

两人称有“内部渠道”低价房并作担保，海口一女子经介绍买房被骗55万余元

两担保人存过错担责40%

■本报记者 覃创源

买房时，面对所谓的低价“内部房源”“特殊关系”，别以为捡到了馅饼，实则可能掉入陷阱。海口一女子经人介绍认识了某房地产公司员工，以为可以通过“内部渠道”买到低价房，却没想到该员工因集资诈骗罪、合同诈骗罪获刑18年，自己的55万余元房款也打了水漂。无奈之下，她将2名担保人告上法庭。最终，法院判决2名被告连带赔偿购房款损失22万余元及相应利息。

女子落入“内部渠道”低价购房骗局

2020年11月，海口市民许红（化名）认识了房产中介赵某、李某。赵某和李某称与该小区开发商有对赌协议，可通过“内部渠道”以较市场低几十万元的价格帮许红购得房产。如此诱人的条件摆在眼前，许红心动了。在赵某和李某的介绍下，许红认识了海南某房地产有限公司合同专员叶某。

2020年11月24日，许红与叶某签订《委托购房协议》，约定购买的房产“面积计算单价为23018元每平方米，合同总价为223万余元。购买的房产实际操作单价为12660元每平方米，实际交易总价为123万余元。”双方还约定，实际买卖合同余款由叶某内部处理补足，如叶某未按时支付购房余款，许红可要求叶某退还已支付的55万余元，同时有权要求其一次性支付购房差价。

随后，赵某和李某也在《委托购房协议》上签了个人名字和身份证号，自愿作为合同的担保人。

同日，许红与海南某房地产公司签订了《海口市产权式酒店客房买卖合同》，房款总价223万余元，并支付了部分购房款、定金和权证费共72万余元。许红随后又通过银行向叶某转账55万余元，叶某为许红出具了收据。

虽然许红内心也感到些许不安，但想到叶某是房地产公司的合同专员，还有赵某和李某2人作担保，就渐渐打消了疑虑。



卖房人锒铛入狱，购房者55万余元打水漂

2021年3月，许红正满心欢喜等待收房时，却等来了叶某因合同诈骗被公安机关抓获的消息。

对于许红而言，这意味着《委托购房协议》无法继续履行，也无法通过“内部渠道”低价购得房产。许红为取得涉案房屋，于2021年9月和10月分别向海南某房地产有限公司支付了剩余购房款50万元和101万余元。

随后，许红多次向担保人赵某追偿《委托购房协议》约定的房屋购房款未

果。2021年12月7日，她将叶某、赵某、李某起诉至海口市琼山区人民法院。法院认为该案当事人叶某涉嫌诈骗，遂裁定驳回起诉。许红不服，上诉至海口市中级人民法院。海口中院二审指令琼山法院继续审理。

琼山法院受理后，许红将叶某列为本案第三人，要求赵某、李某按《委托购房协议》约定退还已支付购房款55万余元及利息，共计58万余元。如果法院认定合同无效，要求2名被告及案件第三

人叶某共同承担赔偿责任。许红认为，赵某、李某作为担保人，在未明确约定担保方式的情况下应按连带责任保证承担保证责任，且赵某在微信中明确表示愿意全权承担因叶某不履行约定的全部责任。

法院另查明，叶某犯集资诈骗罪、合同诈骗罪，被决定执行有期徒刑18年，并处罚金90万元，已退缴24万余元（按比例给许红分配2300余元），依法继续追缴剩余的违法所得5798万余元。

法院判决两担保人承担40%民事赔偿责任

琼山法院经审理认为，许红与叶某签订的《委托购房协议》，因叶某犯合同诈骗罪而无效，被告赵某和李某在《委托购房协议》上签署个人名字和身份证号，自愿作为合同的担保人，系担保合同，为从合同。根据法律规定，主债权合同无效的，从合同也应属无效。因此许红主张由赵某、李某承担连带担保责任的请求，法院不予支持。

许红在开庭时称如法院认定担保无

效，同意变更请求为要求两被告和第三人承担合同无效的赔偿责任。法院认为，按照法律规定，保证合同被确认无效后，债务人、债权人、保证人各自有过错的，应当根据各自过错承担相应的民事赔偿责任。

该案中，叶某实施合同诈骗和非法集资诈骗，已在刑事判决中判决继续追缴其犯罪所得，在民事案件中不宜重复承担赔偿责任。而赵某、李某在签订担保合同时

未尽谨慎审查义务，介绍许红与叶某相识，并为犯罪的债务人承担担保责任，存在一定的过错。许红贪图便宜，未进行辨别，也存在过错。法院酌定两被告承担共同赔偿责任的比例为40%，许红承担的过错责任比例为5%。

