

使用犯罪所得购买房产产生的孳息如何计算

□ 王君远

案情：2018年6月至2020年5月，被告人李某利用担任某国有公司财务处处长职务上的便利，为某建筑安装工程公司董事长张某某在项目承揽、款项拨付等方面提供帮助，多次收受张某某所送的人民币共计300万元。2021年10月，被告人李某使用上述贿赂款中的135万元和个人合法财产15万元购买了1套房产。后被告人李某将上述房产用于出租，获得租金收入6万元。2024年4月7日，监察机关对被告人李某立案调查后，扣押了涉案赃款100万元并依法委托鉴定机构对上述房产进行了鉴定，鉴定价格为230万元。

【分歧】本案争议焦点是被告人李某购买房产的孳息应如何计算？对此存在两种不同意见。

第一种意见认为，李某购房时使用了犯罪所得中的135万元和个人合法财产15万元，监察机关对其立案调查后对房产的评估价格为230万元，房产增值80万元。其中，被告人使用犯罪所得135万元购买的房产份额增值72万元，被告人使用个人合法资金15万元购买的房产份额增值8万元。因此，被告人李某购买房产的犯罪孳息为其使用犯罪所得135万元购买的房产份额增值款72万元和租金收入6万元，共计78万元。法院可直接判决被告人李某受贿所得赃款300万元及孳息78万元，予以没收，上缴国库。其中，扣押在案的涉案赃款100万元予以没收，不足部分，继续追缴。

第二种意见认为，李某购买的房产增值与否应以执行部门依法评估拍卖后的价格为准，不应直接以监察机关的评估价格作为依据。如果涉案房产在经执行部门评估拍卖后升值，则升值部分在扣除被告人个人所有的15万元购房款产生的孳息后，余额均属于犯罪孳息，应予以没收；如果发生贬值，则贬值部分应继续向被告人追缴。因此，本案已确定的孳息为租金6万元，只能对该部分予以没收，而对涉案房产增值可能产生的孳息目前尚无法确定，不宜直接判决没收具体数额，可表述为被告人李某受贿所得赃款300万元，已查明的孳息6万元及依法处置房产后可能产生的孳息(除被告人李某个人所有的15万元购买的房产份额可能产生的孳息外)予以没收，上缴国库。其中，扣押在案的涉案赃款100万元予以没收，不足部分，继续追缴。

【评析】贪污贿赂案件是职务犯罪中常见的多发案件。司法实践中，被告人使用贪污贿赂款购买房产或直接侵占、收受房产的情况时有发生。如何准确认定房产性质及孳息是一个亟待解决的问题。笔者认为，从本案的具体情况来看，首先，被告人李某收受的是300万元人民币而非房产，其使用犯罪所得中的135万元和个人合法财产15万元购买房产的行为属于个人投资行为，无论该房产是否增值，受贿的300万元人民币都应该向其足额追缴。其次，监察机关对上述房产作出的评估价格仅为立案调查阶段的评估价格，在判决生效进入执行程序后，法院执行部门处置房产时仍需要重新评估后拍卖，升值与贬值以及升值贬值数额应以执行部门依法评估拍卖后的价格为准，不应直接以监察机关委托评估的价格为依据。再次，公民的合法财产应予以保护，而通过犯罪行为获取的利益不受法律保护，任何人不能因自己的犯罪行为而受益。如果涉案房产在经法院执行部门评估拍卖后升值，则升值部分在扣除被告人李某个人所有的15万元购房款产生的孳息后，余额均属于犯罪孳息，应予以没收；如果拍卖后发生贬值，则贬值部分应继续向被告人追缴。综上所述，本案中，在审判阶段，法院只能就已确定的房产租金孳息6万元予以没收，不能直接以监察机关委托评估的价格计算孳息予以没收。

(作者为泰安市中级人民法院刑事审判第二庭庭长)

决的问题。笔者认为，从本案的具体情况来看，首先，被告人李某收受的是300万元人民币而非房产，其使用犯罪所得中的135万元和个人合法财产15万元购买房产的行为属于个人投资行为，无论该房产是否增值，受贿的300万元人民币都应该向其足额追缴。其次，监察机关对上述房产作出的评估价格仅为立案调查阶段的评估价格，在判决生效进入执行程序后，法院执行部门处置房产时仍需要重新评估后拍卖，升值与贬值以及升值贬值数额应以执行部门依法评估拍卖后的价格为准，不应直接以监察机关委托评估的价格为依据。再次，公民的合法财产应予以保护，而通过犯罪行为获取的利益不受法律保护，任何人不能因自己的犯罪行为而受益。如果涉案房产在经法院执行部门评估拍卖后升值，则升值部分在扣除被告人李某个人所有的15万元购房款产生的孳息后，余额均属于犯罪孳息，应予以没收；如果拍卖后发生贬值，则贬值部分应继续向被告人追缴。综上所述，本案中，在审判阶段，法院只能就已确定的房产租金孳息6万元予以没收，不能直接以监察机关委托评估的价格计算孳息予以没收。

(作者为泰安市中级人民法院刑事审判第二庭庭长)

区县法治传真



普法宣传“双向奔赴”

□ 记者 王均生 通讯员 张玉杰 撰

为深入推进对口援助工作，日前，山东淄博中院依托山东法院援青工作平台与青海海北中院建立联学联建工作机制，共援派两批业务骨干共35名青年干警进行业务交流，实现互帮、互助，共同提升。图为山东淄博中院法官在观摩青海海北中院法院巡回审判后深入牧区向牧民开展普法宣传。

