

江西省犯罪学研究会

Jiangxi Research Institute of Criminology

两岸经贸交流权益促进会

CROSS-STRSIT Association for Bussiness & Trade Communication Rights

第六届

赣台法学论坛

文集

江西省犯罪学研究会年会（2014年）

The Sixth Session of the Collected Works of
the Jiangxi-Taiwan Law Forum

李云龙

李永然（台）

主编



中国人民公安大学出版社

第六届赣台法学论坛文集

——江西省犯罪学研究会年会（2014年）

李云龙 李永然（台） 主编

中国人民公安大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

第六届赣台法学论坛文集: 江西省犯罪学研究会年会. 2014 年/李云龙, 李永然 (台) 主编. —北京: 中国人民公安大学出版社, 2014. 10
ISBN 978-7-5653-1359-2

I. ①第… II. ①李…②李… III. ①法学—中国—文集②犯罪学—中国—文集 IV. ①D920.0-53②D917-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 226631 号

第六届赣台法学论坛文集

——江西省犯罪学研究会年会 (2014 年)

李云龙 李永然 (台) 主编

出版发行: 中国人民公安大学出版社

地 址: 北京市西城区木樨地南里

邮政编码: 100038

经 销: 新华书店

印 刷: 北京市泰锐印刷有限责任公司

版 次: 2014 年 10 月第 1 版

印 次: 2014 年 10 月第 1 次

印 张: 27.5

开 本: 787 毫米×1092 毫米 1/16

字 数: 505 千字

书 号: ISBN 978-7-5653-1359-2

定 价: 80.00 元

网 址: www.cppsups.com.cn www.porclub.com.cn

电子邮箱: zbs@cppsup.com zbs@cppsu.edu.cn

营销中心电话: 010-83903254

读者服务部电话 (门市): 010-83903257

警官读者俱乐部电话 (网购、邮购): 010-83903253

法律图书分社电话: 010-83905745

本社图书出现印装质量问题, 由本社负责退换
版权所有 侵权必究

序 言

江西省犯罪学研究会自 1993 年 11 月 4 日在南昌成立，至今已走过了 22 个春秋。从法人年龄来讲，她是风华正茂的青年时代。我们祝贺她茁壮成长，祝贺学会理论研究更上一层楼！

学会成立 22 年来，我们十分注重组织参加国内外学术交流，也非常重视两岸的学术交流。江西省犯罪学研究会与台湾两岸经贸交流权益促进会，于 2002 年在江西新建县召开了首次“赣台法学论坛”，当时江西省常委、政法委书记舒晓琴会见出席研讨会的李永然先生和许文彬先生等一行。之后又在九江（2010 年）、抚州（2011 年）、南昌（2012 年）、新余（2013 年）先后召开了共计 5 次赣台法学论坛，每次都很成功，从而搭起了赣台法学交流的友谊之桥，使法学研究取得了丰硕的学术成果。

本次第六届“赣台法学论坛”暨江西省犯罪学研究会 2014 年学术年会，共收录论文 57 篇。论文的主要内容：一是房地产暴利法律问题研究；二是自由贸易法律问题研究；三是人为什么会犯罪问题研究；四是恐怖暴力犯罪的防控问题研究；五是合同解除权问题研究；六是民间借贷法律规制问题研究；七是刑事诉讼、人权法律问题研究。

大陆与台湾地区同属一个中国，两岸人民有血浓于水的关系。国务院 1988 年 7 月 3 日发布《关于鼓励台湾同胞投资的规定》，1994 年 3 月 5 日通过《中华人民共和国台湾同胞投资保护法》，以确定台商在大陆投资的合法权益。台商来大陆投资的越来越多，来大陆投资的经济纠纷也不断产生。为了保障台商投资的合法权益，这仍然是论坛的一个议题。虽不接近犯罪学研究的内容，但从保护台商权益出发，以及法学论坛内容要求，仍然应将保护台商投资权益作为论坛内容。

