

“崇明别墅又可以买了”，真？假？

驾校师傅为买房被一对父子连环诈骗18万余元

本报讯 (通讯员 沈佳青 记者 袁玮)驾校徐师傅要买房,没想到落入连环骗局,骗他的人竟是一对父子。两人在没有商量的情况下,用相同手法骗了徐师傅18万余元,父子俩最终以诈骗罪获刑。

2020年10月,徐师傅结识了学员蔡某哲,一来二去,两人熟络起来。在和蔡某哲闲聊中,徐师傅得知对方是房产中介,便询问他有关房产买卖的事情。

借着练车,蔡某哲带着徐师傅看了几处环境优雅的商品房社区,还时不时向徐师傅介绍购房流程。徐师傅感觉蔡某哲卖房很有经验,“我正想买一套底楼的房子,有没有推荐的?”“我手中正好有套高性价比的房子,是套崇明别墅,面积有90平方米,我有渠道以内部价购买,几十万就能买到,堪比‘白菜价’,

不过房源紧张,得先付定金5万元。”徐师傅不想错过机会,当即相信了他,向蔡转账5万元。蔡某哲便写了张收条给徐师傅。

没过多久,徐师傅又向蔡某哲询问低价商铺,“我这里有便宜的商铺可以租,租金6000元,现在就能租。”徐师傅没有过多怀疑,又给了6000元给蔡某哲,蔡某哲随后又写了张使用权为10年的收据给徐师傅。没过多久,蔡某哲告诉徐师傅房子的事基本可以定下了,但要结清房款,需要再支付6.5万元,徐师傅又照付了。

到了2021年1月,说好的房子迟迟没有落实,徐师傅便不断询问蔡某哲。眼看事情就要败露,蔡某哲不得不把“骗”徐师傅的事情告诉父亲蔡某。原来蔡某哲并没有购房渠道,因急需用钱,便骗了徐师傅,钱也挥霍一空。蔡某

对儿子说:“这件事你别管了,我来解决。”蔡某哲以为父亲可以帮自己还钱,便不再多问。

为了“帮”儿子圆谎,蔡某心生一计。他私下将徐师傅约出来:“我儿子说的崇明别墅暂时买不了,但是现在外高桥有套便宜房子,78平方米,内部价只要68万元,你要买吗?要买就先付5万元定金。”徐师傅觉得自己已经花钱了,不想错过机会,索性又向蔡某哲转了5万元,蔡某同样写了张收条给徐师傅。此后蔡某以买房需要打点,家里经济困难为由向徐师傅索要共计9000元。

此后徐师傅不断催问蔡某外高桥房子的事情,蔡某告诉徐师傅,现在崇明别墅又可以买了,可以带他去看楼盘。于是徐师傅跟着蔡某到崇明东滩的一处楼盘看了房子。“现在房子要结算尾款,付完16800元,7月底就可

以交房。”徐师傅于是给蔡某转了钱,满心欢喜等待交房日。

然而到了约定日期,房子依旧迟迟没有落实,徐师傅便不断打电话催问蔡某,蔡某哄骗徐师傅说要延迟交房,如果9月初交不了房,愿意一次性连本带息还他32万元,还写了张字条给徐师傅。但是到了9月中旬,徐师傅没有收到交房通知,蔡某更是毫无音信。徐师傅这才决定报警,蔡某父子随即落网。到案后两人如实供述了自己的犯罪事实。原来蔡某瞒着儿子,继续诓骗徐师傅,想用骗得的钱款拆东墙补西墙。

近日,经徐汇区检察院依法提起公诉,徐汇法院依法以诈骗罪,分别判处被告人蔡某哲有期徒刑3年9个月,并处罚金2万元;判处被告人蔡某有期徒刑3年3个月,并处罚金1万元。

我国首次就家庭教育专门立法

让“问题家长”依法带娃

本报讯 (记者 江跃中 通讯员 王晓丹)2022年1月1日,《中华人民共和国家庭教育促进法》正式实施,这是我国首次就家庭教育专门立法,父母们开启了“依法带娃”的时代。近日,普陀区检察院召开以“督促监护,筑牢家庭保护篱笆”为主题的新闻发布会,线上介绍该院持续完善督促监护工作机制,构建“一个基地、二大抓手、三种类型、四家联动”的工作体系,让问题父母“回炉”,“缺位”家长“归位”,实现司法保护与家庭保护无缝衔接的做法,并发布了典型案例。

