

“明星中介”骗熟客400余万元

虚构“性价比极高”房源,案发后仅退赔1万元

对他信任有加 全权委托买房

袁某从事房产中介已有十余年时间,在业界小有名气。2019年,庞女士通过袁某成功交易过一套房子,对他信任有加。2021年初,庞女士又一次找到袁某,希望再找他买一套房子,但是因为庞女士工作繁忙,长期在外地工作,所以全权委托袁某代为办理各项事务。袁某对此也非常上心,没过多久,就推荐了一套性价比极高的房子给庞女士。

同年6月,袁某带庞女士实地看房。途中,袁某告诉庞女士:“目前这套房源在出租,不方便看房,但是楼下有一套相同户型的房子,可以先看一下。”虽然感到有些奇怪,但袁某信誓旦旦作了保证,庞女士便没有再多疑。看完房后,庞女士很是心动,对房源的位置、房型、价格都非常满意,便想马上和房东签订合同。

袁某一口答应,第二天就安排庞女士来门店洽谈。当天,在袁某的精心安排下,庞女士当场和袁某口中的房东蔡先生签订房屋买卖合同,还向房东妻子的账户转账了100万元,并于次日分两笔转账了55万元和45万元。

此后,庞女士便耐心等待袁某为她办理后续房产过户等事宜。后来,听说同事张女士也准备买房,庞女士还将这名“业务能力出众”的房产中介推荐给了对方。2022年6月底,张女士也在袁某的撮合下,顺利与“房东”签下了房屋买卖合同,并支付首付款190万元。

然而,庞女士和张女士却迟迟没有等到房屋过户……直到2022年10月,张女士发现自己签下的那套房屋根本没有在出售,她才意识到自己中了圈套。庞女士得知这一消息后,质问袁某事情原委。袁某自知事情败露,在对方的不断逼问下,终于承认自己骗取钱款的事实。

数百万元骗到手 早已被挥霍殆尽

原来,袁某精心设计了一个又一个陷阱。首先,所谓的房源根本

没有出售,袁某才会以假乱真,带庞女士去看楼下那套相同户型的房子;其次,庞女士的钱打人的也不是房东蔡先生妻子的账户,而是袁某情妇的账户;最后,当天和庞女士签订合同的根本不是房东本人,而是门店店长的丈夫李某。李某为了促成生意,才会答应袁某的要求,冒充虚假房源的房东,与被害人签署合同。

据袁某到案后交代,自己生活奢靡,在外还有大量债务。早期,凭借出色的业务能力获取了客户信任,后来为了满足自己的贪欲便动起了歪心思。来钱快、金额大,得手

一次后,袁某胆子越来越大,不断“拆东墙补西墙”,结果窟窿越来越大,直至东窗事发。被害人的数百万元钱款也早已被他挥霍殆尽,案发后仅退赔了1万元。

长宁区检察院审查后认为,2021年至2022年期间,袁某以非法占有为目的,虚构房源出售,指使他人冒充售房者与被害人签订合同,以支付首付款为名骗取3名被害人钱款共计328万元,数额特别巨大,其行为已构成合同诈骗罪;同时,袁某还以购房者代为支付房产契税、遗产税等为由,诈骗4名被害人钱款共计73.4万余元,数额特别巨大,其行为构成诈骗罪,依法应当数罪并罚。

经该院提起公诉,近日,法院以合同诈骗罪、诈骗罪对袁某数罪并罚,决定执行有期徒刑十四年六个月,并处罚金人民币45万元。

特约通讯员 钱宇文
本报记者 屠瑜

本报讯 (特约通讯员 宋严 记者 江跃中)妻子担任客服,丈夫负责发货,夫妻二人知假卖假,结果双双在派出所里“把家还”。近日,普陀警方在“砺剑2023”专项行动中,经缜密侦查,成功侦破一起销售假冒注册商标的商品案件。目前,两名犯罪嫌疑人已被警方依法采取刑事强制措施。

6月2日,市民常先生来到普陀公安分局真光路派出所报警,称他可能在某网店上高价买到了某假冒品牌服装。民警立即展开调查,通过聘请专业机构鉴定,民警确认常先生买到的某品牌服装确实是假货。根据常先生提供的线索,结合现场走访,经对网店销售记录等信息进行循线追踪,民警最终发现在外省某地经营服装生意的付某、邓某夫妇有重大嫌疑。7月15日,民警在外省某服装市场一仓库内将二人抓获,并在仓库中查获大量假冒知名品牌的服饰。

夫妻最终双双把牢坐 售假获暴利一千多万

到案后,嫌疑人付某与邓某如实供述了销售假冒注册商标的商品的犯罪事实。原来,付某有一次看见妻子邓某穿了一件某奢侈品牌衣服,便生气地质问妻子,家里贷款还没还清,哪里有钱买这么贵的衣服。妻子却说是假的,只需要几百元。付某立即动起了歪脑筋,妻子买到的假货做得如此逼真,不如自己也开个网店,以“外贸工厂尾货”为噱头,倒卖这批足以以假乱真的冒牌货,赚点钱。于是,从2018年开始,付某、邓某注册了一家微店,付某负责进、发货,邓某负责客服接待,在进货价格上加价20%至50%。没想到网店的生意非常火爆,短短一年就获利50多万元。而每当客户询问商品是否为正品时,邓某始终以“外贸工厂的尾货,质量有保证”来应对。据初步统计,从2018年2月开店至案发,两人已累计获利1000余万元。