为推动两岸投资合作，实现两岸经济互利共赢，推动两岸关系和平发展，国家发展改革委、商务部、国台办于 2010 年 11 月 9 日联合颁行了《大陆企业赴台湾地区投资管理办法》。大陆方面一直鼓励陆资赴台投资，根据统计数据，2013 年陆资赴台投资总金额约新台币 108 亿元、累计投资 141 件，两项数据皆超过 2012 年的记录，且为近年来新高。综合之前的数据，累计 5 年来陆资在台投资件数已达 483 件，投资金额及件数均保持持续增长。当然，也有数据显示，2014 年上半年台湾共核准陆资赴台投资 66 件，较上年同期减少

7.04%；投（增）资金额计约 1.59 亿美元，降幅达 26.64%。台湾经济界人士认为，受服贸协议“卡关”影响，大型陆资对赴台投资持观望态度，是 2014 年以来陆资赴台投资额大幅缩水的重要原因。众所周知，陆资赴台投资开放的时间很晚，目前还仅仅是一个开始，而且赴台投资应该符合市场的需求，大陆方面一向鼓励有条件的陆资企业赴台投资，扩大两岸的交流与合作。我们相信，通过两岸人民的努力，陆资企业赴台投资的前景会更好。

台湾学者李永然先生和张颢璞先生共同撰写的《台湾自由经济示范区法律研究初探》，其中认真探讨了自由经济示范区的法律问题。文章写得很好，具有深层次的论述。

本届论坛还收集了房地产暴利法律问题研究、恐怖暴力犯罪防控研究、民间借贷法律规制研究、合同解除权行使研究以及刑事诉讼人权法律问题研究等论文，有的文章写得比较好。

本人曾经在《新民周刊》2012 年第 14 期、《企业家日报》2013 年 2 月 2 日发表文章，呼吁增设暴利罪，抑制高房价。这个题目，对我国《刑法》增加暴利罪提出立法设想。这个话题是新的，此类文章很少。从我国房地产实际出发，提出一个问题，新的学术观点才容易得到立法部门的重视，理论先行很重要。我们国家房产调控政策，只调控买房的人，提高按揭比例，控制买房人，却没有人注意卖房人唯利暴利的思想，因此房价一直在涨。很想动员学会成员，多撰写研究现实问题方面的文章。这里本人再次写了一篇论文，《再论房地产暴利罪 保护消费者合法权益》。其中，本人继续主张增设暴利罪条款，对哄抬房价的暴利行为给予刑事处罚。吸收国外立法模式，建立经济刑法制度，增设房地产暴利罪，惩治暴利犯罪行为。罗许生的《论房地产暴利行为的刑法规制》一文，值得鼓励。

学会副秘书长、南昌高新区人民检察院检察长易志华和邓平撰写的《社会政策在预防犯罪中的价值探析》一文，重视社会政策的积极作用，值得肯定。

学会副秘书长、赣州市委政法委员会副书记朱新平和王勇的《农村留守未成年人犯罪成因、预防及权益保护》一文，以赣州市赣县 M 乡为调研基地，对留守未成年人犯罪问题进行实证研究，提出若干对策。

还有 13 篇关于民间借贷法律规制的论文，对民间借贷法律规制进行了富有意义的研讨。

学会副秘书长曾明生教授的《再论刑事司法公正的评判标准》一文，虽然篇幅较长，但是鉴于其中观点新颖，充满了批判力，特此予以收录，以供交流。

学会培养造就了一批学者型领导，如郭玉元、朱新平、张萍、黄淑彬、

◇ 序 言 ◇

张恒立、雷虹、易志华、沈瑞星、颜三忠等，也培养了一批理论骨干，如肖建国、王义树、余行飞、敖建平等，他们积极撰写文章。

这次法学论坛的召开还得到了学会副会长、江西恒大集团董事长朱星河先生的支持，在此表示衷心感谢；而且，文集的出版得到了中国人民公安大学出版社杨玉生先生的积极支持和帮助，我在此也深表谢意。

是为序。

李云龙

2014年8月20日

目 录

序 言	(1)
-----------	-------

主题一：房地产暴利法律问题研究

再论房地产暴利罪 保护消费者合法权益	李云龙(3)
论房地产暴利行为的刑法规制	罗许生(10)
落实人民居住权保障, 创造和谐社会	(台湾) 李永然(17)
台湾地区不动产经纪业法律风险之研究	(台湾) 李贵美(29)

