

一房四卖骗千余万元购房款

一男子因合同诈骗罪获刑13年

本报讯(通讯员 王晓阳 记者 袁玮)在上海,买房对普通家庭来说是件大事,因此需要慎重再慎重,一旦遭遇骗子很可能会落得“财房两空”。2018年开始,上海一男子晋某打着“卖房”的旗号先后和多人签订了购房合同,共骗取购房款1000多万元。此案经虹口区检察院提起公诉后,近日,法院以合同诈骗罪判处晋某有期徒刑13年。

2018年,负债累累的晋某在多个售房中介处将自己位于杨浦区的一户住宅出售。5月,晋某经

中介介绍与严某签订了购房居间合同,并收取严某购房定金10万元。当年8月,晋某使用伪造的房产证经另一名中介介绍同胡某签订房屋居间协议,胡某分3次共转给晋某定金、房款共计460万元。两个月后,晋某又使用伪造的房产证与黄某签订房屋买卖合同并先后收取黄某定金、房款共计570万元。而在黄某等待网签交易的过程中,2019年3月,晋某又经其他中介介绍同王某签订房屋买卖合同并收取王某定金、房款共计600

万元(其中30万元由房产中介代为保管)。

审查本案时检察官发现,晋某房子的挂牌价格约在750万元左右,低于市场价近300万元,极高的性价比吸引了多名买家想要购房。尽管晋某债台高筑且房子处于被抵押查封状态,4名被害人与晋某协商后仍同意签订购房合同。还有卖家甚至被晋某忽悠,要全款交付晋某。

据被害人严某介绍,在支付10万元定金后,晋某迟迟未去办理解

除抵押手续,而据被害人胡某、黄某叙述,合同签订后晋某一直以房屋被法院查封需解除、房产证需更名等理由要求他们提前支付房款并拖延交易进一步进行。而胡某、黄某在交易被长时间拖延后才在房产交易中心查出晋某留在中介处的房产证是假证。

2018年至2019年间,严某、黄某、王某先后将晋某起诉至法院,胡某在得知被骗后也已向公安报案。后法院判处晋某退还严某定金及违约金20万元,黄某起诉后法院判决

将涉案房产过户给黄某。在法院审理期间,晋某又指使他人再次起诉,意图通过查封涉案房产逃避法院强制执行。到案后晋某交代,因欠债太多他只想用买房人的钱把债务还清。经调查,从4名被害人处拿到的1000余万元购房款大部分被晋某拿去偿还欠款及花销。

虹口区检察院认为,晋某的行为已触犯我国《刑法》,应当以合同诈骗罪追究其刑事责任。法院审理本案后以合同诈骗罪判处晋某有期徒刑13年,并处罚金30万元。

男子伪造法院判决书 目的竟是诈骗老邻居

本报讯(通讯员 陈岚 记者 袁玮)宁某曾因诈骗罪入狱8年,出狱后一直无业靠他人接济为生。缺钱的宁某最终再次重操诈骗“旧业”,四处向人借钱,谎称自己打赢了官司,不久后会有一笔收入,拿到钱后就能还款。近日,虹口区检察院以诈骗罪对宁某提起公诉。

2017年左右,宁某曾因一套动迁房的拆迁款分配问题与前妻对簿公堂。不久后,法院判决宁某败诉。这次失败的判决给了宁某“灵感”。宁某在网上找人伪造了几张法律文书,其中有“虹口区人民法院判决书”“上海市二中院判决书”“上海市高级人民

法院通知书”“虹口区法院执行情况告知书”等。在伪造的判决书中,宁某赢得了与前妻的官司,在判决执行后将得到一笔房产的拆迁款。

2018年5月,宁某找到袁先生借钱。“宁某是我的老邻居,5年没见了。”据袁先生回忆,宁某说他刚吃完官司放出来,房子被前妻骗走了,没房没钱,连饭都吃不上。宁某希望向袁先生借一笔钱周转,并表示自己正在跟前妻打官司,过段时间就能还钱。为了证实自己的说法,宁某掏出了一张虹口区法院的判决书,上面写着宁某的前妻须向他支付90余万元。袁先生无法辨认判决