撞人后逃避赔偿 紧急与妻子离婚

以为净身出户就不用还债,法院判赔20余万元

本报讯 (通讯员 李娜 记者 孙云)撞伤人后为逃避赔偿,紧急与妻子办理离婚,约定自己净身出户并承担全部债务,妻子拥有所有财产且不承担债务,这样就能逃避赔偿了吗?并不是!近日,松江法院审结了一起债权人撤销权纠纷案件,判决撤销被告周某与前妻田某签订的《离婚协议书》的财产分割条款,使得被周某撞伤的陈某得以执行获得20余万元赔偿款。

不久前,周某在小区内将邻居陈某撞伤,双方就赔偿金额没有达成一致意见。陈某起诉后,法院判决周某应向陈某赔偿医疗费、残疾赔偿金等各项费用共计20余万元。但该案执行中,法官发现周某名下已无可执行的财产。原来,在一审判决后,周某和妻子田某办理了离婚手续,离婚协议中约定,双方名下的两套房屋全归田某所

有,债务则由周某独自承担。二人离婚后,随即将房屋产权人变更为田某一人。

因此,陈某作为债权人起诉至人民法院,要求撤销周某和田某离婚协议中关于财产约定的条款,并要求周某、田某对陈某此次诉讼支出的律师费、差旅费、财产保全保险费承担共同还款责任。

松江法院经审理认为,债务人以放弃债权、放弃担保债权、无偿转让财产等方式无偿处分财产权益,或恶意延长其到期债权的履行期限,影响债权人的债权实现的,债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

本案中所涉两套房屋均系被告周某、田某婚后购买且原始登记在二人名下,系二人夫妻共同财产。周某通过以协议离婚方式约定将涉案两套房屋的所有权归田

某一人所有且未取得任何房屋对价或其他财产,该行为明显属于无偿转让财产的行为,构成了对陈某债权的损害。

据此,人民法院判决撤销被告周某、田某签订的《离婚协议书》第三条财产分割条款即两套房屋均由被告田某所有的约定,并因债权人行使撤销权的必要费用,应由债务人负担,故法院同时判决周某向陈某支付律师费、财产保全保险费。

本案判决后,债务人周某放弃幻想,知道自己无法通过离婚逃避还债,主动向债权人陈某履行了全部债务、承担了所有的费用,使得双方之间的争议最终落下帷幕。法官表示,本案通过严格适用民法典关于债权人撤销权的成立要件,撤销债务人无偿处分财产的行为,从而保护债权人的合法权益,维护了诚实信用。

征收故事

杜先生哥哥杜大承租的公房要被征收了。征收期间杜大死亡,因动迁款分配纠纷,弟弟杜某一家三口把杜先生告上法院,要求获得全部征收补偿利益的四分之三,但法院判决结果显示,大哥公房的补偿款由杜先生和杜某均分。杜大、杜先生和杜某为同胞三兄弟。杜家父母在沪有一套承租公房(以下简称系争房屋),杜氏三兄弟皆在此出生长大,房屋承租人原为老父亲。父母去世后,承租人变更为杜大,杜大未婚未育。1986年杜先生在其单位分得一套福利公房。1998年杜先生将该房买成产权房,产权登记在自己一人名下。杜某1982年和黄某结婚,次年生有一子小杜,1988年杜某的单位为其家庭分配了一套两居室

四人户籍在册,为何最终只有两人分到征收款?

福利公房,房屋受配人为其一家三口。2006年杜某将所分公房购买成产权房,产权登记在一家三人名下。2007年杜先生和杜某一家三口的户口分别从上海他处迁回系争房屋。杜某和黄某于2015年2月搬入系争房屋居住,直到房屋被征收。

2022年2月,系争房屋所在地被纳入征收范围。同年3月16日,房屋所在地的区人民政府作出对该地块的征收决定。3月25日杜大因病身亡。5月25日杜某作为该户签约代表和征收单位签订征收补偿协议,拟获得补偿款共计712万余元。征收时系争房屋登记有杜先生和杜某一家三口共4个人户口。在协商征收补偿款分配时,杜某坚持要获得全部征收补偿款的四分之三,

杜某认为其和妻子在系争房屋长期居住,是房屋同住人。杜大死亡后,系争房屋登记有4个人的户口,自己一家有三人户口,而杜先生只有一人户口在此,自己一家应获得征收补偿利益的四分之三。协商未果后杜某一家把杜先生告上法院。

杜先生找到我们咨询,我们给他梳理分析本案,认为本案系争房屋征收补偿款应在杜先生和杜某二人之间均分。首先,杜先生和杜某、黄某、小杜均不是系争房屋同住人。杜先生和杜某一家三口均享受过福利分房,根据相关政策规定,不能重复享受公房福利,不能被认定为房屋同住人,本案除杜大外的户口在册人员均无权享受系争房屋的征收补偿利益。其次,系争房屋征收

补偿利益应归属于杜大一人名下所有,杜大死亡后该征收补偿利益应当参照遗产在法定继承人之间分配。杜大是在区人民政府的征收补偿决定作出之后死亡的,根据相关政策规定的时间标准,杜大作为公房承租人有权利分得系争房屋征收补偿利益,在排除其他户口在册人员的房屋同住人地位后,系争房屋征收补偿利益当然归属于杜大一人所有。杜大死亡后,在没有杜大遗嘱的情况下,系争房屋征收补偿利益应在其法定继承人之间分配。杜大父母均亡故,故本案系争房屋征收补偿款应在杜先生和杜某之间均分。后杜先生委托我们代理诉讼维权。案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测,最终法院认为系争房屋在册户籍人员均

不具有同住人地位,房屋征收补偿款应归属于杜大名下所有,原告杜某和被告杜先生应基于法定继承关系均分征收补偿利益。据此判决,杜先生和杜某各获二分之一征收补偿款。

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1302室(轨交7号线,13号线长寿路站,6号口出来即到)