

“只要签下购房合同,当场就能拿到2万元好处费,月供由中介公司承担,对个人没有任何影响。”在中介这套话术诱惑下,一些低收入人群沦为虚假购房工具人——

49套房产断供的背后

面对销售困境,他们有歪招

2021年8月,李某飞应聘成为中牟县某房产置业公司(下称置业公司)销售经理。刚入职不久,其哥哥李某伟就将开房产中介公司的朋友单某雷介绍给他。10月,李某伟和单某雷合伙成立房产中介公司,并与李某飞所在的置业公司签订了房产代理销售合同。“零首付、准现房、贷款无忧、地段好、户型优”,单某雷在微信朋友圈发布了楼盘推广信息,因其在房产中介行业资历深,不少房产中介纷纷前来咨询合作事宜。

同年11月,在李某飞的引荐下,房产中介公司老板孙某龙的分销公司与置业公司顺利签约。按照分工,孙某龙的分销公司负责对接个人中介(挂在房产中介公司从事房产中介活动的个人)找客户,单某雷的公司负责接待客户、介绍楼盘并办理购房手续。孙某龙在当地经营中介多年,人脉广阔,“零首付”的噱头更是吸引力十足,不少个人中介纷纷加入,很快铺开了销售网络。可半个月忙下来,却是看的人多买的人少。

“我们赚的是卖房佣金,无论客户是不是真买房,只要签了购房合同,咱们没有法律风险,还能稳稳赚钱。”面对销售困境,单某雷这样给孙某龙“支招”。

二人一拍即合,他们将目光投向那些征信好、缺钱,又愿意借身份签合同赚好处费的低学历无业青年及农村低收入人群。

签下购房合同,就得2万元

“只要签下购房合同,当场就能拿到2万元好处费,后续月供由中介公司承担,一年后公司会回购房产,对个人没有任何影响。”在中介这套话术的诱惑下,一批批虚假购房客户被送到售楼处。他们拿着伪造的收入证明、工作证明等材料,在置业顾问的引导下签订购房合同、办理房贷手续。

置业公司为了尽快售出房产回笼资

《检察日报》刘立新 杨德伟 丁珂

日前,河南省中牟县人民法院对一起合同诈骗案的最后一被告人郑某征依法作出判决。这场用“零首付”做饵、靠虚假客户签单骗取代销佣金的房产骗局终于落幕。



中牟县检察院检察官与公安机关侦查人员开会研讨补充侦查事项

金,不仅向代理销售公司支付8%的高额佣金,还为购房客户垫付每套房产1万元的意向金,以及30余万元的首付款。而这笔首付款,置业公司会要求客户签订借条,约定款项还清后再交付房产。

然而,2022年3月,经孙某龙介绍的客户陆续出现断供情况。起初,置业公司并未在意,以为只是个别客户的资金出现周转问题。可随着时间推移,断供的房产越来越多,到了2022年11月,多数通过该渠道售出的房产均已断供。置业公司这才意识到情况不对,经回访发现这些购房者根本不是真买房。同年12月,置业公司对销售经理李某飞作出停职处理,并向中牟县公安局报案。此时,49套房产已全部断供。

细致审查,追诉漏犯

2024年2月,中牟县公安局以涉嫌合同诈骗罪向中牟县检察院提请批准逮捕李某飞、孙某龙及其公司合伙人孙某琳。检察机关审查后发现,案卷材料缺乏能够证明三名犯罪嫌疑人主观上明知客户没有真实购房意愿的客观证据,作出不予批捕决定,并制发补充侦查提纲,引导公安机关从客户证言、微信聊天记录、客户真实收入情况等方面入手,固定关键证据。

经过补充侦查,公安机关最终补齐关键证据。同年5月10日,检察机关依法对李某飞、孙某龙、孙某琳作出批准逮捕决定。后续侦查查明,李某伟、李某松是孙某琳及孙某龙分销公司合作个人中介的主要介绍人,二人

按“大套房产每成交一套提成5000元、小套房产每成交一套提成4000元”的标准,收取“好处费”。6月28日,李某飞、孙某龙、孙某琳、李某伟、李某松被移送至检察院审查起诉。然而,这场骗局中的最大受益者——单某雷、李某伟仍未被追究刑事责任。

“分销公司及个人中介先后介绍了600余名虚假购房客户,最终有49人签订了购房合同。同时,他们也介绍了部分真实购房客户,存在真实的房屋交易记录。”办案检察官介绍,这让涉案人员有了狡辩抵赖的空间。

为了彻底查清案情,办案检察官多次与侦查人员沟通,说明补充侦查需求及方向,建议侦查人员全面梳理涉案人员的微信聊天记录,让购房客户对接自己的中介、递交的虚假资料进行指认,明确各犯罪嫌疑人、被告人在骗局中的地位和作用;同时建议委托审计公司进行司法审计,查明每名涉案人员的涉案金额及违法所得。

经过两次退回补充侦查,公安机关最终查明,单某雷等人明知客户没有真实购房需求,仍通过伪造资料、虚构购房事实的方式,诱使置业公司签订购房合同,骗取售房佣金共计342万余元。

