

# 千万元购房款究竟去哪了？

## 这场“房产纠纷”竟是历时9年的诈骗陷阱

### 自家房产 却被别人锁门装修

今年8月，一直居住在外地的胡先生突然回沪，来到浦东新区昌邑路，查看父亲过户给自己的房产。让他意外的是，手中的钥匙竟然无法开锁，而好不容易进入屋内，房间陈设也已经大变，且正在装修中。满是疑问的胡先生立即来到浦东公安分局梅园新村派出所反映情况。

民警初步调查后，发现这处房产确系胡先生的父亲过户给他，用于日后结婚用，而且证照齐全。另一边，却“跳出来”一位周先生，自称已支付1000余万元从胡先生的父亲手上购买了这处房产，只是尚未最终过户而已。双方各执一词，争辩不休，民警本以来遇上一起房产纠纷，没想到，随着后续调查深入，真相逐渐令人心惊。

千辛万苦买到的心仪住宅，自己竟然从未拥有过？一场“房产纠纷”，竟是历时9年的诈骗陷阱！而千万房款，早已被诈骗分子挥霍一空……记者从浦东警方获悉，一起中介人员利用职务便利诈骗购房款的案件近日告破。

“一方否认卖房，一方却坚称有协议、有付款记录。”面对双方截然不同的说法，民警决定先从房屋产调信息入手，确认这处房屋户主确为胡先生，而且产权清晰，并无他人历史信息在册。可是，周先生如此坚持，也不像是骗人的样子。此时，一个名叫陈某的房屋中介引起了民警的注意。

### 大胆中介 竟然上下家两头骗

原来，2013年，胡先生的父亲曾经动过卖房的心思，当时委托的就是这个中介陈某。而从周先生这里了解的情况来看，这9年，也正是

陈某代为收取了1000余万元钱款。胡先生父亲也表示，当时确实收到了来自周先生的2万余元意向金，但后续未再收到任何钱款，因此认为对方违约、买卖已经无效。

至此，一切的矛头均指向了陈某。今年8月26日，民警奔赴安徽将涉嫌犯有诈骗罪的陈某捉拿归案。这场离奇房产纠纷的真相也由此浮出了水面。

2013年，陈某所供职的这家房产中介公司为了防止意外发生，一直都是由两名中介分别负责对接上下家的。但是当时负责上家的中介突然离职，于是变成了陈某一人同时负责联系上下家，这也为他的诈骗行为留下了可乘之机。

### 伪造产证 不断骗取房款千万元

当年的周先生虽然支付了意向金，但苦于无法及时筹集1000余万元的房款，正一筹莫展。

“有钱就打过来，交全了房款，房子就能买到手了！”陈某利用信息差及自身职务之便，抓住周先生对过户流程不熟悉的薄弱环节，以支付“追加定金”用于“原价留住房源”为由，不断收取钱款。

如此离奇的购房方式，自然引起了周先生的怀疑。刚巧离婚的陈某，竟还利用自己与妻子王女士离婚的材料，伪造成王女士与胡先生

父亲离婚的材料，更伪造了相应产证，营造房屋产权人已经变更为王女士的假象。之后，陈某便通过王女士遗留的银行卡，收取百万元以上数额的购房首付款等费用。

房产证、聊天记录、“房东”王女士的银行卡……众多虚假材料成功骗取了周先生的信任。他一直认为房屋处于交易过程，直到今年房款基本付清，正式换锁进驻装修。可惜，一切终成泡影，他辛苦赚取的千万元房款，早已被陈某挥霍一空。目前，陈某已被浦东警方刑事拘留。

### 警方提醒

市民朋友在购置房产时，一定要注意通过正规渠道，面对明显存在问题的交易流程，要及时提出质疑并前往房地产交易中心等政府设立的官方机构进行咨询，避免因不懂、不熟，而被别有用心的人“钻空子”骗取钱款。