主题二：自由贸易法律问题研究

台湾自由经济示范区法律研究初探	(台湾) 李永然 张颖璞(41)
陆资企业来台上市的法律困境与出路	(台湾) 张世洁(55)

主题三：人为什么会犯罪问题研究

谈犯罪预防	(台湾) 蔡文斌 高华阳(65)
犯罪, 一个与权力有关的概念	黄淑彬 余行飞(70)
社会政策在预防犯罪中的价值探析	易志华 邓 平(76)
浅谈青少年犯罪预防	王晓媛(81)
农村留守未成年人犯罪成因、预防及权益保护	朱新平 王 勇(87)
对当前未成年人犯罪的调查和研究	江 炜(94)
丰城市未成年人犯罪情况调查	
——兼谈人为什么会犯罪, 如何预防犯罪	胡立新(100)
用柔性司法为青春点亮指路明灯	
——人民法院视角下对青少年暴力犯罪的成因及	
防控对策探讨	陈 健 陈 蓉(107)
强化经济犯罪防范	贾江滔(113)
廉政文化是预防腐败的利器	张恒立(119)
职务犯罪成因及其预防对策	
——以 J 省 A 市法院审理职务犯罪案件为蓝本	叶 萍 杜 峰(126)

浅议职务犯罪的成因及预防	吴海丽	张 娟(132)
浅析贪污贿赂犯罪的原因及预防对策	敖建平	(138)
税务系统职务犯罪的特点、原因及防范	孙晓兰	(144)
充分发挥检察职能 预防非公企业职务犯罪		
——南昌高新区 2008-2013 年非公企业职务犯罪		
情况调研	邓 平	(150)

主题四：恐怖暴力犯罪的防控问题研究

恐怖暴力犯罪的研究及防控	雷 虹	(161)
保护生命，严惩暴力恐怖犯罪		
——从我国今年发生的暴力恐怖事件谈对暴力		
恐怖犯罪的防控	谢心刚	谢小燕(167)
新疆暴力恐怖犯罪成因及对策研究	苏雄华	邹志强(172)
试论我国打击恐怖活动犯罪的刑事立法完善	喻晓玲	王 峯(178)

主题五：合同解除权问题研究

浅论合同解除权的行使	易志华	陈 丽	程 云(187)
论合同解除权的行使			徐林保(193)
浅议合同解除权的行使			李虎子(199)
合同解除权行使期限探讨	黄立江	宋江雄	(205)
合同解除权行使的若干问题研究		梁 洪	(210)
我国合同解除权行使的相关问题研究		李红刚	(215)
试论合同解除权的行使及其法律后果	钟 斌	钟 君	(221)

主题六：民间借贷法律规制问题研究

民间借贷法律规制之“困”及其破解	郭玉元	肖建国	(229)
完善诉讼财产保全担保制度之法律思考			
——由一起民间借贷纠纷案展开	张 萍	吕昌燕	(236)
民间借贷“井喷”乱象、成因及其治理			
——以瑞昌法院民间借贷纠纷案件审理情况为样本		王义树	(242)
民间借贷法律规制研究	岳向东	秦贵明	(248)
民间借贷法律规制研究		毛晓文	(254)
民间借贷的法律规制初探	徐慧娟	黄杏元	(259)
浅析我国民间借贷法律规制的完善		陈 文	(265)
我国民间借贷法律规制刍议	刘荣贵	徐 玲	(270)

关于民间借贷的理解与探究	李舒文	黄 婷(275)
关于民间借贷纠纷案件的调查与思考	伍振海	(280)
民间借贷司法审理问题研究	杨 新	(286)
论民间借贷纠纷案件中对刑民交叉问题的处理	沈瑞星	(293)
从吴英案看民间借贷与集资诈骗的界定	高新平	严小霞(299)

