

论“一房二卖”中民事欺诈与刑事诈骗的界分

薛云红 刘洪亮

(沈阳师范大学 法学院 辽宁 沈阳 110003; 法库县人民检察院 辽宁 法库 110499)

摘要：“一房二卖”中民事欺诈与刑事诈骗的界分是近些年刑民交叉案件中的典型问题。二者在构成要件上存在诸多相似之处。区分二者的关键在于“非法占有目的”的认定，应当遵循主客观相一致原则，在主观上考察行为人的目的，在客观上考察行为人的行为。结合房屋买卖合同签订的时间、行为人的履约能力着重考察“非法占有目的”存在与否。

关键词：一房二卖；民事欺诈；刑事诈骗

The Distinction of Civil Fraud and Criminal Fraud in “One Room Sold Twice”

Xueyunhong Liuhongliang

(Shenyang Normal University Law School ;Shenyang,Liaoning ;110003;The People's Procuratorate of Faku County ;Shenyang,Liaoning ;110499)

Abstract: The distinction between civil fraud and criminal fraud in “one room sold twice” is a typical problem in the cross case of criminal and civil in recent years. There are many similarities in the two constitutive elements. The key to distinguish between the two lies in the identification of “purpose of illegal possession”, which should follow the principle of consistency between subjective and objective, investigating the purpose subjectively and the behavior objectively. Combined with the time of signing the housing sales contract and the performance ability of both parties, the most important is to consider the existence of the “purpose of illegal possession”.

Key Words: One Room Sold Twice; Civil Fraud; Criminal Fraud

一、“一房二卖”中民事欺诈与刑事诈骗的争议

“一房二卖”是指一个房屋的产权人就该房屋分别与两个或多个买受人订立买卖合同且从多个买受人处取得购房款、转移房屋所有权的行为。刑事审判参考第961号系“一房两卖”问题民事欺诈与刑事诈骗交叉的指导案例。被告人王某以公司名义擅自与客户签订虚假商品房买卖合同，违规将公司项目商品房中已对外出售过的四套住宅房屋予以再次出售，骗取受害人郭某等人超过155万元。本案经原审法院判决构成合同诈骗罪，后经二审法院认定发回重审后原审法院又作出无罪判决，经检察院抗诉后二审法院维持了无罪判决。本案讨论的焦点问题即：是否存在非法占有目的。法院最终认为现有证据无法证明被告人存在非法占有郭某等人财产的主观目的，房屋对外转售的是否被提前登记告知会影响具体到该民事纠纷双方的主观过错如何认定，但不能直接证明是否存在非法占有目的。

本案审理历经多个审判阶段，几经周折，可见，在中国司法的实践工作中，对于本案“一房二卖”中认定的合同欺诈行为，是应当属于适用民法的调整管辖范围、认定之为民事合同欺诈还是应纳入现行刑法之规制调整范围、作为一种合同诈骗罪处理，是由来已久的难题。本文以此案为出发点，探讨“一房二卖”中民事欺诈与刑事诈骗的界分。

二、民事欺诈与刑事诈骗的辨析

(一) 关于民事欺诈与刑事诈骗界分的理论学说

1. 以危害严重程度来界分

早期刑法理论的观点认为达到严重危害社会的程度的是刑事诈骗，未达到严重危害社会的程度的是民事欺诈。而数额的多寡是判断是否达到严重危害社会的程度的重要标准。早期交易行为特别少，计划经济时代甚至没有什么交易，因此也少有诈骗，但是随着经济不断活跃，不能如此武断。

2. 以有无非法占有目的来界分

刑事司法实务中的一般观点认为有非法占有目的的属于刑事诈骗，没有明确非法占有目的的是一种民事合同欺诈，这也是目前区分二者的主流标准。^[1]然而，将“非法占有目的”仅作为一个主观因素的一种表现，要注意通过外在客观行为予以综合地认定。

3. 以虚构的“整体性”程度来界分

陈兴良教授认为，从欺骗的内容的本质上看，虽然两者都有“欺骗性”，但是并非同一种“欺骗”。详言之，民事的欺诈针对的事实主要是某个个别的或者部分的，而对刑事的诈骗行为则通常是对于“整体性”的欺骗，认为在交易主体、条件、履约能力等方面都是虚构的是刑事诈骗，只有部分条件是虚构的，是民事欺诈。^[2]