本报记者 杨洁 通讯员 刘琦

## 助力提高行政复议调解成功率

### 浦东新区行政争议多元调处中心成立

本报讯（记者 宋宁华）随着公民法治意识的提升，一些区域行政复议案件数量增加，如何拓宽行政争议的解决路径？近日，浦东新区行政争议多元调处签约揭牌仪式暨行政案件审判白皮书发布会召开。

《白皮书》显示，2021年，浦东新区共收到行政复议申请1928件，受理率90.7%。目前审结1729件，其中维持1279件，维持率74%；纠错25件，纠错率1.5%。

同时，浦东新区行政复议案件出现3大特点。浦东新区司法局副局长周建平介绍，首先，案件数量显著增长。近年来，浦东新区政府行政复议案件逐年递增，年均增量为10%-20%。案件数量出现增加，除了公民法治意识的提升外，还有一个原因是行政复议体制改革。自2021年8月起浦东新区政府只保留一个行政复议机关，统一管辖新区行政复议案件。

其次，案件涉及单位相对集中。各委办局案件主要集中在新区公安分局、新区市场监管局、新区规资局等单位。

此外，案件类型丰富多样。从案件类型来看，涵盖公安、市场监管、城乡规划、房屋拆迁、环保、环境整治、卫生等各相关部门，行政行为种类涉及行政处罚、行政强制措施、行政许可、信息公开、行政不作为等类型。据统计，行政处罚类占案件总量70.4%；投诉举报类占案件总量8.9%；行政强制类占案件总量3.1%。

据了解，全市行政诉讼实行交叉管辖，浦东新区的行政审判案件由静安法院管辖，非诉行政执行案件由浦东法院管辖。自推动行政争议实质性化解以来，成效显著。数据显示，2021年，静安法院共受理各类行政案件1066件。其中，受理以浦东新区行政机关为被告的行政案件557件，占静安法院当年审结行政案件总数的53.1%。运用行政调解方式化解比2021年全市法院审结的一审行政案件协调化解率高出5.96个百分点。2021年，浦东新区法院共受理并审结涉征收（拆迁）非诉行政执行案件方面，经协调化解促成签约撤回率为近三年之最。浦东新区司法局2021年共受理行政

复议案件1749件，案件量显著增加，通过组织谈话、调解等方式助力提高行政复议调解成功率。

为了充分发挥“东方一枝花”的调解作用，当天发布会上，上海市浦东新区行政争议多元调处中心和上海市浦东新区行政争议人民调解委员会揭牌，有关负责人为调委会首批调解员颁发了聘书。据悉，“调处中心”由浦东新区政法委联合静安法院、浦东法院、浦东检察院、浦东司法局共同成立，是专门协调化解浦东新区行政争议的实体平台。主要工作职责包括：负责协调化解辖区诉前、诉中阶段的行政争议案件及浦东司法局移送的行政复议案件，并对当事人释明法律，提供法律援助等公共法律服务；指导浦东新区各行政机关、街道办事处、镇人民政府开展行政纠纷调解；发挥好静安法院、浦东法院、浦东检察院与辖区各相关行政管理部门和街镇之间的桥梁纽带作用，促进各方加强沟通协调，力求案件处理结果实现法律效果和社会效果有机统一。

本报讯（记者 江跃中）“共画中以创新同心圆”企业合规论坛，近日在中以（上海）创新园举行。作为首届上海法治文化节中的一项重要主题活动，本次论坛围绕打造法治社会建设精品领域，推动法治文化与上海城市发展相互赋能的主题进行深度交流、共话发展。

企业合规管理是企业稳定发展、树立正面形象和提高国际竞争力的基础。此次“共画中以创新同心圆”企业合规论坛以习近平法治思想为指导，以打造上海法治文化品牌为目标，以市场主体需求为导向，加大优质法律服务供给，强化协同联动、完善法治保障，对标国际先进水平，为各类市场主体投资兴业营造稳定、公平、透明、可预期的良好氛围，为加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市创造更加和谐的社会环境、更加优质的法治环境。

