

本案房地产价格变化如何确定受贿数额 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/53/2021\\_2022\\_\\_E6\\_9C\\_AC\\_E6\\_A1\\_88\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_c36\\_53257.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/53/2021_2022__E6_9C_AC_E6_A1_88_E6_88_BF_E5_c36_53257.htm)

案例：某房地产开发公司在沿海某市开发一楼盘时，镇长杨某在征地、拆迁等方面给予了很多关照。1999年楼盘完工后，为表示感谢，公司总经理林某送给杨某商品房一套（当时价值人民币30万元），并将房屋钥匙交给了杨某。为掩人耳目，杨某开了数张房款欠条（共计金额为25万元）给林某。2002年，杨某认为风声已过，遂让林某开出购房发票一份（票面标明购房款为25万元，但2002年该房市场价已经升值为50万余元），办理了房产登记手续。林某开出发票后，将欠条也一并还与杨某。2003年被人举报后案发。分歧意见：杨某的行为已经构成受贿罪，但对如何确定杨某的受贿数额却产生了三种不同的意见：第一种意见认为，购房发票的数额是买卖双方对房屋价值的共同确认，因此杨某受贿的数额应当是购房发票上的数额25万元。第二种意见认为，杨某受贿的数额应以1999年杨某收到钥匙时房屋的实际价值30万元认定。第三种意见认为，房屋所有权只能通过法定程序进行转移，因此杨某受贿的数额应以2002年杨某正式登记过户时房屋的实际价值50万元认定。评析：笔者同意第二种意见。第一种意见以购房发票的金额认定犯罪数额虽可适用于一般性的财物，但由于不动产的发票，尤其是像上述权钱交易过程中不动产的发票往往与实际价值严重背离，因此，购房发票的金额不能够体现房屋的真实价值。第二种和第三种意见都认为应以房屋的实际价值计算，但对于计算的时间有分歧。一种意见认为应从

房屋收受之日起计算，另一种意见则认为应从房屋登记之日起计算。而从1999年到2002年，该房产的市场价格上涨了近一倍，不同的时间算出来的数额差别很大，对量刑有很大影响。笔者认为，以房屋等不动产作为受贿对象与以普通财物作为受贿对象之间最大的不同，就在于受贿人收受不动产的行为不像收受普通财物时那样可以当然反映排除他人所有权的故意。因此，要确定不动产受贿的成立除了行为人的收受行为外，还必须通过其他证据来进行佐证。在实践中可能会出现下列三种表现形式：（1）国家工作人员收受他人房屋，为他人谋取利益，但相对人并无放弃住房所有权的意思表示，前者只能对房屋加以使用。（2）国家工作人员收受他人房屋，为他人谋取利益，但没有办理过户手续或正在办理过程中案发。（3）相对方将房屋送与国家工作人员时，已经为其或与其相关的受益人办理了房产证。很明显，在第二种和第三种情况中行为人的收受行为具有排除相对方所有权的主观意图，收受行为的完成就意味着受贿行为的完成。而在第一种情况中，虽然行为人占有他人的房屋，但由于不动产所有权的排除必须经过法定程序，仅仅一个占有行为并不意味着必然排除相对方的所有权，只有在行为人有登记办理产权行为时才能凸现排除相对方所有权的主观故意。因此，在这种情况下，仅凭收受行为无法认定行为人构成受贿罪。结合本案实际，1999年林某将房子钥匙交与杨某时，明确表示是“送”而不是“借”。杨某写下欠条的目的只是为了掩人耳目，后林某将欠条还给杨某更从侧面证实了这一目的。因此，1999年杨某收受林某房屋时主观上已明确具有排除相对方所有权的故意，受贿行为在当时就已经成立。所以应以1999

年杨某收到钥匙时房屋的实际价值30万元认定，至于房屋升值后的数额，是不动产事后的自然升值，不宜计入受贿数额。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)