

一房二卖引发一桩涉恶案：

争议瑕疵占有

一场原本并不复杂的“一房二卖”纠纷,最终演变成刑事案件。

北京市昌平区的开发商贾文贵,因资金链断裂,向外借款2000万元,抵押物为12套小产权别墅。

贾文贵违约后,债主之子王飞去收别墅,并将别墅对外售卖。

北京市第一中级人民法院一审认为,王飞的确不知道这12套别墅曾被出售,但其在获知原买家开始维权后,故意隐瞒实情,继续卖给新业主,构成合同诈骗罪。王飞等人被认定为恶势力团伙,王飞本人也被判处无期徒刑,他不服判决,提

起上诉。2025年6月5日,此案在北京市高院二审开庭。

王飞对别墅是否有占有权,刑案一审法院未作出直接认定,而是认定王飞没有处置权。

但占有是处置的前提。在刑案一审宣判10天之前,关联的民事诉讼也有了结果,法院认定王飞对别墅系“瑕疵占有”。

何为瑕疵占有?受访学者分析,在司法实践中,瑕疵占有在城乡接合部、违法建筑纠纷中普遍存在,且在法理和司法实践中均存在一定争议。

借款2000万元,“砍头息”600万元

麻峪村是北京北六环外的一个小山村,行政隶属昌平区崔村镇,紧邻十三陵景区。

根据公开报道,2005年前后,昌平区兴起了一股小产权房建设潮。因在用地、建设许可等方面存在诸多违规问题,后来各地政府部门多次清理整治小产权房。不过,小产权房因售价远低于商品房,始终“屡禁不绝”。

贾文贵就是在这一背景下修建小产权房的,项目名称为玉墅馆。

李广洞曾于2010年至2015年任麻峪村村主任,2015年之后又当过几年村支书。按照他后来对公安机关的说法,玉墅馆所在的88.43亩土地原本是他个人于2006年以每亩2200元的价格从村里租来的,2008年转让给他人,又由他人转让给贾文贵。贾文贵于2009年动工修建玉墅馆,后建成独栋别墅49套,联排别墅29套。

生于1955年的贾文贵是北京市海淀区人。项目开发过程中,贾文贵资金链断裂,急需用钱,经熟人介绍认识了王飞。王飞的妻子张鑫说,王飞是昌平区人,其父母早年开办工厂。王飞成年后最早在企业上班,做土方工程,后来离职,和家人一起做采石场生意。

王飞将贾文贵介绍给自己的母亲赵红。赵红表示,她

开始不愿意借钱给贾文贵,“担心他还不上钱”。但贾文贵一直通过王飞的好友说情,又邀请她去实地看房,以证明还款能力。

2014年6月18日,赵红借给贾文贵2000万元,抵押物为麻峪村堂郡小区12套别墅。堂郡小区也是贾文贵在麻峪村开发的小产权房。

事实上,这是一笔高利贷,“砍头息”600万元,贾文贵实际上只拿到1400万元,每月还要支付5%的利息。

还了100万元利息后,贾文贵就停止还款,王飞多次催要无果。

2015年5月,贾文贵突发脑梗。王飞的讯问笔录显示,直到2016年3月,王飞再次找贾文贵催款,双方在贾文贵治疗的医院协商。贾文贵的全权委托人签订还款保证书,承诺在2016年4月10日前偿还本息,否则以堂郡12套别墅抵债。

到了约定日期,还在住院的贾文贵仍未还款。王飞带着借款合同去麻峪村收房,但发现堂郡小区12套别墅,在这笔借款发生之前就已经被贾文贵卖掉。

贾文贵提出以玉墅馆12套别墅置换,王飞同意。

风云突变,债主成嫌犯

提出置换想法时,贾文贵表示玉墅馆的12套别墅从未出售,实际上,这12套也已被他卖出。

接收物业公司和玉墅馆12套别墅之后,王飞在销售过程中出现纷争。

2017年1月9日至12日,王某、曹某、贾某连等十余名原业主向北京市公安局昌平分局报案,称2007年至2013年,他们已从贾文贵处购买了玉墅馆的别墅。他们向公安机关提供了支付购房款的银行转账信息。

张鑫回忆,赵红得知情况后委托了律师,并在玉墅馆张贴通知,请购买过这12套别墅的购房人与律师联系,协商解决争议。

但通知贴出后,购房人并未与律师联系。

王飞还在继续出售房屋,也没有人阻止。王飞总共卖出其中10套别墅,共获得购房款3000万元。其中,王飞拿出550万元替贾文贵偿还了欠麻峪村的地租,300万元用于发放销售佣金,另有300余万元用于偿还贾文贵对李广洞的个人欠款。王飞得到约1800万元。

张鑫说,王飞卖房前还找过时任麻峪村村支书李广洞,并自称得到对方可以出售的答复。4月30日,李广洞称“和王飞不熟”,也不知道王飞和贾文贵的纠葛。

不过,根据部分新业主的说法,他们从王飞处购房时确有李广洞在销售现场作保。

这些因素导致,王飞一直怀疑“原业主”维权主张的真实性。

2018年8月9日,昌平警方以贾文贵一房二卖涉嫌诈骗罪将其控制。

蹊跷的是,贾文贵又被放了。2019年,北京市人民检察院第一分院作出不予起诉的决定。因案件材料不全,对贾文贵不予起诉的原因不得而知。

这起“一房二卖”纠纷似乎就此不了了之。

但到了2020年10月,这场纠纷风云突变,昌平警方以



王飞涉嫌寻衅滋事罪、合同诈骗罪将其刑事拘留。

2021年,北京市人民检察院第一分院向北京一中院提起公诉。除王飞外,该案还有5名被告人。这5名被告人,正是2016年5、6月份被王飞喊去接收玉墅馆物业的社会人员。