(二) 民事欺诈与刑事诈骗的构成要件

民事欺诈是指，行为人将虚假、错误信息告知了对方，或者对对方故意隐瞒了真实信息，导致另一方的不当认识，进而达到诱使对方作出对其更有利的行为的一种法律行为。在这种情况下，被欺诈方可依法申请人民法院或提请仲裁机关予以撤销。民事欺诈行为一般需要包括下述四个法律要素：第一，行为人本身具有明显的欺诈意思；第二，行为人也实施到了这种欺诈；第三，由于遭受欺诈者恶意的欺诈，受骗人陷入于错误地判断，且之间存在直接因果关系；第四，受骗人可以基于这种错误的判断来作出某种意思表示。

依法益不同，在刑事诈骗犯罪案件中，将刑事诈骗犯罪分为两类：一类是刑法条文第三章规定的诈骗类型犯罪，另一类即刑法条文第五章中规定的财产类犯罪中的一般诈骗罪。刑事诈骗包括也下述四个法律要素：行为、认识错误、处分、因果关系。相对于民事欺诈，刑事诈骗在主观上多出“非法占有目的”，客观上多出“较大财物”。

(三) 民事欺诈与刑事诈骗的界分标准

如上所述,无论是民事欺诈还是刑事诈骗都有对主观目的、客观行为、行为后果之间的分析,而在具体的案件中两者有往往高度重合、难辨彼此,笔者认为,准确界分两者的关键还是在于“非法占有目的”的认定,应着重探讨以下问题:

1. 行为的实质

《民法典》中对欺诈行为的描述针对的是“客观行为”,即在外在对行为人行为的描述、客观地表述,是站在第三人的角度看该行为。而就刑事诈骗而言,认定刑事犯罪应当同时考察主观与客观因素,且主观上的“非法占有目的”应当被着重考察和分析,继而再考察客观上实施的各种各样、分布于社会生活各个领域的诈骗行为。相比之下,刑法相对更对地增加规定了对于行为人的在进行欺骗行为时主观和心理、目的等因素的判断,即其“非法占有”中的主观目的,只有主观上满足“非法占有”的条件,才能作为犯罪入罪,且该“不法”应限缩解释为刑法的“法”。

2. 刑事领域的“不法”

若要构成刑事诈骗,则必须实施了刑事领域的“不法”,认定是否属于刑事领域的“不法”,应考量以下因素:

(1) 是否构成实质性欺诈

所谓“实质性欺诈”,即行为人为人实施欺诈行为,是对财产本身的性质进行欺诈,而非获得财产的方式,例如银行放贷时更多关注的是贷款资金的可还性,即贷款人的履约能力如何、贷款是否能够按期归还,而不是贷款事由的真实性,即贷款人为什么贷款、提交的材料真伪如何,因此如果行为人只是编造材料满足了银行对放贷主体的形式上的审查,这种行为算不得是对放贷银行的“实质性欺诈”。^[3]在“一房二卖”的情况下,若可能存在以买卖房屋、骗取贷款为实的行为,应当厘清“一房二卖”中的法律关系,保障买受人的合法权益。^[4]

(2) 行为的效果

判断欺诈行为所达到的效果是区分民事欺诈和刑事诈骗的标准之一。判断行为人为人实施欺诈行为的目的是为了什么,“牟利”的目的是否单纯,即对于刑事诈骗的认定要有“单纯性”而不能具有复合性。“单纯性”指刑事诈骗的犯罪人当时行为动机出发点仅仅只是有一个,那就是为了使自已牟利,比如如果虚构事实、隐瞒真相进行欺诈行为目的只是为了使被骗方产生错误的判断,使其在履行合同之前或者履行合同的过程中作出有利于行为人的做法,而过对方对待给付、且都的得到了相当的对价,那只能是民事欺诈,但是如果没提供产品,产品根本就不存在或者其对价与价值相差极其悬殊,那就没有“相当对价”,就是刑事诈骗。

三、“一房二卖”中民事欺诈与刑事诈骗的界分

(一) “一房二卖”行为性质的分歧

“一房二卖”此类行为之所以还在民事司法实践中屡禁不止,系归因于我国物权之变动规则采取的是区分原则,即由于房屋买卖合同成立和生效的时间与房屋变更登记的时间不一致,而在买卖合同双方的合同生效后、房屋物权发生变动之前,房屋所有权的产权仍属于出卖人,出卖人也得于此时段以一个相同的方式先后与其他多个房产买受人正式签订该房屋买卖合同并取得购房款。