书真假,出于对老邻居的同情,陆陆续续出借了11余万元。之后,宁某又用相同的手法,从其他受害人处骗得4万元。

同年8月,宁某从别处得知另一名被害人潘先生正在跟别人打官司,便谎称自己认识法院里面的人员,有办法帮其搞定官司,多次开口索要钱财用于“疏通关系”。潘先生陆陆续续被骗走了1.7万余元。2019年9月,袁先生多次催促宁某还钱都无果。不久,宁某更换了手机号和微信,玩起失踪。联系不到宁某的袁先生最终选择了报警。2019年12月,公安将宁某抓获。虹口区检察院审查后认为,宁某的行为已经触犯我国《刑法》。日前,虹口区检察院以诈骗罪对宁某提起公诉,法院审理后,以诈骗罪判处宁某有期徒刑4年6个月,并处罚金10万元。



孙绍波 画

【以案说法】

户籍不在册或也可成动迁受益人

房产动迁

王女士父母留下的公房被征收了。因征收补偿款的分配问题,王氏三兄弟把妹妹王女士一家三口诉至法院,三原告本以为有把握获胜,但判决结果却是王女士一家大获全胜。

王女士有兄妹四人,父母在上海有一套承租公房(以下简称系争房屋)。上世纪七十年代,王女士作为上海知青去了外地农村。1983年,王女士的儿子小李作为知青子女,户籍从外地迁入系争房屋并实际入住。1992年,王女士和丈夫老李的户口从外地迁入系争房屋,之后入住系争房屋,直至房屋被拆迁。王女士的大哥二哥后分别于1985年、1987年享受过福利分房,且婚后即搬出系争房屋。三哥夫妻于1990年享受过单位福利分房,后福利房被拆迁,一家三口又享受过公房动迁福利。

1998年和2001年,王女士的父母先后去世。2003年,系争房屋承租人变更为王女士。2007年,3个哥哥多次找到王女士夫妻,声称系争房屋是父母留下的,要求把三人户口迁回系争房屋,遭王女士夫妻拒绝。之后,二哥三哥多次到系争房屋内大吵大闹,要求入住系争房屋,为此老李多次报警。2008年1月,三兄弟趁

老李和小李不在家软硬兼施迫使王女士签了一份协议书,上有“系争房屋为父母所遗留,王女士作为承租人,认可三兄弟对系争房屋具有居住权,如果将来房屋被拆迁,所有动迁利益由四人均分”等内容。

2019年3月,系争房屋被纳入征收拆迁范围,征收时王女士一家三人的户口登记在系争房屋内。王女士作为承租人和征收单位签订了征收补偿协议,拟获得征收补偿款共计670万余元。三位哥哥多次找上门来,要求协商征收补偿款的分配问题,均被王女士一家拒绝。三兄弟在协商不成后一纸诉状把王女士一家三口告上法院,要求按照四兄妹签订的协议分割系争房屋的征收补偿利益。

王女士找到了我们咨询,我们给她梳理分析本案,认为四兄妹签订的协议书内容无效,系争房屋的征收补偿利益均归属于王女士一家三人所有。首先,该协议为公房被拆迁时拆迁补偿利益归属的约定,考虑到系争房屋来源,虽然户籍不在册的家庭成员可以被约定为动迁利益的受益人,但是该约定应当取得包含公房承租人和所有公房户籍在册人员书面一致同意,在遗漏户籍在册人员的情况下,应当取得遗漏人员的事后书面追认,否则该协议为无效。本案中老李和小李根本没有

签署协议,没有认可三原告参与分配动迁利益的任何意思表示,故该协议应当被认定为无效。其次,王氏三兄弟均享受过福利分房,户籍不在系争房屋内,对系争房屋不享有居住权,无权享受系争房屋的征收补偿利益。系争房屋虽来源于王氏兄妹的父母,但系争房屋性质为公租房,父母去世后,父母对房屋丧失了一切权利,系争房屋并非父母的遗产,户籍非登记在册的其他人员并不能基于继承关系享受征收补偿利益。