主题七：刑事诉讼、人权法律问题研究

台湾警询笔录制作的理论与实务	(台湾)	张熙怀	(307)
从“提审法”看台湾的人权进程	(台湾)	冯泽文	(325)
台湾刑事被害人补偿事由与补偿对象之法制探讨		吴威志	(338)
再论刑事司法公正的评判标准		曾明生	(350)
“两金”在我国刑事附带民事诉讼中适用的实证分析		仇慧玲	(381)
以不方便法院原则为视角的两岸平行诉讼之解决		黄 捷	(387)
外国或大陆地区判决可否为假扣押之本案诉讼	(台湾)	吴光陆	(393)
台湾地区法院认可及执行大陆地区仲裁裁决之实务 ...	(台湾)	蔡碧松	(398)
宽严并进刑事政策之探讨			
——以刑法之假释要件为中心	(台湾)	林维新	洪胜鼎(403)
寻衅滋事罪的立法缺陷与存废选择		颜三忠	洪 萍(409)
论交通肇事罪中合理规制法官量刑自由裁量权		喻伍件	李 凌(415)
对婚姻法解释(二)第24条的再思考		叶向东	(421)

主题一：房地产暴利法律问题研究

再论房地产暴利罪 保护消费者合法权益

李云龙*

一、国家调控政策不能遏制房价上涨，助长开发商卖房人牟取暴利的思想

1. 调控了买房人，而放任开发商卖房人牟取暴利思想

2010 年为了坚决遏制城市房价过快上涨，国务院发布了《国务院关于坚决遏制城市房价过快上涨的通知》，2011 年国务院办公厅又下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（简称“国八条”）。二套房房贷首付比例提高到 60%，本地二套房和外地一套房家庭都限购，商业银行暂停居民家庭购买第三套及以上住房贷款。国家出台一系列调控政策，提高按揭比例，对银行发放贷款限制。一句话，只调控了买房的人，进一步限制买房人买房，而放任卖房的人牟取暴利思想。2013 年 2 月 20 日《新国五条细则》规定“对于二手房交易征收差额 20% 个税”严格按照征收的 20% 计征，这实际上增加了买房人的经济负担。买房人需求数量大，不能用价格限制买房人买房。几次调控政策以及最近国务院颁布的征收二手房 20% 个税并没有抑制高房价。据 2013 年 2 月 25 日《信息日报》刊出“广州房价十年疯长 261%，力度远高于全国水平”，《江南都市报》2013 年 2 月 26 日刊出“南昌市商品房均价 2003 年为 2400 元/平方米，到 2012 年年底在 8000 元/平方米，十年涨幅高达 233%，远高于全国涨幅水平。”

2. 现有房产调控政策，无法抑制房价上涨

物价部门、房产部门对房价监控，计算成本、税收和利润，限定一个价格不准上涨，上涨就惩罚。

我国房地产市场房价越来越暴利，这远高于其他发达国家的房价，原因何在？我国土地是国有土地，土地所有权掌握在国有者手中，主动权在国家手中，不像其他国家土地权掌握在私人手里，买土地要经私人同意。私人者

* 李云龙，江西省犯罪学研究会会长，研究员、教授，江西云龙律师事务所主任，一级律师。

又可以哄抬物价，牟取暴利，国家无法控制。而我们出让土地费，费用成本、国家税收在房产中占的比例不高，国家有权控制房价。对卖房者完全有权控制，对卖房者的房价牟取暴利情况完全可以掌握。国家可以对房地产开发商征用土地出让费、建筑成本税务实际数额进行评估鉴定，对卖房者牟取暴利进行监控是完全可以做到的。我国调控政策为什么没有控制房价，现在有些城市房价仍在上涨？因为调控没有调到实处，对卖房者及房地产开发商不进行监控，我们物价部门、房产部门不去监控房价，不去调整、纠正市场不轨的行为。国家调控政策是失败的。物价部门、房管部门到实地计算成本和税收，对获利数额进行标价，让其销售房价，如开发商任意涨价要严厉惩处并没收非法所得。

