

建立联系,筛选目标。骗子通过闲鱼、转转、二手房买卖租赁等平台,专门寻找看起来“有利可图”的目标。随后伪装成买家、房客假借与受害人交谈,添加微信等社交账号,进一步了解受害人的个人情况及经济基础,筛选适合的目标。

拉近关系,获取信任。骗子通过嘘寒问暖,提供充足的情绪价值,迅速与被害人建立感情。为了逃避监管,一些骗子会

故意引导受害人用纸飞机、蝙蝠等密聊软件联系。在深入了解的过程中,骗子一般会给自己设置一个合理身份,例如证券公司的高管、工程师等身份,随后谎称有内部测试机会、网站漏洞、内幕消息,称要带被害人投资赚大钱。

诱导投资,介绍币商。骗子会借机在聊天中介绍“虚拟币”投资,以自己操作容易被发现为由,请求受害人在虚假投资理财平台帮忙操作账户,让其亲身感受到虚拟币投资的“暴利”,引诱受害人一起投资。一旦受害人有偿尝试,对方便介绍币商交易,将受害人的钱财兑换成币充值到自己的账户中。同时,骗子还会以内部测试机会、网站漏洞、内幕消息这路子见不得光为由,要求受害人删除所有的聊天记录,真实目的是销毁证据。

警方提示:

投资理财选择正规平台

反诈民警提醒,天上不会掉馅饼,不要轻信网友所说的“稳赚不赔”“内幕消息”“专家导师指点”之类的诈骗话术。

不要点击网站链接或者扫描二维码下载投资理财软件,不要点击安装他人推荐的来历不明的APP进行投资理财,不要向陌生人盲目转账理财。投资理财必须选择合法正规的平台和机构。

投资高额收益前,请先确认对方的真实身份,并且反问自己“他为什么会给你这么高收益?”这些高收益的背后,往往是更大的骗局。

一人公司欠款未还 股东因财产混同 承担连带责任

本报讯(融媒体记者黄墩良 通讯员林海岚 何丽敏)近日,洛江区人民法院审结一起买卖合同纠纷案。一家由梁某某独自创办并经营的商贸公司,因拖欠3万元货款被诉至法院。法院审理后认定,该商贸公司为自然人独资的“一人公司”,而梁某某作为唯一股东,未能提供证据证明公司财产独立于其个人财产,法院不仅判令公司支付欠款及利息,更判令股东梁某某对公司债务承担连带清偿责任,为规范一人公司的经营行为敲响了警钟。

法院介绍,某商贸公司(以下简称A公司)向某婴童用品公司(以下简称B公司)购买纸尿裤及卫生巾等日用品,A公司仅支付部分款项,经结算后,其尚欠B公司货款30000元。

据调查发现,A公司系自然人独资的有限责任公司,梁某某系该公司的法定代表人及唯一股东。看到货款久未结算,B公司向A公司催收,但仍无结果。于是B公司作为原告,将A公司起诉至洛江区人民法院。

法院经审理认为,A公司向B公司购买日用品,双方形成合法有效的买卖合同关系。B公司已依约履行了交货义务,A公司亦应依约向B公司支付货款。根据《中华人民共和国公司法》第二十三条第三款“只有一个股东的公司,股东不能证明公司财产独立于股东自己的财产的,应当对公司债务承担连带责任”的规定,梁某某系A公司的唯一股东,梁某某未能提供证据证明A公司的财产独立于其个人财产,认定其应对公司债务承担连带清偿责任。

近日,法院一审判决A公司限期支付B公司货款3万元及利息,梁某某对上述债务承担连带清偿责任。

法官介绍,“一人公司”虽为有限责任公司,但其特殊性在于股东唯一,缺乏股东之间的相互制约与监督,极易出现公司财产与股东个人财产混同的情形。法律在赋予一人公司法人独立地位的同时,也设定了更为严格的举证责任——股东必须“自证清白”,即主动证明公司财产独立于个人财产,否则将面临“法人人格否认”的法律后果,对公司债务承担连带责任。

这起案件中,梁某某作为唯一股东,未能提供财务报表、审计报告或其他有效证据证明公司财产的独立性,依法应承担举证不能的不利后果。法院判决其对公司债务承担连带清偿责任,既是对债权人合法权益的有力保护,也是对市场主体规范经营的警示与引导。

法官提醒,设立一人公司虽便利,但风险不容忽视。股东应增强法律意识,规范财务管理,建立独立的会计账簿,定期进行财务审计,确保公司财产与个人财产严格分离。唯有如此,才能真正实现“有限责任”的制度保护,避免“公司欠债,股东买单”的法律风险。

男子醉驾上高速 竟停应急道睡觉

高速交警及时化解险情



男子在驾驶室酣睡

本报讯(融媒体记者张晓明 通讯员吴梦婕 文/图)当酒精麻痹了理智,当侥幸战胜了法规,驾驶人将高速应急车道当成“睡床”酣卧。这看似荒唐的一幕,近日就发生在沈海高速上。昨日,泉普高速交警支队通报了一起典型的酒驾案例。

11月15日凌晨1时许,泉普高速交警支队一大队城东中队民警巡逻至沈海高速泉州往厦门方向2230公里200米处时,发现一辆小型轿车停在应急车道,既未开双闪,也未在后方设置警告标志,这在深夜里就像是“隐形炸弹”,给路面带来极大的安全隐患。民警上前查看发现,一男子正躺在驾驶室酣睡,经多番敲窗提醒,他才醒过来。

询问过程中,民警发现该男子酒味很浓,后经血液鉴定,该男子血液中酒精含量为155.22mg/100mL,属于醉酒后驾驶机动车。经查,该男子前一天下午与朋友聚会时喝了酒,后来喝断片了便独自在午夜驾车出行,行驶至该路段时因酒精作用困意来袭,便停在应急车道睡觉,直至被巡逻民警发现。目前,案件正在进一步办理中。

高速交警提醒,酒驾醉驾猛于虎,任何一次侥幸,都可能酿成无法挽回的悲剧。遵守交通法规,才是对自己和他人生命最好的守护。