

为填资金缺口 抵押房一房七卖

男子因合同诈骗罪获刑10年

两起房屋买卖纠纷 引出一合同诈骗案

2021年4月,朱阿姨在中介居间下,与黄某某签订定金合同,约定以178万元购买黄某某位于本市的一处房产。在支付45万元定金后,朱阿姨多次联系黄某某签订房屋买卖合同,但黄某某总以各种理由拖延。朱阿姨不得已要求黄某某依照定金合同履行违约责任,黄某某称目前无法退还定金,但愿意将该预售房产交由朱阿姨出租,用租金抵偿欠款。无奈之下,朱阿姨只好先收下房屋钥匙,后发现门锁被更换,心生疑虑,即向法院提起诉讼。

法院受理后,发现涉案房产还同时涉及另外两起房屋买卖纠纷,可能涉嫌犯罪,遂将相关线索移送公安机关。

经侦查发现,黄某某在与朱阿姨签订合同时,该套房产已被其多次出售,涉案标的金额已远超房产价值。同时,房产上还负有百余万元的抵押债务,目前已被两家法院轮候

查封,黄某某的行为涉嫌合同诈骗罪。

花百余万元购买的房屋为何无法过户?购买的房屋又因何被法院轮候查封?被查封的房屋又为何被多次出售?

黄某某隐瞒名下房屋已被抵押贷

卖房还抵押贷款 钱到手却被挥霍

2023年9月15日,案件被移送至静安区检察院审查起诉。经审查查明,2019年11月至2022年10月间,被告人黄某某隐瞒房屋已设立抵押权或已出售给他人的事实,在无法履约过户的情形下,先后与被害人李女士等7名购房者签订买卖合同或购房定金合同,骗取定金或购房款共计人民币228万余元。上述钱款被黄某某用于偿还其个人其他债务及

款的事实,先后与多名被害人签订购房合同,骗取购房款及定金。日前,经静安区检察院以合同诈骗罪提起公诉,静安区法院判处黄某某有期徒刑十年,并处罚金人民币二十万元。

日常开销,且均未履行合同完成过户。

据黄某某交代,涉案房产是其父母的遗产。2018年至2019年间,因自己日常开销较大,入不敷出,便以抵押该房产的方式向某信托公司借款110万余元。最初,黄某某想把这套房子卖了归还抵押贷款,于是在中介的介绍下认识了第一位买主李女士,并在隐瞒房屋已被抵押的情况下,于2019年11月签订了居间协议,约定以173万元出售该套房产。后李女士陆续支付购房款共计127万元并催促过户事宜,黄某某只能告知房产已被抵押的情况。同时,为消除李女士的担忧,黄某某还承诺在

当月20日之前会解除抵押,完成过户。但黄某某实际上并没有归还抵押贷款,而是把钱款用来偿还其他个人债务和用于日常开销。

2020年4月,因为无法清偿抵押贷款,信托公司申请法院查封房产。眼见资金缺口越来越大,为填补窟窿,黄某某就想到隐瞒房屋被抵押查封的事实,反复出售房产,收取后续6名被害人定金或购房款来维持其日常生活。(文中涉案人均化为化名)

检察官提醒

购买二手房前,买受人要对拟购买的房产情况进行全面了解,核实所购房产是否真实合法、产证真伪及产权人与售房人是否一致,核实是否存在产权不完整或者限制交易等情形,以免落入诈骗陷阱;购房时,对于产权完整但短期内无法完成转移登记的情形,买受人可以通过办理预告登记的方式,明示产权交易状态,保障未来物权得以实现,减少购房风险。

本报记者 郭剑烽 通讯员 阮婷

原价代购名牌包 到手却是高仿货

海外代购“坑多水深”,不可轻信

为了用较低价格买到心仪的包包,不少人会委托代购从海外购买,然而,这一过程中存在诸多风险,这不,松江市民黄女士委托代购姜某从海外购买了一只价格高达18.6万元的名包,却被发现是假货。黄女士报警后,警方在外地将姜某抓获。姜某交代,这是她以2.7万元的价格购买的高仿包。