二、调控政策，银行按揭 20 年规定，使城市买房人深受其困，背着沉重的债务

政府为了调控房价，各地采取经济适用房或保障性住房政策，对经济困难户进行保障供应。这种政策也不平等，居民困难户标准也不一样，很难掌握。困难户可以享受到便宜房价，比较富裕户轮不上，只能去买高价房，显示公民之间不平等，大家都去坐等当贫困户，那怎么发展市场经济？一个国家对公民实行两种房价政策，对国家经济发展不利。这实际上是计划经济的一种手段。

按揭贷款 20 年归还，贷款 40 万元，分 20 年归还，承担 20 年银行利息近 40 万元，加上贷款本金 40 万元，一共承担债务 80 万元。这种贷款使人民走入困境，使城市买房人陷入债务深渊，买一套房贷款 40 万元，又要给银行利息 40 万元，双重债务落在公民头上，使人背着沉重债务 20 年，抬不起头。影响社会安定。

为什么社会上讲买一套房需当 20 年“房奴”，这种按揭政策，是让人民过省吃俭用，极度困难的生活。旧社会地主逼债，电影《白毛女》写的杨白劳躲债，只是逼一时一年债，现在比地主逼债还恶劣，逼 20 年债。借 40 万元贷款，银行利息 40 万元，80 万元沉重的债务，一个公务员要工作 20 年才买得起一套房，有的人一辈子也买不起一套房，这样的房价暴利，又是谁拿去了？有人美化房地产商，说他们“对城市发展贡献大”。这种说法不正确，房地产这种暴利，给城市公民带来了灾难。城市房子是劳动人民创造的，不是房地产商的功劳。

一个公务员买一套房子要承担 20 年债务，一个公务员买房要当房地产主 20 年奴隶！这样的房价高不高？

三、房地产商暴利十分严重，严重侵害消费者权益，影响社会稳定

改革开放以后，我们的房地产市场才得以发展，群众对买房的需求不断增大，这也使得房价无法很快降下来；此外，由于政府放开了对楼盘价格的监控，取消了对房价的管理，使得一些房地产商乘机暴涨房价，以牟取暴利。

笔者了解到的情况是，据南昌市房产信息表明^①：南昌市红谷滩区域一个楼盘，在2006年的时候房价每平米4500元，一套100平方米的房子总价为45万元，10层楼房共计20套房总价就达900万元，这样一幢楼共三个单元算下来约为2700万元；而这个楼盘到了2010年的房价涨成了每平方米1.25万元，这样10层楼房20套房子算下来总价变成2500万元，三个单元总价为7500万元。两相比较，仅从该楼盘这4年的房价上涨情况来看，卖房者共非法获取暴利4800万元——这只是几年来我们的楼盘涨价获取暴利的一个简单例子。在2006年南昌市商品房成本价格仅需要每平方米1250元，即便加上政府的税收及开发商的合理利润，民众应该花约每平方米1600元的价格就可以买到这样的商品房，而卖房者却能以此获取8倍以上的暴利，而且暴利的基数很高，是以1000元为基数，不是以一元二元为基数。我们政府房地产税收占利润的14%，比例不高，大部分利润为房地产商、银行按揭占有。

南昌市房产部门的统计数据显示，^②2000年南昌市内平均房价为每平米1510元，2001年平均房价为每平方米1640元，2002年房价为每平方米2321元。以南昌市青山湖地段的一个楼盘为例，2003年其多层入市价约为每平方米2000元，到了2012年该地段的房屋均价已涨成了每平方米1.3万元至1.5万元。

这种高房价让买房者深受其害。以南昌市一个科级干部为例，他每个月月薪为2000元左右，10年收入也就24万元，如果要购买一套100平方米的房子，按照目前南昌至少每平米五六千元的均价来计算，需要贷款20年。他也就等于给房地产老板打工20年，并且这20年还要省吃俭用，才能还清贷款。买一套房，要当一二十年“房奴”，才能付清银行的按揭贷款的情形比比皆是，笔者周围就不乏这样的“房奴”。笔者认为，这种严重的暴利性的房价上涨给人民群众的生活带来很多不方便，这种按揭制度对社会的危害也很大。这难道不是不法房地产商在非法获取暴利么？这种行为严重侵害了消费者合法权益，拉大了贫富差距。

