

向购房者索要上千万元“茶水费”

嘉兴10名房产销售员被判非国家工作人员受贿罪

本报记者 许梅 通讯员 金娜

热门楼盘房源紧俏,要买房需支付“茶水费”,在房地产火爆的时候,这样的“茶水费”一度是人尽皆知的“潜规则”。嘉兴一家房地产公司的销售人员,就在“茶水费”里做文章,利用客户急于买房的心理,借助自己的职务便利,向客户索取6000元至48万元不等的“茶水费”,其中一名销售竟侵吞400余万元。近日,嘉兴市南湖区法院一审公开宣判了这起非国家工作人员受贿罪案件,10名被告人获刑5年6个月至1年6个月不等,部分被告人获缓刑。



多花12万元才能买到热销房

2018年春节刚过,准备买房的张女士就四处看房。同年3月中旬,听说有一个楼盘很紧俏,张女士就赶紧跑到售楼处去预约,但是销售周某告诉张女士:“现在房源已经没有了,如果已经购买的客户愿意转让,我帮你关注着,只不过可能需要加一点钱……”张女士觉得原来的客户转让房屋,加点钱也是应该的,于是回家等着销售的“好消息”。

没过几天,周某打电话通知张女士,说有一套房子客户要转让,但是需要额外加12万元的更名费,而且要现金支付。张女士考虑了一下,觉得可以接受12万元的加价,便通过支付宝转账了12万元过去。

一周后,张女士与公司签好了购房合同。

销售之间相互勾结牟利

张女士如愿买到了房子。但是她加价的这12万元,真是给原客户的吗?

该楼盘有很多销售人员,杜某就是其中之一。2017年2月,杜某经人介绍进入嘉兴这家房地产公司,并担任该公司开发的一房产项目销售经理,主要负责销售渠道衔接、楼盘宣传拓客等业务。期间,公司支付

给杜某薪酬,没有销售提成。

2018年2月,杜某发现该楼盘非常热销,头脑灵活的他捕捉到了“商机”。于是,杜某向销售人员洪某、周某提出了向客户收取“茶水费”的想法。三人共谋,“茶水费”只收取现金,并向客户声明收取的“茶水费”是不出具任何收款凭证的。他们约定,收取的“茶水费”杜某从中拿一半,剩余的由业务员和各自的团长分。

这期间,张女士就是被收取“茶水费”的客户之一。她转账的12万元更名费里,杜某拿走了6万元,剩余的由洪某的销售团队分赃。

除了张女士,还有很多被告知需要等其他客户转让房源的买房者,也通过付“茶水费”买到了该楼盘的房子。

不到半年东窗事发

2018年5月,随着房地产市场越来越火爆,“茶水费”水涨船高,分配方式也发生了变化:杜某从违规收取“茶水费”中拿到的分成更高,达到60%,剩余的40%由其他人分配。

尝到“甜头”的杜某等人并未就此收手。杜某交代,自己到底收取了多少“茶水费”,他自己也记不清楚了。这些钱当中,有80多万元杜某给自己支付了买房款,还用了近40万元帮妹妹支付了买房款。而杜某刚

来嘉兴时,只有不到3万元的积蓄,除了支付房款,每月的车贷也是用“茶水费”还的。

2018年7月,杜某所在公司主管人员听到外面反映,说开发的楼盘买不到,需要额外的“茶水费”才能买到,怀疑其中有问题,调查后立即报了案。

公司表示,杜某等员工在销售楼盘房产过程中,利用职务便利,在未经公司许可情况下,擅自以额外向购房客户收取“茶水费”的方式将公司的房产加价销售,并采取收款不入账方式对收取的“茶水费”直接进行坐收坐支、中饱私囊,给公司的声誉造成了巨大的损害,也给公司造成了巨大的损失。

被判非国家工作人员受贿罪

法院审理后认为,被告人杜某、洪某、周某等共同利用案场销售经理对房源销控的职务便利以及销售人员对房源销售的职务便利,索取他人财物,为他人谋取利益,其中被告人杜某涉及索取317万余元,被告人洪某涉及索取400万余元,被告人周某涉及索取285万余元,被告人孔某涉及索取172万元,均属数额巨大,其余被告人涉及索取分别为88万元至30万元不等,均属数额较大,其行为均已构成非国家工作人员受贿罪。根据各被告人在共同犯罪中的作用、地位以及犯罪情节、认罪态度及悔罪表现,法院遂依法作出上述判决。