依此，琼山法院判决赵某和李某向许红连带赔偿购房款损失22万余元及相应利息损失。

律师说法：担保人应谨慎审查合同，避免产生不利法律后果

海南外经律师事务所周新朝律师介绍，部分购房人遭到欺骗购买了“指标房”“低价房”“关系房”，所签订的购房合同因诈骗分子的诈骗行为失去法律效力，担保人作出的担保也因主合同失去效力而同时失去了法律效力。加之诈骗分子往往无力偿还，这让许多购房人陷入了维权无望的痛苦境地。这种情形下，只要担保人存在过错，仍可通过追究担保人的责任，挽回、减少损失。

在该案中，虽许红与叶某签订的《委托购房协议》因叶某犯合同诈骗罪而无效，且该协议的无效直接致使赵某、李某在《委托购房协议》中作出担保同样失去法律效力。但赵某、李某在签订担保合同时未尽谨慎审查义务，介绍许红与叶某相识，并为犯罪的债务人承担担保责任，存在一定的过错，理应为此承担相应的民事责任。

周新朝表示，作为购房人，在面对五花八门的房屋中介信息时一定要提高警

惕，不要相信所谓的“低价好房”“内部价房”。“事出反常必有妖”，购房前一定要事先了解相关购房政策，通过正规渠道购买，还要仔细核实相关信息，不要偏听偏信。如果发现上当受骗，应立即停止交易并报警，及时用法律手段维护自身合法权益。作为担保人，在为他人作出担保时对合同内容、签订人员、担保事项、担保方式都应谨慎审查，避免产生对自身不利的法律后果。

万宁一女子索要6万元人工流产损害赔偿，男方签协议付了3万元却反悔

协议有效男方应付余款

■李成治

人工流产会对女性的身体造成一定的伤害，男方应该对女方人工流产造成的身体损害进行赔偿吗？近日，万宁市人民法院公布的一起有关人工流产造成的人身健康权纠纷案件，认定双方签订的补偿协议合法有效，判决男方支付女方剩余3万元补偿款。

女子多次为男友人工流产 分手后男方签协议同意补偿6万元

女子许某和男子符某是生活在万宁市的一对情侣，两人虽然年龄相差较大，但相处比较和谐，渐渐到了谈婚论嫁的地步。同居不久后，许某发现符某竟出轨已久。在许某质问下，符某保证一定会和许某结婚，再也不会出轨。此后，两人重归于好。

不久，许某怀孕了。许某把怀孕一事告诉符某，符某表示生活还不太稳定，想以事业为重。许某在符某要求下，去医院做了人工流产。几个月后，许某再次怀孕，符某还是老一套说辞，许某便又一次去做了人流。这时，许某发现符某再次出轨，原来符某一直都在骗她，同时交往多

个女朋友。许某一怒之下，便和符某分手。

分手后，许某因为多次人工流产导致身体受到了较大的损害，便找到符某要求赔偿。符某先是推脱，后面竟玩失踪。许某托人找到符某后，和符某签订了补偿协议书，约定“双方在自愿情况下发生性关系，导致许某怀孕后做人流，符某愿意赔偿许某6万元，双方无法律责任。”符某还叫许某在协议书上写下“以后怀孕与符某没有关系。”签订协议书后，符某支付给许某3万元。

此后，符某以多种借口拖延搪塞，拒绝将剩下的3万元赔偿款付给许某。许某无奈之下，将符某起诉至万宁市人民法院，索要剩余赔偿款。

法院认定协议合法有效 判决男方支付剩余3万元

庭审中，符某辩称，许某多次人工流产是否有提供医疗记录，许某在明知我有女朋友多次发短信息骚扰我。他虽然与许某是在2022年3月份认识，但不是男女朋友关系，两人只是在2023年年底的一个晚上发生过关系。此后，许某在琼海找到他要求赔偿，他当时情况有点紧急，才被迫与许某签下补偿协议。

万宁法院经审理，根据双方陈述和经审查确认的证据，认定许某与符某从2022年3月开始认识，经多次交往后，于2023年年底晚上在琼海市发生了关系。发生关系后，因双方产生矛盾，经双方协商，自愿达成协议并签订补偿协议书，约定符某赔付补偿许某6万元，双方再无法律责任。协议签订后，符某支付给许某3万元，余款3万元未支付。

万宁法院认定，符某在双方未依法结婚的情况下与许某发生关系，导致许某流产受到一定的伤害。随后许某和符某就赔偿问题达成补偿协议，系双方真实意思表示，其内容不违反我国法律、行政法规的强制性规定，也没有证据证明存在显失公平等情形。双方达成的协议应认定为合法有效。最终，万宁法院判决，符某应一次性支付给许某3万元。

律师说法：人工流产可以作为人身损害要求赔偿

女方因人工流产导致身体损害，要求男方赔偿的要求合理吗？人工流产可以作为人身损害要求对方赔偿吗？对此，海南瑞伊律师事务所律师陈积斌表示，如果女方在同居期间怀孕并人工流产，对其身