① 参见李云龙：《增设暴利罪抑制高房价》，载《新民周刊》2012年第14期。

② 参见李云龙：《增设暴利罪抑制高房价》，载《新民周刊》2012年第14期。

四、房地产暴利是腐蚀政府官员的温床

上海市业主论坛《楼市话题》2013年6月3日刊出：1. 杭州市副市长许迈永，利用担任萧山市副市长，杭州市西湖区代区长、区长、区委书记，杭州市副市长等职务上的便利，为浙江坤和建设集团股份有限公司董事长李宝库、浙江开氏集团有限公司等十四个单位或个人在取得土地使用权、享受税收优惠政策、承揽工程、解决亲属就业等事项上谋取利益，先后多次索取、收受巨额贿赂，还收受违规返还土地出让金，共计受贿人民币7100余万元。2. 江苏省苏州市副市长姜人杰贪污受贿人民币1.0857亿元、港币5万元、美元4000元。姜人杰利用负责城建、规划、房地产开发等工作的职务便利，帮助他人保留已被确定取消的土地开发项目、进行土地所有权置换、介绍工程业务及结算工程费用等，为他人谋取利益，先后非法收受他人贿赂，共计人民币10857万元、港币5万元、美元4000元。3. 吉林省松原市国土资源局局长陈建设贪污受贿上千万！陈在土地出让、工程发包、安排工作等方面为他人谋取利益，先后收受有关人员款、物折合人民币1305.08万元。由此看来，个别房地产商成为腐蚀政府官员的最大温床。

五、房产开发商卖房人占有大量财富，国家、政府财富比例不大

我国房地产市场发展不久，1993年12月针对私人公司、股份公司的公司法出台。

1994年7月5日通过《中华人民共和国城市房地产管理法》才有城市房地产开发。房地产发展不久，房地产开发商就占有大量财产，由此可看出开发商获取超额利润。

据《理财周报》的《3000中国家族财富榜》信息：

房地产再次成为2012年《3000中国家族财富榜》的主题。总榜单前10名家族富豪中，5位来自房地产行业，房地产占据半壁江山，总榜单前15名中，8位来自房地产，甚至超过半数。

2012年上述8位房地产家族富豪财富总计2027.92亿元。

2012年7月上半月我国财政收入10672亿，8位房地产家庭财富2027.92亿元，占我国财政的很大比例。

依据《理财周报》的《3000中国家族财富榜》显示：2012年房产个人财富排名：吴亚军龙湖地产董事长404亿元；许××恒大地产家庭财产339亿元；杨××碧桂园地产个人财产227亿元。

据了解，江西省奉新县2008年财政收入为3.7亿元。2009年财政收入是5.0018亿元，2010年财政收入为3.44263亿元，2011年财政收入为9.08亿

元。从南昌市区财政收入看：南昌县 2009 年财政收入 24.1 亿元，2011 年财政收入为 15.89 亿元。这也就说明，一个县 50 万人的收入却不及一个公司，一家民营公司超过了几个县的财政收入。国家财富掌握在人民手里，还是少数几个房产开发商手里？

六、建立房产价格监督制度，对房地产商获利情况进行监管

市场经济发展，很多国家对商品价格的监督建立了法律制度，规定房产商品的成本价格要向消费者报告，在国外，房地产商要向买房者报告所售楼盘的成本价格、每平方米交税情况以及获取利润的情况，要算一本账。

房地产也是商品之一，德国商品价格法对于房产商品价格就有规定。商品要显示公平，就是要向消费者报告，在买房前，房地产商应该向购买者报告清楚，使其买得放心。

还有一些国家建立了房地产供给保障法，对城市房产供给完善保障规划。在保障法中对价格、信息、成本、税收、利润，基本做了规定。对房产商获得利润进行监督。有些国家的法制很完善。房地产本来就属于急需的商品，所以我们目前很有必要完善市场经济的法律制度。