制，共援派两批业务骨干共35名青年干警进行业务交流，实现互帮、互助，共同提升。图为山东淄博中院法官在观摩青海海北中院法院巡回审判后深入牧区向牧民开展普法宣传。

中介合同中“长期独家授权”及“禁止跳单”条款的认定

□ 高琦

案情：任某先委托甲公司对其房屋挂牌销售。后又与乙公司签订《VIP房源销售协议》，约定“长期独家”委托乙公司销售该房屋。同时约定：若乙公司在委托期内售出房屋，任某需支付成交总房价的1%作为服务佣金；……若任某在委托期内另找其他中介或自行出售……视同乙公司完成委托任务；……如出现上述违约情形，任某需给付乙公司房屋总价款2%作为违约金。……若因任某导致房屋买卖合同未签订，任某需双倍返还买方定金，且乙公司任务视为履行完成，任某同时应给付房款价款的2%服务报酬。

合同签订时，任某告知乙公司，其房屋已委托第三方进行销售。

后该房屋由甲公司售出，任某未告知乙公司。乙公司获悉后诉至法院，要求任某支付佣金及违约金。

裁判：一审法院经审理认为，乙公司明知任某已委托他方销售且房屋随时可能售出，仍与其签订包含“长期独家委托”及相关违约责任条款的合同，不合理地限制了任某的交易自由权和法定解除权，有违公平和诚信原则。案涉合同中的

“长期独家委托”及相关违约责任条款具有格式条款特征，且存在免除自身风险、加重委托人责任、排除主要权利的情形，应认定无效。乙公司要求任某支付违约金的主张，于法无据。

“跳单”的本质是委托人利用中介关键服务后绕开成交。本案中，乙公司非唯一房源掌握者，最终成交由更早委托的甲公司促成，未利用乙公司提供的核心服务或机会。委托人基于价格、服务等因素选择其他中介属于正常市场选择行为。因此，任某行为不构成“跳单”。乙公司主张支付佣金，于法无据。

任某作为完全民事行为能力人，在已委托甲公司情况下仍签订“独家”条款，房屋售出后未告知乙公司，违背诚信原则。鉴于乙公司在履约中确有支出(宣传、带看等必要成本)，基于公平原则及双方过错，法院酌情判决任某赔偿乙公司损失1000元。

综上，法院判决任某赔偿乙公司损失1000元，驳回乙公司其他诉讼请求。判决后，双方均未上诉。

法官说法：法律并非一概否定“独家”或“禁止跳单”条款，但必须符合法律规定和公平

诚信原则。

1. 独家协议具有格式合同特征，应警惕“格式条款陷阱”。独家协议中的核心条款(如双方权利义务、违约金等)应具有格式条款特征。提供格式条款的中介公司应尽到清晰说明和显著提示义务，确保委托人真正理解并同意。否则，条款可能被认定无效。

2. “禁止跳单”条款目的在保护诚信而非垄断。中介的核心价值在于提供房源信息和有效的撮合服务，促成交易。“禁止跳单”条款保护的是中介促成交易的合理报酬权，打击“搭便车”行为。认定“跳单”的关键，是看委托人最终成交是否利用了该中介公司提供的房源信息或关键性媒介服务。中介仅仅提供了基础服务(如宣传、带看)不足以支持“跳单”认定及高额佣金主张，否则将损害市场公平竞争，不利于房地产交易市场的健康发展。

(作者单位：滕州市人民法院)

警惕!

崂山一财务人员被“老板”骗了

□ 韩云龙

一个临时组建的“工作群”，一个头像、昵称都分毫不差的“领导”，一条语气急促不容置疑的“转账指令”，当青岛崂山区某企业的财会人员王女士将18万元转入一个指定账户后，她未曾想自己正踏入一个精心设计的“诈骗陷阱”，直到真正的领导收到转账提示短信前来询问，王女士才发觉被骗。

2025年7月10日，崂山区企业财务王女士在上班时被拉入一个临时微信群，群内“领导”的微信头像、用户名与其真实领导完全一致。“领导”以“紧急项目”“上级要求”为由催促王女士向一个指定的某东账户转账18万元，王女士未起疑心，进行了操作。然而，这正中诈骗分子的圈套。

埠东派出所接警后，迅速联动刑侦大队反诈专业力量，发现诈骗分子狡猾，他们利用某东账户在涉企保护白名

单内，公安机关无法直接止付冻结的特点来规避传统拦截手段。

一场与时间赛跑的“拦截战”立即打响。最终，刑侦大队会同埠东派出所终止了这笔18万元交易，积极对接推进资金返还手续，18万元被骗资金全额返还企业。

“真的没想到，钱一分不少地追回来，刑侦大队和派出所的警官们太给力了。”8月12日，惊魂甫定、感激万分的王女士专程到公安机关，将两面承载着深深谢意的锦旗分别送到刑侦大队和埠东派出所民警手中。

民警提醒转账汇款，务必擦亮双眼，核实，核实，再核实。凡接到线上“领导”要求转账汇款务必通过电话、视频或当面等可靠途径二次确认身份及事由。一旦发现被骗，立即拨打110报警并提供完整转账凭证、聊天记录，止付冻结贵在神速。

山东法制报
SHAN DONG FA ZHI BAO

国内统一刊号：CN37-0010
邮发代号：23-137

欢迎订阅2026年度

山东法制报

服务山东政法战线，努力建设更高水平的平安山东、法治山东!

征订热线：15853192458

邮箱：sdfzbbjb@163.com



大众新闻法治山东频道



山东法制报抖音



山东法制报公众号



山东法制报微博