体确实造成了一定的伤害，在治疗妇科疾病期间产生的医疗费、误工费、营养费确系其损失。在双方都不存在过错的前提下，可以根据实际情况，由当事人分担民事责任的公平责任原则，可以要求男方酌情承担部分费用，对女方进行适当的补偿。在该案中，双方已经签署了赔偿协议，应当按照协议执行。

陈积斌提醒，因人工流产而造成女方人身伤害，赔偿应涵盖以下方面，女方因人工流产产生的医疗费用，包括但不限于手术费、药品费、检查费等，应由责任方承担。依据民法典第一千一百七十九条，这些费用都是为治疗和康复支出的合理费用。如果女方因人工流产需要护理，那么护理费用也应由责任方承担。这包括住院期间的护理费和出院后的康复护理费。女方因人工流产产生的交通费，如往返医院的车费、住宿费等，也应由责任方承担。如果女方的身心因人工流产受到了严重伤害，还可以要求责任方支付精神损害赔偿。但这需要根据具体情况来判断，并不是所有人工流产情况都可以要求精神损害赔偿。

法律咨询

13379952004

邮箱: fzsbs888@163.com

银行卡丢失被盗刷 对方拒不还钱怎么办？

文昌朱女士咨询：前段时间我朋友的银行卡丢失，但忘记挂失，前天去银行查询，发现卡里的钱都没了。请问，盗刷捡到的银行卡违法吗？

解答：捡到银行卡，无论是在ATM机上转账取现，还是在pos机上盗刷，均属于违法行为。建议你朋友立即报警。

你朋友的银行卡被他人拾得后，拾卡人以非法占有为目的，违反银行卡管理法规，未经持卡人同意或授权，冒用持卡人的名义提取现金并将钱占为己有，如果数额较大，其行为就涉嫌构成信用卡诈骗罪。建议你的朋友及时报警，要求对方进行退赔，挽回损失。

培训机构卷款跑路 如何维权？

海口张先生咨询：我在一家成人本科的学历培训机构报名，交了学费后该机构却关门了，现在找不到负责人。请问，我应该怎么找他们退钱？

解答：如果机构倒闭，你可以向有关部门投诉，或者考虑向人民法院提起诉讼，挽回损失。如果机构以培训的名义实施诈骗，建议你尽快报警。

如果培训机构是合法正规经营，只是因为经营不善倒闭，则并非诈骗行为。在这种情况下，由于培训机构采取的是以预收学费的方式提供服务，一旦倒闭往往导致合同无法依约履行，消费者后续维权就会比较困难。你可选择针对培训机构的具体违法违规行为，向教育局、市场监管部门反映情况。培训机构如果无法继续提供约定服务，你可以收集当时签订的书面合同、支付款项的凭证等证据材料，根据《中华人民共和国民法典》以及《中华人民共和国消费者权益保护法》规定，向法院提起民事诉讼要求解除合同，并要求经营者退还你曾支付的预付款或剩余款项。

不离婚情况下 可向法院申请分割财产吗？

三亚刘先生咨询：因为我妻子过于超前消费，导致家中经济困难。她控制不住消费欲望，但我不想跟她离婚。请问，我能否在不离婚的情况下，向法院申请分割财产？

解答：一方有隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产或者伪造夫妻共同债务等严重损害夫妻共同财产利益的行为，或者一方负有法定扶养义务的人患重大疾病需要医治，另一方不同意支付相关医疗费用的，夫妻一方可以向法院请求分割共同财产。

旅游期间购物 能否要求退货？

海口刘先生咨询：元旦期间，我给父母报名参加了5日外地旅行团，导游多次将整团游客带到购物点，只要有团员不购物，就不肯发车前往下一个目的地。我父母购买了3000余元的商品，其中有些甚至没有生产厂家等标注。请问，我们能否向旅行社要求退货？

解答：《中华人民共和国旅游法》第三十五条规定，旅行社不得以不合理的低价组织旅游活动，诱骗旅游者，并通过安排购物或另行付费旅游项目获取回扣等不正当利益。旅行社组织、接待旅游者，不得指定具体购物场所，不得安排另行付费旅游项目。但是，经双方协商一致或旅游者要求，且不影响其他旅游者行程安排的除外。发生违反前款规定情形的，旅游者有权在旅游行程结束后三十日内，要求旅行社为其办理退货并先行垫付退货货款，或退还另行付费旅游项目的费用。

旅行社的导游多次安排你父母等游客到旅游购物点购物，且不买不走，其行为显然违反了上述法律规定。你可保留好购买的商品和凭据，要求旅行社办理退货，并先行垫付退货货款。如果旅行社拒绝，你可向消费者协会、旅游投诉受理机构或有关调解组织申请调解；根据与旅游经营者达成的仲裁协议提请仲裁机构仲裁；向法院提起诉讼等途径解决。

（吕书圣整理）