

检察机关惩治洗钱犯罪典型案例

蔡某某受贿、洗钱案

【关键词】

受贿罪 支付少量定金 房产增值收益 实际获利数额

【基本案情】

被告人蔡某某，男，1962 年出生，厦门某建设有限公司（系国有公司，以下简称某建设公司）原总经理。

1999 年至 2022 年，蔡某某利用担任某建设公司总经理等职务上的便利，为有关单位和个人在资金拆借、款项拨付等事项上提供帮助，非法收受他人给予的财物，共计折合 6284 万余元，其中 523 万余元案发前尚未实际取得。

其中，2010 年，某集团有限公司（以下简称某集团）与厦门某投资有限公司（以下简称某投资公司）联合开发建设某公馆商品房项目（以下简称某公馆项目），项目开发与销售等重大事项由某集团决定。蔡某某接受某集团总经理许某某、某投资公司实际控制人陈某某的请托，利用担任某建设公司总经理等职务上的便利，为两家公司开发某公馆项目向某建设公司借款 1.5 亿元提供帮助。2012 年初，某集团以内部优惠价格向项目股东及股东推荐的特定人员销售某公馆项目部分房产，同时规定认购房产需按每套 50 万元的标准支付定金并签订认购合同，7 日内支付全部购房款或办理按揭贷款、签订商品房买卖合同，逾期不付则解除认购。2012 年 2 月，经陈某某推荐及许某某同意，蔡某某在没有购房能力的情况下，认购总价约 2000 万元的房产两套，共支付定金 20 万元，此后未签订认购合同、买卖合同，未支付购房款，某集团未催交。2013 年 5 月、7 月，蔡某某获悉房价大幅上涨，遂授意陈某某通过“一手更名”方式以市场价出售两套房

产，出售价格与认购价格之间的差额归其所有。陈某某、许某某为感谢蔡某某此前提供的帮助，按照其要求办理出售事宜，同时决定在蔡某某认购价基础上再给予每平方米 3000 元的优惠。两套房产售出后，经结算，出售价格与蔡某某应付某集团房款之间的差额为 524.2 万元，该款项转至蔡某某指定的银行账户。扣除定金 20 万元后，蔡某某实际获利 504.2 万元。

蔡某某另有洗钱犯罪事实略。

【检察机关履职过程】

审查起诉。2022 年 12 月 13 日，福建省厦门市湖里区监察委员会以蔡某某涉嫌受贿罪向厦门市湖里区人民检察院移送起诉，同日湖里区人民检察院报送厦门市人民检察院办理。厦门市人民检察院审查发现蔡某某可能另涉洗钱犯罪，经书面征求湖里区监察委员会意见后，将线索移送厦门市公安局。2023 年 2 月 10 日，厦门市人民检察院以蔡某某犯受贿罪向厦门市中级人民法院提起公诉。2023 年 4 月 14 日，厦门市公安局以蔡某某涉嫌洗钱罪向厦门市人民检察院移送起诉，厦门市人民检察院于 2023 年 5 月 10 日以蔡某某犯洗钱罪向厦门市中级人民法院补充起诉。

检察机关审查认为，蔡某某的上述行为符合受贿罪的构成要件，依法应认定为受贿罪。一是蔡某某获得的两套房产增值收益属于非法收受他人给予的财物。蔡某某支付的定金仅为应当支付定金的五分之一，且支付定金后一年多时间内未按规定签订认购及买卖合同、支付购房款，但其不仅未承担违约责任，反而继续“锁定”房产，待房价上涨再出售获利，实际上规避了真实出资购房需要承担的价格波动等市场风险。蔡某某的行为并非正常、真实的市场交易，实际上未取得两套房产的所有权，无权进行处置，无权获取房产增值收益，其获得的 504.2 万

元本质上是请托人对本属于自己的售房收益的让渡，系为感谢蔡某某职务行为而给予的好处。二是双方具有行受贿主观故意。蔡某某的供述与陈某某、许某某的证言等证据证实，陈某某、许某某明知蔡某某没有处置两套房产的权限仍将房产增值收益给予蔡某某，是为感谢蔡某某在公司借款事项上提供的帮助，蔡某某亦明知其能够获取相应收益是因为利用职权为陈某某、许某某提供了帮助，行受贿意图明确。

关于受贿数额应以陈某某、许某某先后给予蔡某某的优惠总额还是蔡某某实际获利数额认定，以及蔡某某支付的 20 万元定金是否应从受贿数额中扣减的问题。检察机关审查认为，与低价买房或高价卖房等受贿行为不同，蔡某某在没有购买能力的情况下，仅支付少量定金“锁定”房产，目的不是为了购得房产，而是待房产增值后出售获利，陈某某、许某某所要输送的也是房产增值收益，如以陈某某、许某某先后给予的优惠总额认定受贿数额，相当于肯定蔡某某购房行为的正当性与合法性，与双方主观意图及客观行为不符，而以蔡某某实际获利认定受贿数额则符合主客观相一致原则。蔡某某付给请托人公司的 20 万元定金，是为使认购、出售、转款等过程貌似具有交易特征而进行的掩饰行为，请托人公司收款后未退还给蔡某某，蔡某某实际获利数额为 504.2 万元，以此认定受贿数额妥当。

裁判结果。厦门市中级人民法院于 2023 年 11 月 10 日作出一审判决。判决认为，检察机关指控被告人蔡某某犯受贿罪、洗钱罪的事实清楚，证据确实、充分，以受贿罪判处蔡某某有期徒刑十四年，并处罚金人民币五百万元；以洗钱罪判处其有期徒刑四年，并处罚金人民币五十万元，数罪并罚，决定执行有期徒刑十六年，并处罚金人民币五百五十万元。一审宣判后，蔡某某未提出上诉，判决

已生效。

【指导意义】

(一) 国家工作人员利用职务上的便利为请托人谋取利益，为获取请托人给予的房产增值收益，支付少量定金后“锁定”请托人公司开发的房产，不办理购房手续、不支付购房款、不承担市场风险，待房产增值后出售获利的，既不符合房产公司售房规定，也不符合正常房产交易习惯，所获收益本质上是请托人为感谢其职务行为而输送的好处，其行为依法构成受贿罪。

(二) 在办理房产交易型受贿犯罪案件中，要注意审查判断双方合意的行受贿对象是房产增值收益还是房产差价。对于意图以将来房产的增值收益而非购房时请托人给予的特殊优惠为贿赂形式，客观上国家工作人员已通过出售房产而实际获利的，受贿数额按照实际获利数额认定。

【相关规定】

《中华人民共和国刑法》第三百八十三条、第三百八十五条、第三百八十六条