

为了买套房子改善生活，唐先生支付了 60 万元首期房款。可是，钱付出去了，房子却无法过户，房主也消失不见了。这究竟是怎么回事呢？原来，唐先生竟遭遇了“一房二卖”。近日，上海市金山区人民法院开庭审理了这起合同诈骗案。

案件回顾>>>

2018 年，朱某因无法偿还大额信用卡贷款，便于同年 11 月 23 日，将自己名下分得的一套动迁安置房售卖给杨氏夫妇。因为当时该安置房仍在三年限制转让期内，无法办理过户登记，于是朱某仅将房产证和钥匙交给了杨氏夫妇。一年后的偶然机会，朱某在网上看到有人将同一套房子售卖两次“赚钱”，便动起了“歪心思”。他想到之前出售的安置房还没有办理过户登记，而他那时不仅背负大额信用贷款，还欠下了新的网络贷款。为了搞到钱，朱某萌生了“一房二卖”的想法。

朱某补办了上述房屋的房产证，并联系买家唐先生签订《房地产买卖合同》，约定以 115 万元的价格将上述房屋出售。唐先生在不知该房屋已被售卖的情况下，向朱某支付了 60 万元首期购房款。朱某将该笔款项用于赌博、炒虚拟币、生活消费等后逃逸。后唐先生诉至法院，请求办理上述房屋的过户登记。法院在审理中发现该房被二次售卖并可能涉嫌刑事诈骗，依法裁定移送公安机关处理。公安机关移送检察机关审查起诉，后检察机关以合同诈骗罪向法院提起公诉。

最终，法院一审判决朱某犯合同诈骗罪，判处有期徒刑四年四个月，并处罚金六万元。在案退赃款发还被害人唐先生，同时，责令朱某于判决生效之日起一个月内继续退赔被害人其余经济损失。

说法>>>

在房地产交易中，房屋所有人将同一套房屋先后出卖给不同的买受人的情况称为“一房二卖”。司法实践中，这种行为大多属于民事纠纷范畴，但如果卖家符合一定的情形，或将构成合同诈骗罪。

“一房二买”构成民事欺诈还是合同诈骗，区分关键在于行为人是否具有“非法占有目的”。民事欺诈主要是在房屋买卖过程中，后来的买家愿意以更高价格缔约，卖房者为获取更大经济利益而实施欺骗行为，隐瞒房屋已经售卖的事实，将房屋重复买卖。而合同诈骗则是卖家以售卖房屋为幌子，虚构事实、隐瞒真相，将他人购房款占为己有。

具体至本案，主观层面，被告人具有诈骗购房者钱款的故意，第二次缔约的目的就是为了骗取购房款；客观层面，被告人收到购房人唐某支付的 60 万元后，将该款项用于赌博、炒虚拟币、生活消费等后逃逸。综合来看，足以认定被告人具有非法占有目的，并骗取了被害人的钱款，其行为构成合同诈骗罪。

因合同诈骗获刑四年有余 为还贷款故意『一房二卖』

为避免遭受“一房二卖”而产生损失，房屋买受人可以采取预告登记来保障自身权益。《民法典》第二百二十一条规定：当事人签订买卖房屋协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。购房者在购买房产时，可以采取提前调查所购房屋产权状况、申请预告登记等措施避免风险。

如果购房者遇到“一房二卖”的情况，应当及时与出卖人沟通协商是否能取得房屋所有权，如不能，则应当解除合同，要求出卖人返还已付购房款及利息并赔偿损失等，也可提起诉讼及申请财产保全保障自身合法权益。

动迁安置房具有质量稳健、户型适宜、配套规划完善、价税相对较低等优点，比较吸引有购房刚需的消费者。但也存在一定交易风险。

对此，建议购房者：尽量购买已办理产证的动迁安置房，降低房屋权属方面的不确定性；缔约时最好要求所有被安置人均在合同上签字，避免影响合同效力或造成过户困难；如系限制期内交易，还需留意产证是否被补办过，并了解清楚限制期届满的具体时间，届时主动与卖家对接，及时办理过户手续；尽量在合同中约定相应的违约责任，如一定金额的违约金，以促使双方诚信履约，如期顺利完成交易。