当前，我国亟须修改价格法，建立房地产价格监督管理制度，现在物价部门对利润不大的粮食、食品、医药管得很紧，而对房产价格不管、不查，放任自由价，这是城市大商品、急需商品，如果放任不管，就会助长牟取暴利思想。将房价纳入商品价格调控设立最高销售价格，对市场经济进行监督管理，完善刑法，增设暴利罪条款，对哄抬房价的暴利行为给予刑事处罚。

国外在放开房地产市场的同时，完善经济刑法，对房地产市场进行调控，对“捂盘”等哄抬房价的行为进行严厉打击。国家再不从这方面考虑，越来越暴涨的房价利润会流向个别人中，人民群众将受其危害。

在市场经济条件下，国家应加大调控，参考药品监管，建立房地产价格监督管理制度，将房价纳入商品价格调控，设立最高销售价格，从根本上抑制房价。

七、吸收国外立法模式，建立经济刑法制度，增设房产暴利罪，惩治暴利犯罪行为

很多发达国家建立了经济刑法制度，增设暴利罪，惩治牟取暴利行为，抑制高房价。

德国刑法 291 条“暴利罪”：（1）利用他人处于困境、缺乏经验、缺乏判断能力或严重的意志薄弱，让他人向自己或第三人就下列事项予以允诺，给付之间显失公平，处 3 年以下自由刑或罚金刑。（2）情节特别严重的处 6 个

月以上 10 年以下自由刑，具备下列情形之一的，一般认为情节特别严重：①行为致他人陷于穷困的；②以实施本行为为职业的；③使自己获得通过汇票获取暴利性财产利益的允诺。

瑞士刑法第 157 条“暴利罪”：（1）利用他们的困境、从属性、不知情或判断能力低下，让他人为自己或第三人给付财产利益或允诺给付财产利益，而此等给付或为给付的允诺显失公平的，或者购得具有暴利性质之债权且将其继续转让或索要债款的，处 5 年以下重惩役或罚金刑。（2）行为人以此为职业的，处 10 年以下重惩役。

奥地利刑法第 155 条“物品暴利罪”：除第 154 条规定的情形之外，职业性地利用他人的困境、弱智、无经验、缺乏判断能力，让他人向自己或第三人给付物品或为其他给付，允诺或提供自己给付的价值明显不相称的财产利益的，处 3 年以下自由刑；（1）行为严重损害不特定多数人的利益的，处 6 个月以上 5 年以下自由刑。（2）暴利性使用转入其手中的此等债权，处与前款相同之刑罚。（3）在上述所有情形下，除科处自由刑外均可同时并科 360 单位以下日额的罚金刑。

房地产开发商利用他人在困境当中，判断能力低下，哄抬物价牟取暴利，给付商品价格显失公平，使他们的正常生活处于危难之中。笔者认为就已经构成暴利犯罪，应当给予处罚。

八、应该如何界定暴利罪？暴利罪构成要件

暴利的概念：“暴利”一词在《现代汉语词典》中的解释为：“用不正当的手段在短时间内获得的巨大利润”。而经济学上有人将“暴利”称为“超额利润”。从法律上讲，暴利就是经营者采取价格欺诈和价格垄断等非法手段，牟取高于平均利润，严重超过消费者购买力的各种不正当行为。

有人认为 2009 年的大蒜市场半年上涨 20 倍暴利。笔者认为不是暴利。为什么不是暴利，大蒜每斤价格以 0.5 元计算。后起点数以元为基础计算，每斤计算 20 倍也不过 10 元。而房产的暴利则十分严重，不是以 1 元为基数计算，每平方米房价是以 1000 元、1 万元为基数计算的。涨 10 倍、20 倍，每平方米 1 万元，按 10 万元计算；100 平方米房价为 100 万元、500 万元。这才是暴利。

刑法增设暴利罪，还处于一个设想阶段，具体获利多少才构成暴利犯罪，目前，笔者认为以控制商品西药价格为标准，包括成本、税务、利润，生产西药提价不能超过 50%。也就是说，除去买地成本，建筑成本以及国家的税收，开发商获得的利润不能超过 50%。比如说某套房子的成本加税收是 2000 元/平方米，那么开发商可以再加价 15%，商品房出售价只能为 2300 元/平方