

## 贾某合同诈骗案

——房多卖各行为中如何认定非法占有目的

**关键词** 刑事 合同诈骗罪 非法占有目的 一房多卖 履行能力

### 基本案情

2017年8月13日，被告人贾某与某县开发建设指挥部签订房屋拆迁补偿协议一份，贾某获得尚未交付使用的拆迁安置期房一套。2019年10月至12月期间，贾某以售卖上述同一套期房为由，先后诱骗侯某、吴某、李某、崔某与其签订房屋买卖合同，骗取四人购房款共计41万元，用于个人投资、消费。二审期间，2021年5月，贾某分得拆迁安置房后交由被害人处置，侯某、吴某、李某、崔某将该房屋出售，四人分别获得6万元；2021年5月14日，某房产中介公司将从贾某处收取的中介费1万元退还李某。

山东省惠民县人民法院于2021年3月31日以（2021）鲁1621刑初51号刑事判决，认定被告人贾某犯合同诈骗罪，判处有期徒刑四年，并处罚金人民币十万元；责令被告人贾某退赔被害人侯某经济损失人民币十万元、被害人吴某经济损失人民币十万元、被害人李某经济损失人民币十一万元、被害人崔某经济损失人民币十万元。宣判后，被告人贾某提出上诉。山东省滨州市中级人民法院于2021年7月28日作出（2021）鲁16刑终143号刑事判决，以合同诈骗罪改判被告人贾某有期徒刑一年七个月，并处罚金人民币四万元。

### 裁判理由

法院生效裁判认为，被告人贾某将其未交付使用的拆迁安置期房以19万元价格销售给侯某并实际获取房款10万元，在其与侯某签订房屋销

售合同过程中未采用欺骗手段，且现有证据不能证实贾某向侯某卖房时已准备一房多卖，故该起行为不构成合同诈骗罪。在拆迁安置期房已销售给侯某后，贾某谎称其拥有该套拆迁安置期房，一房多卖，分别与吴某、李某、崔某签订房屋销售合同，骗取吴某三人共计31万元，其采用虚构事实、隐瞒真相的手段骗取他人财物，其上述行为构成合同诈骗罪。贾某与侯某签订房屋销售合同后，在合同履行过程中一房多卖，实施诈骗犯罪行为，其应退赔侯某四人经济损失。二审中，贾某通过将其交付的拆迁安置房交由被害人处置等方式，已分别退赔被害人部分损失，在量刑时予以体现。故法院依法作出如上裁判。

### 裁判要旨

对于“一房多卖”型案件，应当综合事件起因、行为人履行能力、交易情况等情节，综合认定行为人主观上是否具非法占有目的。行为人故意隐瞒房屋已经出售的事实，仍与多人签订房屋买卖合同，骗取他人购房款的，可以认定其具有非法占有目的。对于第一次出售房屋行为，要结合其是否采用欺骗手段、是否提前预谋一房多卖、实际履行能力等，审慎认定非法占有目的。

### 关联索引

《中华人民共和国刑法》第224条

一审：山东省惠民县人民法院（2021）鲁1621刑初51号刑事判决  
（2021年3月31日）

二审：山东省滨州市中级人民法院（2021）鲁16刑终143号刑事判决  
（2021年7月28日）