在实践中,“一房二卖”中的民事欺诈与刑事诈骗的区别在于,构成民事欺诈的卖方无意为了主观上获得更高的利润而非法占用他人的购房款,而构成刑事诈骗的卖方必须有非法占用他人购房款的意图。在这种交易情况条件下,行为人究竟是否已经具有实现非法占有目的的,需要再结合确定行为人为人交易“一房两卖”金额的客观具体事实原因、交付内容的主观真实的含义、行为人有调整财产交

付方式的能力程度以及行为人为人清偿他人相关民事债务责任的实际能力状况来分析确定。

(二) “一房二卖”中“非法占有目的”的认定

要认定行为人为人是否具有非法占有目的,应特别着重考察行为人为人非法占有目的形成时间以及行为人为人自身的有效履约能力。

1. “非法占有目的”形成的时间

一种观点认为,当房屋出售给第三方而不退还原买受人的购买款时,就产生了非法占有的目的。另一种观点认为,当房屋再次出售且因此而取得再次购房款之后,确无法交付房屋时才产生非法占有的目的,否则应当认为签订合同的当下没有想要非法占有,则行为人为人退还原买方的财产,此时,行为人为人只有不履行民事合同的故意,并未构成想欺诈骗罪。当行为人为人仅仅是将房屋出售给第三方并且取得第三方的购房款时,尚不能证明其主观上的非法占有目的,只有取得第三人的购房款后依据履约能力明显无法交付房屋、亦不能退还购房款时,才能认定行为人为人具有非法占有的目的。^[5]

2. 行为人的履约能力

应审查签署合同的条件和依据。如果行为人为人在与对方签订房屋买卖合同时已拥有履行合同所需要的条件,或者彼此虽未具备完全,但是在合同履行过程中,行为人为人可以通过其他方式使自已达到可以使合同完全履行的条件(或其中的主要条件),此时就不能确定行为人为人签订合同的目的是非法占有他人财产。相反,如果行为人为人在与对方签订房屋买卖合同合同时不具备完全履行合同所需要的条件,仍与他人签订合同,则认为行为人为人通过签订和履行合同具有非法占有他人财产的目的。^[6]

四、结语

二者之间存在许多相似之处:首先,两者都发生在民事法律行为发生的过程中,且都是以签订合同为基础的;第二,合同签订及生效后,合同不能得到履行或者不能得到完全履行;第三,在合同签订的过程中,发生隐瞒或捏造事实的行为。然而,此二行为虽有相同的地方,但从结果角度看,二者存在巨大的不同,因房屋买卖的房款价格往往在几十万甚至几百万不等,而如此之巨的金额将直接构成刑事犯罪中的“特别巨大”,进而被苛以严格的量刑,若被认定为刑事案件入罪,犯罪者将受到很大影响。因此,在区分“一房两卖”的根本性质时,应仔细、深入地考察行为人的主观目的,通过考察其履行约定的能力、对所取得的购房款的处置、不履行合同发生的原因、合同双方的认知水平、行为人为人违约后的行为等综合判断。

参考文献

- [1] 姜宝成,连洁,姚晓丽.合同诈骗案件中非法占有目的的审查判断[J].中国检察官,2020,(04):41-43.
- [2] 陈兴良.民事欺诈和刑事欺诈的界分[J].法治现代化研究,2019,3(05):1-12.
- [3] 宋文国,马光磊.合同欺诈行为的刑民界分[J].中国检察官,2022,(06):25-29.
- [4] 广东省高级人民法院(2020)粤民再320号民事裁定书.
- [5] 上海市高级人民法院(2017)沪刑终8号刑事裁定书.
- [6] 四川省通江县人民法院(2020)川1921刑初155号刑事判决书.

作者简介:薛云红(1999.08-),女,汉族,山东青岛人,法学硕士,沈阳师范大学法学院全日制研究生,研究方向:经济法学
刘洪亮(1999.07-),男,汉族辽宁法库人,法律本科,法库县人民检察院检委会专职委员,研究方向:民法、刑事检察实务