后王女士一家委托我们代理应诉维权。案件的走向和判决结果符合我们之前的分析和预测。四兄妹签订的协议书被法院判决认定为无效,三原告的诉讼请求被法院依法驳回,系争房屋征收补偿利益均归属于被告所有。

上海方洛律师事务所
(23101201010282341)

韩迎春律师
(执业证号 13101200711142563)
每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约

电话:4009204546

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线,13号线长寿路站,6号口出来即到)

婚姻家庭

梅女士带着刘阿姨来咨询我并寻求解决方案。刘阿姨八十五岁,腿脚不便但思路清晰,她告诉我她和丈夫因为不能生育,上世纪六十年代初从孤儿院抱养了一个男孩。丈夫早亡,她一个人含辛茹苦把养子拉扯成人,没想到养子长大后不争气,还赌博,输掉了自己的房子,丢了工作。

五年前养子盯上了刘阿姨的房子,要求养母把房子卖掉替他偿债,遭到拒绝后,再也不和刘阿姨往来了。虽然刘阿姨通过他人试图联系养子,均遭到了拒绝。刘阿姨养老金四千元左右,这些钱只能维持基本的生活,一旦有大病或者要想雇个保姆提高生活质量,这些钱是远远不够的。一套房产价值四百多万,刘阿姨却老无所依。梅女士是刘阿姨的远房亲戚,在上海刚刚退休,平时经常去刘阿姨家探望,在生活上给了刘阿姨很多照顾和帮助。刘阿姨在精神上也很依赖梅女士,经常打电话给梅女士。刘阿姨想把自己的余生养老托付给梅女士,愿意把自己的财产将来留给梅女士。但梅女士考虑到刘阿姨毕竟有个养子,害怕自己的帮助会引起麻烦,没有轻易答应。

我告诉她们,这种情况可以通过“意定监护”来解决。根据我们律师团队以往的经验,需要办理一系列的手续,签署一套文件,方能实现刘阿姨的心愿,同时打消梅女士的顾虑,又能避免刘阿姨其他亲属将来可能产生的非议。我们律师团队已建立了一个“一二三三”方案。一是需要一个申请人,一般是

「意定监护」需专业规范来护航

被监护人,也就是刘阿姨出面来自愿申请;二是签署两个文件,即《意定监护委托协议》和《遗赠扶养协议》;三是协议要涉及三个法律主体,即被监护人(刘阿姨)、监护人(梅女士)、执行监督人;三是引入三个专业机构参与,即公证处、律师事务所、司法鉴定机构。

三个专业机构的参与,能够解决三个方面的专业法律问题,公证处对“意定监护”委托协议和遗赠扶养协议的真实性进行公证,保证刘阿姨的意愿和各方签名是真实自愿的;律师事务所对所有法律文件内容进行审核,并且对文件的后续执行进行监督;司法鉴定机构能够对刘阿姨是否具有委托、签名和公证的民事行为能力进行有权评定,保证其签署文件时具有完全民事行为能力。

听完我的解答,刘阿姨如释重负,感觉一下子解决了她的问题,梅女士也觉得有了这样的操作,自己能放心大胆照顾老人了。后二人委托我们办理“意定监护”手续。目前,该程序正在按照手续进展,各方均根据各自的权利义务在为刘阿姨的晚年生活提供法律保障。

“意定监护”是一个新的法律服务,因为突破了传统的亲属抚养继承关系,无疑会对传统观念和利益造成冲击,各种观念矛盾碰撞,引发社会争议。虽然理念和方向是正确的,但是仍需要在操作层面和方法上尽可能考虑周全,设计出不同主体相互制衡的机制,让公平、公开、公正的诉求在专业人士的参与下得以彰显。

宋博律师(执业证号 13101200910483700)
咨询电话:021-61439858