

2020 年普法宣传学习十二

**注意啦!!!**

**“一房二卖或多卖”是民事  
纠纷还是刑事犯罪？**

**罪与非罪如何判断？**

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，于 2003 年 6 月 1 日开始实施。该解释明确了“一房二卖或多卖”的民事责任，但并没有否定刑事犯罪的可能。



“犯罪” 图片来源于网络

从法理和有关法律规定来看，“一房二卖多卖”首先应当承担违约的民事责任。其次，还可以追究刑事责任。刑法第 224 条明确规定了合同诈骗的刑事责任：以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，骗取对方当事人财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，

处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。

## 如何区分“一房二卖或多卖”属于一般民事纠纷还是合同诈骗犯罪？

主要从两方面考虑：

第一，卖房者主观上是否具有非法占有对方当事人财物的目的和动机。

如果行为人主观上为了获取更高利润，并无非法占有他人房款的意图，应当承担民事违约责任；相反，如果行为人主观上没打算交房，使对方履行根本不存在的民事法律关系的单方义务，直接非法占有对方房款，其行为就构成合同诈骗罪。

第二，客观上是否利用房屋买卖合同这一形式，实施了骗取对方当事人数额较大财物的行为。

作为合同违约的民事纠纷，往往是当事人具有履约能力，产生纠纷后能够全额返还购房款，或主动、积极与购房人协商退还相应房款。构成合同诈骗罪的“一房二卖或多卖”，在表现形式上则是行为人在收取房款后，无正当理由

既不履行合同义务又拒不退款，或携款逃匿，或用于挥霍等致使房款无法返还。



“合同诈骗行为” 图片来源于网络

## 合同诈骗罪成立的关键

主要涉及主客观两个方面：一是行为人主观上具有非法占有他人财物的目的；二是行为人客观上采取了虚构事实、隐瞒真相的方法，在签订、履行合同过程中骗取对方当事人财物，数额较大。其诈骗的方法可以是任何虚构事实、隐瞒真相的方法，如以虚构单位或者冒用他人的名义签订合同，

收受对方当事人给付的货物、货款、预付款或者担保财产后逃匿等。

就“一房二卖或多卖”而言，由于行为人在卖房过程中必然要隐瞒房子已经被卖或者被抵押的事实，因而具有虚构事实、隐瞒真相的行为特征，因此其行为是否成立合同诈骗罪的关键在于行为人“一房二卖或多卖”时主观上是否具有非法占有他人财物的目的。



”注意非法占有“的含义 图片来源于网络

# 非法占有的认定

目前我国最高司法机关没有针对合同诈骗罪的非法占有目的作过解释，但最高人民法院针对金融诈骗犯罪的非法占有目的认定出台过解释（即《全国法院审理金融犯罪案件工作座谈会纪要》），规定了推定行为人存在非法占有目的的七种情形，包括：

1. 明知没有归还能力而大量骗取资金的；
2. 非法获取资金后逃跑的；
3. 肆意挥霍骗取资金的；
4. 使用骗取的资金进行违法犯罪活动的；
5. 抽逃、转移资金、隐匿财产，以逃避返还资金的；
6. 隐匿、销毁账目，或者搞假破产、假倒闭，以逃避返还资金的；
7. 其他非法占有资金、拒不返还的行为。

这一解释对于认定合同诈骗罪的非法占有目的具有参照价值。



图片来源于网络

## 法院应否移送公安?

在购房人没有主张被告存在刑事犯罪行为的情况下，如果法院在审判中发现“一房二卖”的案件非常集中，是否有义务移送公安机关？

答案是肯定的。

根据刑事诉讼法第 108 条的规定，任何单位和个人发现有犯罪事实或者犯罪嫌疑人，有权利也有义务向公安机关、

人民检察院或者人民法院报案或者举报。作为司法裁判机关的法院，在审判中发现开发商“一房二卖”的现象非常集中，当然有义务将这些案件线索移送公安机关。因为从法院的专业知识能力看，这种现象涉嫌刑事犯罪的可能性非常之高。

根据《最高人民法院关于在审理经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若干问题的规定》第 10 条与第 11 条，人民法院在审理经济纠纷案件中，发现经济犯罪嫌疑线索、材料的，应将犯罪嫌疑线索、材料移送有关公安机关。

**注：本资料仅作公益普法学习资料**