并制定个性化家庭指导方案;针对“想管不会管”的家庭强化“引导性”家庭教育指导,联合社工、教师、法学专家等力量,及时开展家庭教育指导工作;针对“想管也能管”的家庭拓展“普惠性”家庭教育指导。

普陀区检察院主动将未成年人司法保护融入家庭保护,联合区教育局,针对不同年龄段未成年人的特点,定期组织公益性家庭教育指导服务和实践活动。

家长履职孩子获新生

2020年5月,未成年人曹某某、王某某、蔡某某在一家KTV喝酒唱歌,酒后借故生事,以言语威胁和殴打的方式强行索要未成年被害人王某扬人民币2000元,并致被害人轻微伤。后三人将所得钱款分赃。案发后,曹某某等三人均主动至公安机关投案,如实供述犯罪事实,自愿认罪认罚,赔偿被害人并取得谅解。

普陀区检察院经过社会调查,发现三人均系离异家庭,亲子矛盾激烈,法治观念淡薄,受不良朋友影响实施了犯罪行为。普陀区检察院在对三名未成年人做出附条件不起诉决定的同时,同步开展督促监护工作。经帮教矫治,三名未成年人均顺利考取大学,家庭关系得以修复。

组建“督促令观察员”队伍

2021年,普陀区检察院揭牌成立全市首家集专业化、智慧化、多元化于一体的家庭教育指导基地。基地运营一年来,先后督促近80组涉案未成年人家庭落实监护责任。普陀区检察院联合相关部门,建立辖区家庭教育工作联动机制。同时组建一支“督促令观察员”队伍,确保督促监护令履行到位。

组建公益性指导服务

对“根本不想管”的家长开展“强制性”家庭教育指导,向家长制发《督促监护令》



你讲我听

这天,彭先生在女儿的陪伴下,与亲家谢先生一起找到我,让我帮他们调解看似简单却又复杂的家庭矛盾。缘由是彭先生的儿子小彭与谢先生的女儿小谢一起在国外打工,小彭去年因病去世,现在骨灰还在国外,彭先生要求把儿子的骨灰运回上海,入土为安。

小彭与小谢原来在上海同一个单位上班,小彭的师傅见小彭老实,便把小谢介绍给小彭。两人从相识到相爱,得到双方父母的认可,结婚后,小两口感情很好。没多久,小两口办理了辞职手续,到国外打工。两人在国外艰苦创业,事业有成。正当两人对未来充满憧憬时,小彭不幸患了绝症,彭先生心疼不已,提出让儿子回上海治疗,但遭儿媳的婉拒。不过,小谢对小彭的治疗还是积极的,想了不少办法。可惜虽经多方救治,小彭还是去世了。小谢没跟上海的双方父母商量,就把小彭葬在国外。为此,彭先生夫妇多次与亲家谢先生夫妇商量,是否把小彭的骨灰运回上海,但谢先生夫妇以女儿有权处理小彭的后事为由,多次协商未果,双方因此还发生了肢体冲突,最后惊动了110才得以收场。无奈之下双方相约找到我,让我定夺。

现场,谢先生老泪纵横,十分动情地忆起往事,引得彭先生号啕大哭,令人唏嘘。据谢先生说,女儿与女婿感情很深,女婿不幸去世,女儿也痛苦不已。只是想把丈夫的骨灰葬在国外好陪伴自己,同时也方便吊唁。女儿在国外为此事也很伤脑筋,本来中年丧偶已很痛

儿子在哪里入土为安?

苦,还要为丈夫的骨灰烦恼。现在国外的业务要靠女儿一个人操劳,还要抚养孩子,所以她也不能回国来参加今天的调解,委托父亲谢先生全权处理。

彭先生申辩道,小彭是家里独子,好不容易事业有成,却病死他乡异国,白发人送黑发人悲痛之极,现在连骨灰都看不到。中国的风俗是入土为安,儿子骨灰葬在国外,只有儿媳前往吊唁,自己和老伴年事已高,且疾病缠身,不可能去国外吊唁。如果葬在上海,大家都可以去看看,希望儿媳和亲家能理解亲生父母的心情。

其实双方各有道理。我提出小谢可否多为两位老人家考虑,把小彭骨灰放在上海。谢先生说,这个问题在来之前也跟女儿商量过,女儿提出本来骨灰已经葬在国外,但考虑儿媳的感受,她已经接受儿媳的意见,同意把丈夫的骨灰放在上海。但放在上海牵涉到很多问题,墓地的选择、费用,国外迁坟、骨灰盒的空运等,这些费用希望公公婆婆能补贴一些。