无资质的维修工受公司委托修理专业作业设备轮胎，不料突遇轮胎炸裂导致全身多处损伤构成十级伤残。对此，公司是否需要赔偿？事故责任该如何认定？

近期，宝山区人民法院审结的一起健康权纠纷案件给出了答案。

委托公司用人不当担责四成 修轮胎突遇『爆炸』索赔百万

租并使用的，是符合标准的正规合格产品，邱师傅曾多次对堆高机轮胎进行维修，对轮胎性能应是熟悉的，事故是邱师傅自身原因所致，物流公司不存在过错。

宝山区法院审理后认为，从事机动车维修需具备相应资质，何况堆高机是危险性更大、维修养护要求更高的作业车辆，因此，对堆高机维修人员的选任应当较一般车辆更加严格和审慎。物流公司选任不具备车辆维修资质的邱师傅对堆高机进行维修，存在选任过失，应当承担与其过错相当的赔偿责任。而邱师傅作为承揽人，自主独立完成作人交办的工作任务，应当具备预防风险和分散损害的能力，因他不具备相应的专业技术而无法胜任该项工作任务所导致的损害后果，主要责任应由他自行承担。

最终，法院认定邱师傅自担 60% 的责任，物流公司承担 40% 的责任，物流公司应赔偿邱师傅各项损失共计 35 万余元。一审判决后，物流公司提起上诉，二审维持原判。

说法>>>

● 从事车辆维修等行业需要取得相应资质

相较于一般劳务活动，对于技术性较高且具危险性的承揽工作，诸如车辆维修、登高作业、明火作业等，国家严格市场准入目的在于预防风险和保障公共利益。

根据《机动车维修管理规定》，机动车维修经营依据维修车型种类、服务能力和经营项目实行分类备案，经营者应当按照备案的经营范围开展维修服务。一方面，通过限制从业资质，可以筛选出具备相应能力和素质的人员，降低作业风险，保障公众和承揽人自身的生命、财产安全；另一方面，限制从业资质可以维护行业的正常秩序，防止不正当竞争。从业者应当先行取得相应资质，不得无资质、超资质从业。若因此造成他人损害，应承担相应赔偿责任，若因此造成自己损害，应自担相应不利后果。

● 承揽合同中定作人应对选任过失承担相应责任

定作人对于承揽人在完成工作过程中造成第三人损害或者自己损害的，原则上不承担侵权责任，但定作人对定作、指示或者选任有过错的，应当承担与过错相适应的侵权责任。所谓选任过错，是指定作人对承揽人的选择具有明显过错。以该案为例，物流公司在选任修理人时不仅应当审查其是否具备车辆维修资质，应当对维修人是否具备相应类别、等级的维修资质进行审查，而物流公司未尽到审查义务，选择了连基本车辆维修资质都不具备的邱师傅进行堆高机轮胎维修，具有较严重的选任过失。

案件回顾>>>

2022 年 7 月，一家物流公司致电邱师傅，请他到公司的露天集装箱堆场维修堆高机轮胎。邱师傅明知自己没有车辆维修资质，却还是答应并前往维修。然而，维修过程中轮胎突然“爆炸”，强烈的气流冲击将轮胎零件弹出，造成邱师傅受伤昏迷。事发后，物流公司立即拨打 120 急救电话将邱师傅送至医院，并向公安机关报案。经鉴定，事故致使邱师傅多处外伤，构成十级伤残。

邱师傅认为，自己并不具备车辆维修资质，物流公司作为承揽合同中的定作人，存在选任过失。此外，在维修轮胎过程中，物流公司没有提示轮胎维修工作存在的风险，没有尽到安全保障义务。于是，邱师傅向法院提起诉讼，请求判令物流公司承担全部责任，赔偿各项损失和支出共计 100 余万元。

物流公司不同意邱师傅的诉讼请求，认为己方不应承担任何赔偿责任。物流公司表示，堆高机没有机动车号牌，只能在厂区内作业，公司不会要求维修人员提供资质证明。而且涉案堆高机是物流公司承