检方指控,王飞讨债时,对贾文贵的司机采取脱衣、泼冷水、电击,且在接收玉墅馆物业时有砸玻璃、踹门行为,构成寻衅滋事罪。

另外,检方还指出,王飞以收债为由强占12套别墅,隐瞒别墅已被他人购买的事实,通过虚假诉讼等方式谎称别墅归其所有,出售其中的10套,构成合同诈骗罪。王飞等6名被告人构成恶势力犯罪团伙。

案件审理过程中,贾文贵于2023年8月离世。

2025年1月9日,北京一中院作出一审判决,认定该案为恶势力犯罪,王飞犯合同诈骗罪、寻衅滋事罪,决定执行无期徒刑,其余5名被告人分别获刑二年八个月至四年不等。

刑、民判决是否矛盾?

值得注意的是,根据刑事一审判决书,北京一中院认定王飞收取玉墅馆12套别墅时的确不知道这些别墅已经被出售过,但在其知晓原业主维权之后,通过虚假诉讼谎称对别墅有处置权,由此构成了合同诈骗罪。

最高检官网曾刊文介绍,占有是所有权的权能之一。所有权分为占有、使用、收益、处分四项权能,占有权是所有权的基础,没有占有权,其他3项权能就无法实现。

法院虽然没有对王飞对别墅的占有状态作出直接认定,但认定了王飞没有处置权。

就在北京一中院作出一审判决的10天之前,北京市昌平区人民法院于2024年12月30日对原业主贾某连诉赵红、王飞、新业主要求返还别墅的民事案件也作出了一审判决,判处新业主将房屋返还给原业主,同时注明该判决不作为案涉房屋确权的依据。

关于占有状态,昌平区的民事判决认为王飞对别墅的占有“系瑕疵占有”。

瑕疵占有并不是无权占有,其在司法实践中一般指占有存在缺陷。赵红认为,既然占有是处分的前提,她和王飞对别墅至少享有一部分处置权。

中国政法大学证据科学研究院副教授房保国分析,民事判决认定“瑕疵占有”,是因为民事审判需明确物权关系。王飞虽然实际控制别墅,但因原业主已购买而导致占有存在权属争议,故其占有不具合法性。

占有在民事上被认定为存在,但有瑕疵,刑事则无需评价占有权本身,仅需判断处置权的非法性。“两者不矛盾,而是基于不同的法律维度,刑案重行为性质,民案重物权归属。”房保国说。

天津大学法学院副教授王绍喜指出,无论是立法文本中还是法学原理中,均很少使用“瑕疵占有”这一概念。

他解释说,瑕疵占有指占有有人在占有某物时,由于占有人与原权利人之间的法律关系不明确、占有本身占有行为存在不合法性等原因,其占有存在某种缺陷或不完全,但不必然否定客观占有的事实。

房保国解释,司法实践中,瑕疵占有多见于产权不明或者交易混乱的场景,如小产权房、重复抵押、一房多卖,此类问题在城乡接合部、违法建筑纠纷中普遍存在,具有高发性。审判机关通过区分占有保护与本权保护,严惩恶意占有等规则实现个案平衡,但执行效率等问题仍是痛点。

也正因如此,瑕疵占有问题往往伴随着诉前、诉中,甚至诉后的民事矛盾。

房保国介绍,关于瑕疵占有的学术争议主要集中于占有的法律定性、间接占有保护必要性及善意取得标准的严宽,未来需通过立法细化或司法解释来弥合分歧。

翟星理

弘扬社会主义法治精神

□周叶中

“奉法者强则国强,奉法者弱则国弱。”法治强调人们对法律的信仰和对既有法制体系的尊重和认同,是社会主义核心价值观的重要内容。我国法治建设经验表明,既要加强制度建设,为新时代中国特色社会主义奠定制度基础,也要推动法治精神建设,让法治成为当代中国的一种信仰。

社会主义法治精神,是坚持以人民为中心的法治精神。只有当法律代表人民的意志、为人民所广泛认同和普遍接受时,法治精神才可能得以树立。坚持以人民为中心,还意味着法治精神蕴含保护人民、伸张人权的坚定信念。

社会主义法治精神,也是一种为全体中国人所普遍感知和认同的精神力量。领导干部带头依法办事,自觉认真履行法律赋予的职责,并将法治精神内化于心,方能让国家权力在法治框架内良性运作。广大人民群众信法、奉法,以合乎法律精神的方式彰显自我、保护权益,方能让社会服膺于法的权威、受惠于法的福泽。

在形塑良好法治体系的同时,社会主义法治精神的弘扬还需辅以一系列凸显法律权威的仪式和与之相伴的法治宣传教育。对培育人民群众的法治精神来说,宪法日活动和法治宣传十分必要。认真履行法律规定的义务,学会在国家和社会发展过程中正确行使法律所保障的权利,才能将法治精神融入每一天的生活。

法律的权威源自人民的内心拥护和真诚信仰。大力弘扬社会主义法治精神,要求公民把握社会主义法治的精神内核,以宪法和法律为基本行为准则,将学法守法用法作为自身行为操守,进而形成对宪法和法律的信仰,树立并自觉维护宪法和法律的权威。