法官提醒,作为销售人员一定要长远规划职业,遵守职业道德,不能贪图眼前利益,一旦利用职务上的便利,非法索取、收受他人财物,为他人谋取利益,也会对管理制度、经济利益、公平权利等构成侵害,很有可能构成非国家工作人员受贿罪。而作为消费者,也要提高维权意识,切实保护自身的合法权益,避免被他人的招数坑蒙拐骗,若发现开发商或销售人员或中介机构等相关人员在销售商品房的过程中,有收取“茶水费”“指标费”等违法违规行为的,要及时固定协议、转账凭证、收据或发票等有效证据,并向行业协会、房地产市场监督管理部门投诉、举证和举报。

一年前骗走52.8万元,一年后换个“马甲”想再“杀”一刀

宁海警方侦破的这起案件告诉你“杀猪盘”到底有多狠

通讯员 周国亮

一年前,宁海人夏某网上交友落入“杀猪盘”骗局,被骗52.8万元。没想到,骗子并未就此收手,一年后换了个“马甲”卷土重来,准备对他再“杀”一刀,结果因此露了马脚。近日,该“杀猪盘”团伙被宁海警方一网打尽。



被微信好友骗走52.8万元

去年7月,被害人夏某到宁海县公安局跃龙派出所报案,称当年6月13日至7月6日期间,一个微信名为“待加糖的咖啡”的男子通过搜索“附近的人”添加了自己为微信好友。该男子自称叫“蔡铭山”,只身一人在外打拼,想跟夏某交个朋友。

经过一段时间交流后,“蔡铭山”与夏某熟悉了起来,开始透露自己的赚钱秘诀,声称自己发现了一个赌博网站的漏洞,只要利用这个漏洞投注,肯定赚钱。“蔡铭山”还很大方地让夏某通过其持有的账户投注,夏某

按照“蔡铭山”的指示操作后,果然迅速赚了3万元。

在“蔡铭山”的鼓动下,夏某没有抵得住诱惑,委托“蔡铭山”帮其开了账户,并充值了52.8万元。结果,刚充值没多久,夏某就发现赌博网站无法打开,“蔡铭山”也消失得无影无踪,夏某这才意识到被骗。

换了个“马甲”想再“杀”一刀

案发后,宁海警方立即组织警力对案件进行侦查分析。通过分析被害人提供的账户资金流,民警又串并相关交友“杀猪盘”案件13起。

经初步侦查,民警发现“待加糖的咖啡”微信账户使用人根本不是“蔡铭山”,而是犯罪嫌疑人专门购买来用于作案的,很难追踪到真实使用人。而且案发后,汇入该赌博网站的资金已通过多级银行账户迅速转移,网站也已关闭,无法登录。

专案组民警在调查过程中,逐步锁定了部分洗钱团伙成员,一一列入名单,伺机抓捕。但开设赌博网站及实施“杀猪盘”诈骗的犯罪嫌疑人却迟迟难以锁定。

今年6月,民警再次回访被害人夏某时得知,在夏某报案后不久,有一个微信名“逆风前行”的陌生男子加夏某微信为好友,主动嘘寒问暖,十分殷勤。夏某在

聊天过程中,觉得“逆风前行”的口气、聊天内容与之前的“蔡铭山”很像,怀疑是同一个人。

了解到该信息后,民警迅速围绕“逆风前行”进行深入分析,确定使用该账户的为林某。经过研判,警方认为林某有诈骗的嫌疑。

警方出击摧毁两团伙,抓获10人

专案组民警将嫌疑人情况整理分析后,逐人制定抓捕方案,兵分五路,分别在重庆璧山等地快速抓获王某、庄某等8名洗钱团伙成员,并在福建永春抓获实施“杀猪盘”诈骗的犯罪嫌疑人林某,又循线抓获其同伙李某。

经审讯,犯罪嫌疑人林某对使用微信添加单身女性、诱骗网友登录赌博网站赌博并进行“杀猪盘”诈骗的犯罪行为供认不讳。林某供述,2018年6月左右,其伙同犯罪嫌疑人李某开设赌博网站。随后,林某组织人员向不特定人员添加微信,并引诱到该网站进行网络赌博。

去年6月份,该团伙又在某爱网、微信等平台上寻找单身女性为目标对象,进行“杀猪盘”诈骗。戏剧性的是,在从被害人夏某处成功骗得52.8万元后,林某自认为已经掌握了夏某的性格特点,还能从夏某处继续骗取钱财,于是使用个人微信加了夏某好友,主动聊天套近乎,为下次诈骗作准备。

截至目前,宁海警方已破获相关案件3起,涉案价值100余万元。犯罪嫌疑人林某、李某因涉嫌诈骗罪被逮捕,犯罪嫌疑人王某、庄某等5人因涉嫌帮助信息网络犯罪活动罪被采取刑事强制措施。案件仍在进一步深挖中。