这时,彭先生的女儿提出,哥哥去世后,留下的财产从来没有过问过,全是嫂子处理的。前年哥嫂请爸妈去国外玩,爸妈去去机票都是自己出的。善解人意的彭先生表示,过去的事就算了,儿媳对公婆还是蛮孝顺的,自己和老伴在国外住了3个月,没有出一分钱。现在儿子骨灰到上海入土为安,只要双方都接受,墓地的选择他们来,费用大家各摊一半。这时我提出,可否让小彭的骨灰一半留在国外,另一半葬在上海,这样可以兼顾双方的感受,也省去了迁坟的费用,大家表示可以考虑,一场争吵终于化干戈为玉帛。 人民调解员 青云

父亲与继母领走了全部征收款,该怎么办?

征收问答

市民求助:

高女士承租的公房遇到了征收,按说高女士应该与父亲高某一样享受征收补偿利益,但父亲与继母的做法令高女士非常伤心。

高女士的祖母何女士在上海有一间公房(以下简称“涉案房屋”),面积只有13.9平方米。1983年3月,高某与徐女士结婚,婚后暂住徐女士娘家。次年,高女士出生,其户口随母徐女士一起迁入涉案房屋。因涉案房屋较小,高女士的祖母就把涉案房屋交由儿子、儿媳居住,自己带着孙女高女士在外租房住。1994年6月,徐女士因病去世。为照顾高某,祖母带着高女士搬回涉案房屋居住。

2014年2月,高某与赵某再婚,遂对涉案房屋进行装修,作为婚房入住,直至征收。高女士2014年5月结婚,婚后居住在丈夫家的

商品房。2017年7月,高女士的祖母过世,承租权入未做变更。

2021年8月,涉案房屋被纳入征收范围,高某代表该户与征收方签订了《征收补偿协议》,该房屋拟补偿360余万元。高女士找父亲和继母要求分割征收款时,遭到一致反对,父亲和继母认为:首先,高女士虽户口在册,但未在涉案房屋实际居住过,都是随祖母在外租房居住,属于“空挂户口”;其次,高女士他处有房,居住条件非常好,不应该被认定为同住人。后父亲和继母瞒着高女士领取了全部征收款,无论高女士怎么央求,均不予理睬。

律师帮忙:

高女士找到我们咨询。我们全面了解了案情,认为涉案的征收补偿利益应该在高某与高女士之间均分。

首先,高女士的户口不属于“空挂户口”。一般所说的“空挂户口”指的是户籍虽在涉案房屋,但从未在涉案房屋实际居住过。按照上海市的政策,“空挂户口”人员

不能被认定为同住人,也就不应该分得征收补偿利益。高女士户口在册,从小就居住在涉案房屋。退一步说,即便高女士的祖母已过世,无法证明高女士在涉案房屋中实际居住一年以上,但是她随祖母在他处租房居住,也是家庭内部对住房的合理安排,不能据此排除高女士的同住人地位;涉案房屋面积较小,居住困难,祖母带着高女士在外租房居住也是常情。按照上海高院的有关规定,因居住困难在外租房居住的人员,仍应视为同住人;

其次,高女士在未成年时,其祖母为其安排居住的地方,是对她的帮助,不能以此推断高女士放弃了居住权益。未成年人的居住权益随其父母,高女士的父亲在涉案房屋中有居住权,高女士作为未成年人,也在涉案房屋中有居住权;

第三,高女士婚后居住在其丈夫家的商品房,不属于因“他处有房”而不能再次享受征收利益的情形。按照上海高院的有关规定,“他处有房”指的是在他处曾经享受过福

利性质的分房。至于高女士的继母赵某,因其婚后并未将户口迁入涉案房屋,不属于同住人,无权分得动迁款。

后高女士聘请我们为其代理诉讼,将父亲和继母告上法庭。法院采纳了我们的意见,认为高女士户口在册,其随父亲或随祖母在外租房居住,是家庭内部对住房的合理安排,不可以此排除其同住人地位。最终,法院判决两被告支付高女士征收款的一半,即180余万元,案件以高女士的获胜而终结。

上海市创导律师事务所

(23101200110613587)

闫东方律师执业证号

(13101201010221346)

咨询预约电话:021-61439858

地址:长宁区凯旋路1522号东方明珠凯旋中心1505室(轨交3号线、4号线、10号线虹桥路站,6号出口右转即到)