论坛上，上海桃浦智创城开发建设有限公司围绕《企业合规与科创产业园区高质量发展》作主题演讲。普陀区司法局、以色列美泰律师事务所、月星集团分别围绕《刑事合规前沿问题探讨》《企业合规的中以比较和借鉴》《企业合规与经济高质量发展》开展专题讨论，现场专家、学者分别就相关专题进行了点评。

## 首届上海法治文化节举行

### 征收故事

## 非上海户口，她为何还能获得征收补偿利益？

赵女士居住的公房被征收了。虽然赵女士的户口不在该房屋内，但通过一场诉讼也获得了房屋征收补偿利益。

张先生的父母在上海有一套公房（以下简称系争房屋），房屋承租人为张母。1983年张先生和杨女士结婚，次年生有一子小张。杨女士婚前在娘家享受过福利分房，婚后杨女士将户口迁入系争房屋，小张的户口在系争房屋报出生。1995年张先生和杨女士协议离婚，小张由杨女士抚养。离婚后杨女士和小张搬出系争房屋，但二人的户口一直登记在系争房屋。张母去世后，系争房屋承租人一直没有变更。2004年5月，张先生和赵女士登记结婚。赵女士为来沪务工人员，为人忠厚，深得张先生喜欢。婚后夫妻俩一直居住在系争房屋。因户籍在册的杨女士和小张的不配合，赵女士的户口始终不能从外地迁入系争房屋，为此张先生和杨女士、小张之间

多次发生口角。2010年6月，张先生患上大病，为给张先生治疗，赵女士四处筹钱。2016年10月，张先生病逝。之后系争房屋一直由赵女士居住。张先生去世后，赵女士没有再婚。为了把赵女士赶出系争房屋，小张和杨女士多次上门找赵女士吵闹，赵女士多次报警。

2020年10月，系争房屋被纳入征收范围。征收时系争房屋登记有杨女士和小张两人的户口，同年11月26日，小张作为该户的签约代表和征收单位签订了房屋征收补偿协议，该户选择货币安置，拟获得房屋征收补偿款共计750万余元。赵女士通过他人找到小张和杨女士协商，寄希望自己能获得部分征收补偿款，但遭到二人的拒绝。杨女士和小张认为，系争房屋为公房，赵女士为非本市户口，系争房屋和赵女士没有任何关联，赵女士居住在系争房屋是基于婚姻关系，张先生已经死亡多年，赵女士没有任何理由居住在系

争房屋，也无权分征收补偿利益。

赵女士找到我们咨询，我们给她梳理分析本案，认为赵女士应被认定为房屋同住人，系争房屋征收补偿应当在赵女士和小张之间分配，且赵女士可酌情多分。诚然公房征收补偿利益分割时，同住人的认定要符合户口在册、实际居住一年以上、他处无房三个基本条件，但赵女士属于情况特殊的可认定为同住人的情形。上海市高级人民法院关于公有住房动迁款分割民事案件的意见中，明确规定了认定同住人的例外情况：“一般情况下，在本市无常住户口，至拆迁许可证核发之日，因结婚而在被拆迁公有住房内居住满五年的，也视为同住人，可以分得拆迁补偿款”，赵女士虽为外地户口，但基于婚姻关系入住系争房屋，连续居住十余年，符合应当认定为房屋同住人的情形。杨女士享受过福利分房应排除同住人身份。征收前赵女士实为系争房屋实际居住人，与房屋居住搬迁有关的奖

励费应归赵女士所有，赵女士可酌情多分。

赵女士委托我们代理起诉维权，把杨女士和小张告上法院。案件走向和判决结果符合我们之前的分析预测，法庭采纳了我方代理意见。法庭认为原告属于应认定为同住人的情形，杨女士因享受过福利分房不能被认定为房屋同住人，系争房屋征收补偿利益应在原告和被告小张之间分割，判决原告赵女士分得400万元。

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)