

兩家華人微信買賣房子惹官司!\$288萬豪宅買賣泡湯

加拿大 BC 省發生了這麼一樁房屋買賣糾紛,連 BC 省最高法院法官都表示審不了。

而主人公來自兩個華人家庭,整個房屋交易均通過微信中文達成。而最終合同也是賣方自己用中文起草的單頁合同。最高法院法官聽了直呼頭大。

這起糾紛的雙方分別為:賣方(原告):Y 女士和 W 先生,雙方為夫妻關係。買方(被告):L 女士 據悉 L 女士和 Y 女士此前還是熟人,通過跳舞認識的。根據法庭文件,整個事情的時間線是這樣的:Y 女士在列治文 1 號路以西的 Blundell 路擁有一套獨立屋。

2017 年 5 月,Y 女士告訴 L 女士,她有興趣出售自己的房屋,在 L 女士與兒子 Z 先生參觀後,向 Y 女士表示要購買。2017 年 5 月 4 日,買方和賣方簽署了一頁以中文起草的物業買賣合同,但是,同是房產擁有者之一的 Y 女士的丈夫 W 先生並沒有在合同上簽字。(根據法官論述,該合同顯然是 Y 女士夫婦自己起草的。)中文合同表明,賣方將以 \$288.8 萬的價格出售給買方。

付款方式如下:1、定金 \$10 萬;2、第一次付款:\$10 萬,2017 年 7 月 10 日前買方全額支付;3、第二次付款:\$80 萬,2017 年 12 月 30 日前全額支付;4、第三次付款:L 女士原先房屋售出後,需全額支付的餘額。同時協議中也約定,賣方

可協助買方向銀行申請貸款,貸款利息及本金由買方按月支付,貸款金額計為買方支付給賣方的款項,從預付款中扣除。被告還聲稱,同意該份協議的前提是:一、獲得“足夠”金額的銀行抵押貸款;二、出售掉自己的另一處房產。不過,原告卻不同意,認為協議生效並不需要滿足這兩個條件。

2017 年 5 月 5 日,被告向 Y 女士支付了 5 萬加元的首期押金,並與家人一起搬入了這個房子,于 2017 年 5 月 18 日支付了另外 5 萬加元的押金餘額。第一次 10 萬加元的分期付款也于 2017 年 7 月 15 日左右支付。總計 20 萬加元。17 年 9 月,為了幫助 L 女士申請貸款,原告 Y 女士與 L 女士的兒子 Z 先生及其妻子,用英文編制了一份標準格式的買賣合同,用作貸款申請。雙方同意,英文合同的編制和簽署僅用于被告的抵押申請。

然而,被告依據英文合同的截止日期 2017 年 11 月 20 日,辯稱說,原告未能在其之後的合理時間內確定中文合同的截止日期,從而否定了中文合同的有效性。2018 年 2 月或 3 月,原告被告知,被告本人無法獲得抵押貸款,其兒子 Z 先生將開始向銀行提出申請貸款。2017 年 11 月 21 日,被告的房產順利售出,并于 2018 年 3 月上旬在列治文購置了另一套房產,“以免和原告的交易告吹”。4 月 19 日,被告給第三處房

產下了 offer。被告人稱,雖然已購買另一套房產,她仍希望購買原告的房子。

不過,在 2018 年 3 月 23 日,Z 先生向 Y 女士發送了一條微信,表示被告的財務狀況出現問題,因此他們將搬出原告的住宅。2018 年 4 月 27 日,被告取消了第三處房產的 offer。同時,原告以違約為由將被告告上法庭。原告希望尋求:聲明中文合同有效性、有約束力和可執行力;聲明被告的 10 萬加元押金不予退還;對被告違約和不當得利的損害賠償等。被告及其家人于 2018 年 4 月 29 日搬離了 Y 女士的住宅。原告隨後以 288 萬加元的初始標價將該地產挂牌出售。幾經波折,最終於 2021 年 3 月 30 日以 248 萬加元的價格售出。

雖然相關文件和微信聊天記錄的認證翻譯已提交法庭,但是,BC 省最高法院法官 Jacqueline Hughes 表示,幾乎沒有可能厘清這起糾紛的事實,法官表示,雙方提供的微信聊天記錄的順序“並不總是連貫一致的”,雙方對“合同”甚至對同一條聊天記錄,都提供了不同版本的翻譯。

法官表示:證據和可信度問題存在太多衝突,不適合通過簡易審判(summary trial)來確定,也無法弄清對索賠或反索賠作出判斷所必需的事實。

例如:雙方無法就中文合同是否生效的兩個條件達成共識;原告夫妻雙方的證詞就利息額不一致;關於中文合同截止日期也產生分歧;最重要的一點是,W 先生也是房產擁有者之一,而中文合同上沒有其簽名。