2024年11月20日,公安机关将单某雷、李某伟及个人中介薛某、李某、徐某来移送至检察机关审查起诉。涉案个人中介郑某征因参与另一起合同诈骗罪在杭州某地监狱服刑,需另案处理。检察机关经审查,以涉嫌合同诈骗罪对李某飞、孙某龙、单某雷等10人提起公诉。今年9月2日,法院经审理采纳检察机关意见,分别判处李某飞、孙某龙、单某雷等10人有期徒刑十年六个月至四年不等,各并处罚金21万元至5万元不等,未退赔到位的被告人被责令退赔违法所得。

6月19日,中牟县公安局将郑某征押解回当地,8月18日将其移送至中牟县检察院审查起诉。受案后,中牟县检察院依法查清郑某征骗取置业公司45万余元售房佣金的犯罪事实,于9月18日以涉嫌合同诈骗罪对其提起公诉。日前,法院判处郑某征有期徒刑三年,与先前合同诈骗罪所判刑罚数罪并罚,合并执行有期徒刑四年九个月。

儿子在父亲借条上签字,被判还钱

法院:构成了对父亲债务加入,应对借款承担偿还义务

《现代快报》王润 范成功 刘媛

儿子顺手在父亲的借条上签名,父亲去世后,借款人要求儿子还款,儿子辩称只是作为联系人在现场。双方闹上法庭,法院判决:儿子需偿还父亲借款59000元。

年过六旬的老陈与王伯是相识多年的朋友。2019年,王伯因资金周转困难向老陈求助,出于信任,老陈先后向其转账共计59000元。2021年9月,为明确借款,老陈带着一张写明“今借到老陈人民币60000元”的借条来到王伯家。王伯在“今借人”处签下了自己的名字。此时,王伯的儿子小王正好在场,他顺手在借条正文下方、父亲签名上方的地方,也签下了自己的名字。不久后,王伯因病去世。

面对老陈的还款请求,小王深感委屈:“我只是作为联系人在场,凭什么要我还款?”双方协商未果,老陈只得将小王诉至法院。法庭上,小王坚称自己并非借款人,

只是作为父亲借款的见证人或联系人,请求法院驳回老陈的诉求。

法院审理认为,王伯与老陈之间的借款关系,有借条及转账记录为证,应予确认。本案的关键在于,小王在借条上签名的行为应如何定性。法院注意到,小王签名位置特殊——并非位于借条边角等通常用于联系人或见证人的区域,而是紧邻借款人(其父亲)签名上方。这一位置安排,明显有异于通常的联系人落款习惯,且小王并未在签名前注明“联系人”“见证人”等任何身份。

结合小王与王伯的父子关系,其在明知借条内容的情况下签名,法院认定该行为构成了对父亲债务的加入,即小王自愿与父亲共同承担该笔还款责任。因此,小王应对该笔借款承担偿还义务。同时,因老陈仅提供59000元的转账凭证,对于借条中剩余的1000元未能举证证明实际交付,故该部分诉请未获法院支持。最终,

法院判决小王向老陈偿还借款59000元。

法官提醒

签字位置见“身份”,借条无小事,签名须谨慎。在借条等债权凭证上签字,落款位置往往能暗示签字人的身份与意图。若以联系人、见证人或担保人等非借款人身份签字,务必在签名前明确标注身份(如

“联系人:XXX”),并选择借条边角等合适位置落款,避免引发不必要的误解与纠纷。此外,“借条”不等于“已收款”,出借人不仅要保管好借条,更要注意留存款项交付的证据,如银行转账凭证、微信/支付宝转账记录等。主张现金交付的,也尽可能提供取现记录、对方出具的收据等证据,形成完整的证据链。

浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司与刘斌强债权转让暨债务催收联合公告

根据浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司与刘斌强签署的《资产转让协议》,浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司已将合法拥有的本公告项下资产(包括债权及担保从权利)依法转让给刘斌强,浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司特公告通知各债务人及担保人(或义务承担人),从公告之日起向刘斌强履行相关义务。

刘斌强作为上述资产的受让人,现公告要求债务人及担保人或义务承担人,从公告之日起向刘斌强履行主债权合同及担保合同约定的偿付义务或相应的担保责任或法院判决书所确定的义务。特此公告

浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司 刘斌强
2025年12月18日 单位:元

序号	债务人名称	币种	账面本金余额	账面利息	本息合计	担保情况	备注
1	陆琳琳	人民币	2140000.00	367325.86	2507325.86	由杭州市余杭区瓶窑镇御院苑1幢2单元1304室共计91.52平方米商品房抵押担保	
2	吴铭	人民币	2100000.00	410399.03	2510399.03	由城北富源园9幢3单元402室共计99.68平方米商品房抵押担保	
	合计		4240000.00	777724.89	5017724.89		

上述标的债权明细表为截止基准日(即2025年10月31日)

注:清单中“担保人”包括保证人、抵押人、出质人,担保人的担保范围以签署的合同等法律文书约定为准。