去年8月,家住松江的黄女士通过社交平台认识了代购姜某。姜某自称认识多名“海外买手”“国外柜姐”,可以帮忙从海外专柜买包。于是,黄女士以18.6万元的价格向姜某订购了一个国内很难买到的名牌手提包。两个月后,经过姜某所谓的“走海运,集装箱发回来,再寄给你”流程,黄女士收到了购买的包。她打开了做了简单的检查后便没有使用。今年2月,黄女士准备将这个一直闲置的包转卖,便将包送到鉴定中心检测,这才得知这个包是假的。

黄女士联系姜某,姜某起初百般抵赖,表示“不卖假包是我的底线”“你这么晚才鉴定我也可以不认账”,甚至还质疑黄女士所做鉴定的真假。因黄女士维权态度坚决,姜

某也渐渐放软了态度,和黄女士商量,如果自己可以将这个包帮黄女士卖出去,黄女士能否不再计较此事。黄女士不同意姜某将假货再度转卖的行为,最终二人商议,姜某分期将黄女士买包的18.6万元退还。可是,姜某此后多次以自己得了甲流、进了ICU、经营的美容院资金周转不灵等理由拖延还款,还以送黄女士一些包包配件、将欠款算作黄女士入股自己的美容院等说辞讨好黄女士,请黄女士多宽限一些时间。

直至今今年5月,姜某依然没有归还钱款,黄女士选择了报警处理。很快,警方在外地将姜某抓获。经过公安机关多次讯问,姜某终于如实交代,这款包比较难买,他认识的海外买手说没货,但他并没有将真实情况告知黄女士,而是以2.7万元的价格从他人处买来了一个高仿包,当作正品发货给黄女士,还虚构了购买、发货过程中的种种细节。姜某手机中与海外买手、卖假包者的多段聊天记录及姜某的付款记录均可印证这一说法。案发后,姜某通过家人向黄女士归还了钱款。

今年8月,该案移送松江区人民检察院

审查起诉。在对姜某一案审查逮捕期间,承办检察官在姜某和上家的聊天记录中发现,姜某不止一次向该上家购买过高仿包。针对这一发现,承办检察官引导公安机关通过姜某的银行流水记录等进一步追查是否存在其他被害人。经公安机关侦查发现,除姜某买来自用的多个高仿包外,确实还存在其他多名被害人。部分被害人在收到货后及时鉴定,很快发现买到的包系假货,已及时索赔,但也有一名被害人胡女士尚未拿回2万元定金。

经审查,姜某以非法占有为目的,采用虚构事实、隐瞒真相的方法,使得消费者陷入了“代购正品”的错误认识,姜某骗取他人20.6万元,数额巨大,且其有过诈骗前科,应当追究其刑事责任。检察官介绍,姜某的犯罪行为同时构成诈骗罪和销售假冒注册商标的商品罪,应择一重处。近日,经松江检察院依法以诈骗罪提起公诉,法院判处姜某有期徒刑三年六个月,并处罚金三万元。此外,针对案件中的假包线索,检察官依法要求警方展开进一步调查。

通讯员 蒋芸芬 本报记者 孙云

本报讯(特约通讯员 张嘉煜 记者 孙云)松江警方近日连续查处两起非法买卖、存储烟花爆竹案件。违法人员郭某、张某因非法买卖、存储危险物资的违法行为被依法行拘。

近日,松江公安分局九亭派出所工作中发现,辖区一小商品市场内有人疑似贩卖烟花。接报后,民警立即前往现场开展调查,在市场二楼发现了正在搬运烟花的郭某。经查,郭某并无销售烟花爆竹许可证明。郭某交代,其新店开业,从外省老家运来7箱烟花爆竹准备开业当天燃放。正巧,松江区的郑女士联系到郭某,询问其是否有渠道购买烟花爆竹。郭某明知自己无销售烟花爆竹许可证,但想赚差价,便将这7箱烟花爆竹以2700元的价格卖给郑女士,不料被民警抓了正着。