Jacqueline 法官補充說,即使她能夠找到必要的事實來確定違約索賠的責任,“我也無法找到相關事實來評估原告所謂的損害賠償。”

雖說,中國人看重義氣和情誼,不過,涉及財產的交易,還是應該走正規的流程,為雙方省下不必要的麻煩。



服刑後驅逐出境!中國留學生攜帶 1925 萬現金當場被捕

人在海外,再次提醒大家:小便宜貪不得!幫人帶“行李”,替人送“包裹”,私下換匯……類似這樣的事各個媒體和官方機構已經反復提醒警告,但就是總有人“前赴後繼”。

這不,又有一個來自中國的留學生在澳大利亞“栽了”——《信使郵報》報道:一名中國留學生隨身持有 420 萬澳元(約 1925 萬元人民幣)現金“行李”,在澳大利亞昆州被“當場”抓獲!他將在服刑後被驅逐出境。

報道顯示,29 歲的張凱宇(Kaiyu Zhang,音譯)是一名持有當地新州臨時簽證的學生,當地時間 10 月 5 日(周三)張凱宇已經在布里斯班地方法院出庭,對參與洗錢的一項罪名供認不諱。

檢方 Elizabeth Kelso 告訴法庭,2021 年 11 月 20 日凌晨 5 點左右,警方看到張凱宇從 Calamvale 區的一處灌木叢中走出來,把一個又大又重的行李袋放進了汽車後備箱里。

當看到警員走進來時,張凱宇顯得非常緊張,並向警方撒謊,表示自己並不知道袋子里裝有什麼,是有人在網上僱傭他將袋子送到一處指定地點,但又拒絕透露具體的地址。

警察當場打開了用拉鏈密封的袋子,發現里面全部都是澳幣現金,清點後發現整整 418 萬澳幣(約 1925 萬元人民幣)!

檢方告訴法庭,張凱宇從新州連夜開車到 Calamvale,在 Coolangatta 越過昆州邊境,單單這個行為就已經違反了當時的防疫限制,為此他已經被明確定罪,並已被拘留 27 天。

檢方還表示,本家中還有另一名男子充當

了“望風者”的角色,並在網上告知了同事張凱宇被捕的消息。檢方說張凱宇知道這些袋子里有大量的現金,但他並不知道具體金額到底有多少,但確定張凱宇從這起案件中獲得了好處。

《每日電訊報》報道,張凱宇來自中國銀川,4 年前從中國一所大學畢業,專業生物科學,後以打工度假的方式來到澳洲,他曾在悉尼的建築行業以及維州的農場工作,還在珀斯的一個太陽能農場工作了 3 個月。

之所以這樣鋌而走險,是因為他思鄉心切,計劃儘快回國開餐館,看望身患絕症的祖父。辯護律師 Patrick Wilson 透露,張凱宇的確不知道袋子里有 420 萬澳元,並在事發後對自己的行為非常後悔。

但法官 John Allen KC 並不認可這樣的說法,他表示張凱宇“一定知道涉及大量現金”,而且他被“當場抓獲”。

截至目前,沒有信息透露張凱宇攜帶的巨額現金具體將流向何處,是直接要運送出境?還是要送到某個中轉地點另有安排?但無論如何,

他的行為都已經嚴重觸犯法律,最終被判有期徒刑兩年零六個月!且被法庭告知臨時簽證可能會被取消,在服刑後他將被驅逐出境。

21 歲中國留學生參與洗錢

無獨有偶,英國警方最近也在收到一條舉報短信後,在火車上逮捕了一名中國留學生。這名學生企圖用行李箱運送 25 萬英鎊的現金,已經被認定犯有洗錢罪。

21 歲的董玉明(音譯:Yuming Dong)是曼徹斯特大學的學生,警方認為他只是一個複雜的“地下銀行組織”的一員,這可能涉及“大規模的洗錢和詐騙”。作為一名運送人,他將利用火車將數十萬英鎊的非法資金,從倫敦運到曼徹斯特。

經過英國交通警察的調查,這位前工程系學生現已被判刑,已經在今年 7 月 28 日在曼徹斯特刑事法庭出庭。據報道,董玉明至少兩次往返于倫敦和曼徹斯特之間,運送超過 40 萬英鎊的非法現金,這些現金將作為現金池。

2019 年 2 月 4 日,董玉明自己給英國交通警察發了短信,舉報說有一個可疑的人攜帶一個黃色大箱子上火車。當警察登上火車時,他們



十萬英鎊的非法資金,從倫敦運到曼徹斯特。

經過英國交通警察的調查,這位前工程系學生現已被判刑,已經在今年 7 月 28 日在曼徹斯特刑事法庭出庭。據報道,董玉明至少兩次往返于倫敦和曼徹斯特之間,運送超過 40 萬英鎊的非法現金,這些現金將作為現金池。

2019 年 2 月 4 日,董玉明自己給英國交通警察發了短信,舉報說有一個可疑的人攜帶一個黃色大箱子上火車。當警察登上火車時,他們

華人大姐有苦難言,上演現代版農夫與蛇的故事

疫情這幾年,光怪陸離的事情發生挺多,近日媒體又報道了一起挺讓人頗感意外的新聞,而且故事的主角還是我們華人大姐,堪稱現“農夫與蛇”的故事!

