女子一房二卖后逃之夭夭 法院判刑五年罚款五万元

湖南临湘一女子本已将房屋通过"以物抵债"的方式卖给他人,却动起了歪心思,将房屋 门锁更换后, 又将房屋卖给另一人, 收取房款后逃之夭夭。

近日,湖南省临湘市人民法院审理了一起合同诈骗案。

案情介绍

被告人夏某因欠方某借款 25 万余元被诉至法院。在执行过程 中,被告人夏某与方某及方某的儿 子达成协议,将其名下一套房屋作 价 35 万余元出售给方某,方某以 其本人对被告人夏某享有的债权 25 万余元和其儿子对被告人夏某 享有的债权9万余元折抵房屋价

2018年10月,经他人介绍, 被告人夏某又将该房屋作价 41 万 余元出售给被害人钟某,钟某支付 房款后即对该房屋进行装修。2019 年 4 月方某发现该房屋有人在装 修,遂拨打夏某电话但无法接通。

另查明,被告人夏某收到钟某 支付的房款后, 在半个月内将款项 全部花完。

法院判决

法院认为,被告人夏某没有收 人来源,人不敷出,拖欠多人债 务,平常主要采取"拆东补西"的 方式偿还他人借款及利息。其在房 屋出售给方某后又将房屋门锁进行 更换,并散布其有房屋出售的消 息。在将房屋出售给被害人钟某 时,故意隐瞒了房屋已出售给方某 的事实。收到钟某支付的房屋款项 后,用于购买个人保险及个人消 费,并没有履行合同的主观意愿, 客观上亦无法实现合同目的, 并且 关闭手机等联系方式逃匿到外地, 其犯罪动机和主观目的就是为了骗 取他人财物,客观上实施了合同诈 骗行为,数额巨大,其行为已构成 合同诈骗罪。综合考虑被告人夏某 的犯罪情节及危害程度,遂对夏某 判处有期徒刑五年,并处罚金人民 币 5 万元,并责令被告人夏某依法 退赔被害人钟某财物损失 41 万余

罪与非罪的认定

问题一、罪与非罪如何判断? 最高人民法院《关于审理商品 房买卖合同纠纷案件适用法律若干 问题的解释》,于2003年6月1日 开始实施。该解释明确了"一房二 卖"的民事责任,但并没有否定刑 事犯罪的可能。

从法理和有关法律规定来看, "一房二卖"首先应当承担违约的 民事责任。其次,还可以追究刑事 责任。刑法第224条明确规定了合 同诈骗的刑事责任: 以非法占有为 目的,在签订、履行合同过程中, 骗取对方当事人财物,数额较大 的,处三年以下有期徒刑或者拘 役,并处或者单处罚金;数额巨大 或者有其他严重情节的, 处三年以 上十年以下有期徒刑,并处罚金; 数额特别巨大或者有其他特别严重 情节的,处十年以上有期徒刑或者 无期徒刑,并处罚金或者没收财

如何区分"一房二卖"属于一 般民事纠纷还是合同诈骗犯罪? 主 要从两方面考虑。

一是卖房者主观上是否具有非 法占有对方当事人财物的目的和动

如果行为人主观上为了获取更 高利润,并无非法占有他人房款的 意图,应当承担民事违约责任;相 反,如果行为人主观上没打算交 房,使对方履行根本不存在的民事 法律关系的单方义务,直接非法占 有对方房款,其行为就构成合同诈

上是客观上是否利用房屋买卖 合同这一形式,实施了骗取对方当 事人数额较大财物的行为。

作为合同违约的民事纠纷,往往是 当事人具有履约能力,产生纠纷后 能够全额返还购房款,或主动、积 极与购房人协商退还相应房款。构 后, 无正当理由既不履行合同义务 又拒不退款,或携款逃匿,或用于 挥霍等致使房款无法返还。

客观两个方面: 一是行为人主观上 具有非法占有他人财物的目的;二 是行为人客观上采取了虚构事实、 隐瞒真相的方法, 在签订、履行合 同过程中骗取对方当事人财物. 数 额较大。其诈骗的方法可以是任何 虚构事实、隐瞒真相的方法,如以 虚构单位或者冒用他人的名义签订 合同, 收受对方当事人给付的货 物、货款、预付款或者担保财产后

罪的关键在于行为人"一房二卖" 时主观上是否具有非法占有他人财

目前我国最高司法机关没有针 对合同诈骗罪的非法占有目的作过 解释,但最高人民法院针对金融诈 骗犯罪的非法占有目的认定出台过 解释 (即《全国法院审理金融犯罪 案件工作座谈会纪要》),规定了推 定行为人存在非法占有目的的几种 情形,包括:

明知没有归还能力而大量骗取 资金的: 非法获取资金后逃跑的: 肆意挥霍骗取资金的; 使用骗取的 资金进行违法犯罪活动的;抽逃、 转移资金、隐匿财产, 以逃避返还 资金的; 隐匿、销毁账目, 或者搞 假破产、假倒闭, 以逃避返还资金 的; 其他非法占有资金、拒不返还 的行为。

的非法占有目的具有参照价值。

问题二、法院应否移送公安? 在购房人没有主张被告存在刑

成合同诈骗罪的"一房二卖",在 表现形式上则是行为人在收取房款

合同诈骗罪成立的关键涉及主

就"一房二卖"而言,由于行 为人在卖房过程中必然要隐瞒房子 已经被卖或者被抵押的事实,因而 具有虚构事实、隐瞒真相的行为特 征,因此其行为是否成立合同诈骗

这一解释对于认定合同诈骗罪

作价 35万 房屋作价41万 出售给 钟某 宇中

事犯罪行为的情况下,如果法院在 审判中发现"一房二卖"的案件非 常集中,是否有义务移送公安机

答案是肯定的。

根据刑事诉讼法第 108 条的规 定,任何单位和个人发现有犯罪事 实或者犯罪嫌疑人,有权利也有义 务向公安机关、人民检察院或者人 民法院报案或者举报。作为司法裁 判机关的法院,在审判中发现开发 商"一房二卖"的现象非常集中,

当然有义务将这些案件线索移送公安 机关。因为从法院的专业知识能力 看,这种现象涉嫌刑事犯罪的可能性

根据《最高人民法院关于在审理 经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若 干问题的规定》第10条与第11条, 人民法院在审理经济纠纷案件中,发 现经济犯罪嫌疑线索、材料的,应将 犯罪嫌疑线索、材料移送有关公安机

(来源:湖南高院微信公号)

朋友圈代购买包遇假货 法院判决返还货款四万

通过微信朋友圈代购下单 4 万 余元购买3个名牌包包,拿到包后 对是否正品存疑, 联系代购卖家却 拿不回货款。近日, 重庆市第五中 级人民法院二审审结了这起网络购 物合同纠纷。

周女士经朋友介绍,添加了蒋 先生的微信,之后便经常见到他在 微信朋友圈发布在国外旅游和给国 内顾客代购各种奢侈品的图片或者 视频消息。蒋先生告知周女士其系 国际导游,长期带团到德国,可以 在德国奢侈品店购买奢侈品在国内

2018年6月,周女士通过微 信联系身在德国的蒋先生, 让其代 购香奈儿、克洛伊和 LV 三个品牌 包各一个。双方在微信中确认了购 买品牌包的型号、价格, 周女士分 三次通过银行转账或者微信转账给 蒋先生共计 40700 元, 蒋先生于当 年7月2日在周女士居住的小区向 她交付了三个包包。

"后来我背那个 LV 包出门, 朋友却告诉我包包不是正品, 让我 尴尬得不得了!"花的名牌价买的 包,却被人指出是假货,周女士提 起这事就生气

随后,周女士与蒋先生协商退 还购买的 LV 包, 蒋先生曾表示愿 意退款。至此,周女士对购买的另 外两个包是否正品也存了疑问,遂 自行通过另外两个品牌的真伪查证 渠道进行查证,结果发现那两个包 包也非正品。但当她再找蒋先生要 求退货退款时,对方却不认可,周 女士遂诉至法院,要求解除双方买 卖合同关系,退还全部货款。

"我是按照她的要求帮她在专卖

店买的包,她给我的钱我也给专卖店 了,我赚取的报酬只是办理退税获得 的退税金额。因此,我给她提供的是 代购服务而不是直接向她销售商品, 我们这是委托合同而不是买卖合 "蒋先生在一审时如此辩称。

法院审理后认为,根据双方的 微信记录, 蒋先生与周女士交易方 式为:周女士选定货物,由蒋先生 就特定货物进行报价,周女士支付 价款后蒋先生交付货物,符合买卖 合同关系的构成要件。蒋先生未举 示证据证明其与周女士之间就周女 士委托蒋先生为其处理事务以及双方 曾就蒋先生应收取的处理委托事务的 报酬为退税金额进行过约定。因此,蒋 先生辩称双方系委托合同关系法院不 予采信。蒋先生作为出卖人,应向周女 士交付符合双方约定的正品品牌包。 而蒋先生在一、二审中均未举示购买 单据、刷卡记录、退税记录等能证明 案涉货物为正品包的证据,应自行承 担举证不力的法律后果。遂判决解除 周女士与蒋先生之间的买卖合同,由 蒋先生向周女士返还 40700 元货款。

(来源:中国法院网)