无独有偶,松江公安分局叶榭派出所接举报,称有人在公共场所燃放烟花爆竹。民警循线追查,在辖区一食品店查获了38箱烟花爆竹。经审讯,店主张某交代了其在明知无证销售烟花爆竹是违法的情况下,为牟利仍非法对外出售烟花爆竹。目前,违法人员郭某、张某因非法买卖、存储危险物资的违法行为已被依法行拘,警方缴获的烟花爆竹被依法移交相关部门处理。

无证售卖烟花 出手被逮正着

征收故事

好心借房给同学住,遇征收竟被索要征收款350万元

汤女士居住的公房被征收了。汤女士的户口登记在该房且实际居住一年以上,汤女士未享受过公房福利。因协商分配征收补偿利益不成,汤女士把王女士告上了法院,但是结果却是汤女士一无所获。

王女士和汤女士为同学关系。1985年两人在上海某大学毕业后都留沪工作。1986年汤女士和杨某结婚,婚后买了商品房,1993年两人协议离婚,离婚时汤女士放弃了房产份额。后杨某多次要求汤女士将户口迁出上述商品房,但汤女士的户口因他处无房一直未迁出。1995年2月,王女士自筹资金9万元在上海买了一套公房(以下简称系争房屋),王女士成为系争房屋承租人。同年6月汤女士找到王女士,要求对方提供帮助,将自己的户口暂时迁入系争房屋,王女士考虑同窗情谊便将汤女士的户口迁入系争房屋。1997年后王女士先后在沪买下多套住宅。2001年汤女士辞职后创业,

后因经营不善陷入债务危机,导致居无定所。2003年王女士将系争房屋腾出,无偿让汤女士居住。2008年汤女士未经王女士允许,擅自将系争房屋装修,准备长期居住。王女士找其交涉,汤女士竟称自己的户口登记在系争房屋,享有房屋居住权。之后便一直住在系争房屋内,至房屋被征收。

2022年3月,系争房屋被纳入征收范围。同年4月19日,王女士作为承租人和征收单位签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款共计602万余元。汤女士认为自己的户口登记在系争房屋,自己实际居住多年且从未享受过福利分房,完全符合公房同住人条件,有权参与征收补偿利益的分配。还称自己为房屋实际居住人,居住搬迁有关的奖励费应该属于自己。协商分配不成,汤女士竟把王女士告上了法院,要求分得房屋征收补偿款350万元。

王女士找到我们咨询。我们给她梳理

分析本案,认为虽然在形式上汤女士符合同住人认定的三个条件,但她不能被认定为房屋同住人,她属于公房同住人认定的例外情形。首先,系争房屋的来源和汤女士无关,汤女士户口迁入和居住纯属他人帮助性质。汤女士和王女士无任何亲属关系,汤女士户口迁入纯属王女士出于同学情谊为其提供帮助性质,居住系争房屋当然为借住他人房屋的性质,汤女士对系争房屋并不享有居住权,汤女士未享受过福利分房且他处无房的事实不能改变他人提供住房帮助的性质,王女士没有为汤女士提供房屋居住的法定义务。其次,系争房屋为王女士出资购买的公房。上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答中明文规定:“通过市场买卖取得的使用权公有居住房屋被拆迁后,所得到的货币补偿款,一般应归出资人所有。”因此系争房屋的征收补偿款应属于出资人王女士所有。

王女士委托我们代理应诉维权,案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测。最终法院采纳了我们的代理意见,认定原告汤女士不是系争房屋同住人,无权分得征收补偿款,判决房屋征收补偿款归属于被告王女士所有。

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1302室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)