60 歲的華人女子林女士好心收留流浪漢,然而,等待她的卻是讓自己的房產被霸佔,自己變得無家可歸,不得不睡在車里和收容所內!

據悉,林女士在科羅拉多斯普林斯東北部

但這位工人很快就帶了親戚來住,後來還偷偷帶了女朋友。林女士在自家烘乾機里發現皮下注射針時徹底受夠了,就把他們趕走了。但千不該萬不該,她竟然沒要求那位工人歸還家鑰匙。

由於後來與丈夫分居,遠赴佛州的林女士以為丈夫一直住在科州房子里,接到執法部門電話才知道幾年間自己科州的房子已經成了“遊民樞紐”。

當初那被林女士救助的工人告訴到訪的市政當局,說房主已經去世或正在度假。

根據市執法官官 Chase Kinter 的說法,遊民還將公用事業賬戶轉到他們名下,疫情寬限期間,已經積累了 18000 美元的未付賬單。而且這棟房子已經被列入市 38 所破舊 & 被譴責住宅名單。

鄰居們告訴林女士,2018 年到今年 5 月,尤其疫情期間,林家簡直變成了遊民中心樞紐,一度有多達 30 人住在里面。

一位不願透露姓名的鄰居說,很明顯有毒販住那,不想讓自己名字出現在公共賬戶上。而且他們還會偷車,警察每隔一周就去“林女士家”開展一下“多次逮捕”。

“我把房子打理得很好,林看着空蕩蕩的房間強忍着眼淚說。

“如果知道會發生什麼,我就不會離開……我裝得很堅強,但我不是,我不想表現出來……大家聽到發生的事,都認為我瘋了,我生活一點也不順利,很自責。”

那些擅自佔用者在牆上亂抹亂畫,還在牆上砸出好多洞,以前地上鋪着毛絨地毯的木地板如今也變得光禿禿的,很多燈具也不

翼而飛,家里的管道也被破壞,只剩下零零碎碎的傢具,老鼠的糞便和揮之不去的臭味。

如今這棟房子從外觀來看已經比 6 月份時好多了,當時法規執行部門對其進行了處罰。

執法人金特說:“里面全是垃圾、嚙齒動物和碎片,到處都是東西。”

今年 5 月,在大流行解除了對租賃和驅逐的限制後,這棟房子上仍有 7500 美元的未付水電費,科羅拉多斯普林斯公用事業公司(Colorado Springs Utilities)將熱水器標注為不安全,法規執行人員接到了市政法院的進入令和扣押令。

由於環境不安全、不衛生,當局要求大約 15 人離開。今年 6 月,執法人員用木板把房子封了起來。

金特說:“造成的破壞範圍很廣,需要進行



大量的清理工作。”

但林說,即使在封鎖入口、張貼標誌和更換鎖之後,人們仍然試圖進入。她指出了前門上的痕迹,人們試圖打破新鎖,地下室的窗戶被打破以繞過封鎖。

一天晚上,林睡在她的車里,車就在她封閉的家的街對面,她看到一個男人爬上後院的一棵樹,進入二樓的臥室,顯然是為了偷東西。現在她每周都會回房子打掃一次,確保它沒被佔用。

至於清理費、拖車費和內部清理方面,林女士付了專業清潔公司近 35,000 美元賬單。“這超出了我的能力,超出了我的預算。”

對於林女士的遭遇,周圍的鄰居無不表示同情,他們說:“林的遭遇,很少看到這麼慘的事。”

眼下林女士擔心將家恢復到可居住狀態將是個持久的大工程,熱水器需要適當通風才能再次正常運轉,其他裝修工作也需要完成,這都超出她微薄的經濟能力,導致她長期不得不委身收容所。



有一所非常好的房子,如今,一些流浪漢非法佔用這所房子,還把里面弄得一場糊塗!與此同時,她的家現在被列入了該市的 38 個危房和廢棄住宅名單。

這事情要從 4 年前說起,林女士全家決定居科羅拉多 Springs。於是找來施工隊準備改造一番,其中一位工人提起自己沒錢,沒任何地方可以住,也沒信用卡。

作為一名機構志願者,多年來一直在幫助無家可歸的人重新站起來。林女士好心,考慮到外面天氣太冷,於是騰出他們的五居室的地下室臥室給這位工人。甚至還管飯,確保他住得舒適。

