



一季度检察机关办理房屋买卖合同类民事诉讼监督案件800余件 以能动履职依法维护房地产交易秩序

□ 本报记者 张昊

今天,最高人民法院发布今年一季度检察机关房屋买卖合同类民事诉讼监督工作情况。检察办案发现,近年来房屋买卖合同类案件数量和涉案标的额均大幅上升,有的当事人不服司法裁判,向检察机关提出监督申请。检察机关坚持认真贯彻落实民法典,依法加大法律监督力度,2023年一季度共办理房屋买卖合同类民事诉讼监督案件800余件。

最高检第六检察厅相关负责人向记者介绍了当前房屋买卖合同类案件三个主要特点。

房屋出卖人“一房二卖”给买受人造成经济损失。“一房二卖”指房屋出卖人违反诚实信用原则,将同一特定房屋先后或同时出卖给两个不同买受人。如检察机关办理的一起房屋买卖合同类民事诉讼监督案件中,甲公司先与郑某订立《商品房买卖合同》,约定出售商业用房,面积251.8平方米,总价503万余元。郑某付清购房款后,甲公司又与乙公司订立合同,约定甲公司包括郑某已购房屋在内的20余套商业用房出售给乙公司,面积2089平方米,总价1880万余元。郑某起诉甲公司,要求退还购房款并赔偿房屋市场价格上涨后的差价损失。法院判决支持郑某退还购房款请求,未支持赔偿房屋差价损失的

诉求。郑某申请监督后,检察机关经调查核实认为,甲公司故意以低价将房屋出售给关联公司乙公司,主观恶意明显,案涉房屋差价损失属于可得利益损失,甲公司应予赔偿。检察机关监督后,法院再审期间组织调解,甲公司主动赔偿郑某部分房屋差价损失,实现案结事了。

房屋实际所有人与权利证书登记人不一致产生房屋权属争议。在房屋买卖合同中,当事人借名买房、合伙买房导致房屋实际所有人与权利证书登记人不一致,易产生房产归属纠纷。如检察机关办理的一起房屋共有权确认纠纷民事诉讼监督案件中,陶某与黄某约定,以黄某名义合伙购买甲公司出售的房屋。后陶某向黄某交付部分购房款,由黄某将全部购房款支付给甲公司,并将房屋所有权证书办理至黄某名下。购房后,二人分别占有并使用案涉部分房屋。后因二人发生纠纷,黄某向法院提起诉讼要求陶某返还占有房屋;陶某同时提起反诉,要求确认案涉房屋为二人共同所有。法院审理后,认定案涉房屋为黄某单独所有,判决陶某向黄某返还占有的部分房屋。陶某申请监督后,检察机关经调查核实认为,陶某提交的收款、转账凭证等证据足以证明案涉房屋系陶某、黄某共同购买。检察机关监督后,法院再审依法判决认定案涉房屋为陶某、黄某共同所有。

房屋买受人购买明显低于市场价格房屋易给自身造成损失。实践中,房屋权利证书登记人有时并非房屋实际所有人。在房屋名义登记人出售房屋,而实际所有人对出售行为未予追认的情况下,该行为属无权处分行为。此时,若房屋买受人购买房屋的价格明显低于市场价格,其购房行为可能不构成善意取得,不受法律保护。如检察机关办理的一起房屋所有权纠纷民事诉讼监督案件中,甲公司以前明显低于市场价格购买乙公司房屋,乙公司协助甲公司办理了房屋权属登记。后王某向法院提起诉讼,主张案涉房屋是其通过拍卖从丙公司处购得,仅是委托乙公司办理房屋权属登记;乙公司将案涉房屋登记在自身名下并办理房屋所有权证书,又将案涉房屋出售给甲公司,属无权处分,故请求甲公司返还案涉房屋。法院经审理认为,甲公司的行为构成善意取得,依法取得案涉房屋所有权,判决驳回王某诉讼请求。检察机关受理监督申请后,经调查核实认为,甲公司的行为构成善意取得,依法取得案涉房屋所有权,判决驳回王某诉讼请求。检察机关受理监督申请后,经调查核实认为,甲公司购买案涉房屋价格明显低于市场价格,乙公司与甲公司签订房屋买卖合同未约定分期付款的时间、金额及违约责任,不符合重大交易的基本习惯。检察机关监督后,法院依法再审,认定甲公司不属于善意相对人,对案涉房屋不构成善意取得,案涉房屋应当归王某所有,判令甲公司返还案涉房屋。

结合监督办案实践,检察机关提示,房屋出卖人和买受人均应自觉遵守国家房地产权属登记制度及有关政策,诚信交易并积极探索措施防范潜在交易风险,避免引发不必要的民事纠纷甚至民事诉讼,最大限度维护交易安全。最高检第六检察厅相关负责人从三个方面给出提示:

及时办理房屋权属登记。房屋买受人购买房屋后,应及时办理房屋权属登记,避免房屋出卖人再次出售房屋给自己造成损失。

合伙买房应完善内部协议。我国实行不动产登记制度,合伙买房可能导致房屋实际所有人与登记名义人不一致,产权登记不能反映房屋真实权利情况,造成认定房屋真实权属关系困难。因此,合伙买房当事人应签订相应内部协议,留存购房款支付凭证等能够充分证明房屋真实权属关系的证据材料。

房屋买受人不可贪图便宜。房屋买受人构成善意取得应具备受让不动产时为善意、支付合理价款和已办理不动产产权登记3个要件。善意取得的核心要素是支付合理价款,即支付购房款应大体符合市场价格。对于明显低于市场价格的房屋,房屋买受人应谨慎购买,认真审查房屋产权登记情况,切莫因贪图便宜造成更大损失。

本报北京5月9日讯

青海检察开展知产司法保护宣传

本报讯 记者徐鹏 为进一步加强知识产权保护宣传教育,提升群众知识产权意识,近日,青海省人民检察院开展了以“加强知识产权法治保障,有力支持全面创新”为主题的法治宣传活动。

活动现场通过悬挂宣传标语,摆放知识产权宣传展板,发放宣传资料,咨询问答等形式,检察干警向群众讲解知识产权相关法律法规,宣讲典型案例,展示检察机关办理知识产权案件总体情况,介绍检察机关打击侵犯知识产权犯罪的具体做法。干警还详细解读了“邓某某、双某食品有限公司等销售假冒注册商标的商品案”“艾某某等三人销售假冒注册商标的商品案”等案件,就群众关心的知识产权问题进行现场解答,引导群众通过法律途径理性表达诉求,维护自身合法权益。现场累计发放宣传资料1000余册、宣传品500余套,摆放宣传展板6个,接待群众咨询50余人次。

平安人物

□ 本报记者 邢东伟 翟小功

“‘柱哥’审批材料,都要一字一句审阅,从专业术语到标点符号都要认真修改。”

“‘柱哥’善于总结办案经验,手把手教我们办案,让年轻干警少走弯路。”

“‘柱哥’,本名张国柱,海南省海口市龙华区人民检察院原党组成员、副检察长。由于为人谦和、业务精湛,同事遇到疑难案件来请教,他都倾力相助,人称‘柱哥’。如今,与癌症抗争8年后,他倒下了。”

近日,《法治日报》记者来到张国柱曾经生活和工作的地方,追忆这位从检36年、把工作作为抗癌药方的“老公诉”。虽然已去世4个多月,但亲人和同事依然沉浸在悲伤中,回忆起这位“检察斗士”的点点滴滴,眼中都泛起泪花。

坚守岗位

“‘柱哥’住院了,听说就是癌症。”2015年初,当同事们得知张国柱被确诊癌症后,还没来得及去医院探望,他术后尚未痊愈就立即重返工作岗位。

“你看,我还是很健康,不影响工作嘛,癌症没有传说中那么可怕。”得知张国柱上班后,李毅龙到张国柱办公室,只见张国柱从堆积如山的案卷中抬起头,笑呵呵开起玩笑。

李毅龙时任张国柱的检察官助理(现任海口市龙华区人民检察院第五检察部主任),他清晰记得,大病之后的张国柱面容清瘦,但精神头依然十足。

张国柱出生于1963年7月,贵州省遵义市人。中山大学法律系毕业后,他进入贵州省人民检察院工作,1991年调至海南省海口市人民检察院,1992年8月再次调到海口市原新华区人民检察院工作。

2002年,新华区更名为龙华区。随后,张国柱历任龙华区人民检察院正科级检察官、公诉科副科长、侦查监督科科长、检察委员会委员、检察委员会专职委员、党组成员、副检察长。

干了22年公诉工作,直到2008年担任侦查监督科科长,张国柱经办的案件不计其数,大家都称其为“老公诉”。

“从省检察院到市检察院再到区检察院,这是张国柱的任职历程。”龙华区人民检察院检察长冯永忠说,张国柱有着很深的基层情结,始终心系百姓,在火热的基层检察实践中磨砺成长。

不幸的是,癌症悄然向他袭来。罹患重病之后,张国柱仍然心系检察事业,用顽强的意志与病魔作斗争,一边治疗,一边工作,直到2022年12月18日倒下,再也没有起来。

爱情分明

“我认为不应该批捕王某,因为证据不足!”

“王某,吴某同伙的可能性极大。”

在办理一起非法持有毒品案时,龙华区人民检察院召开检察委员会会议,讨论是否批捕犯罪嫌疑人王某、吴某。因抓获经过太过简略,参与讨论的人多数认为可以批捕吴某,但批捕王某的证据显然不足。

为此,张国柱专门找办案民警面对面沟通,发现民警缴毒品时,误将两人各自持有的毒品均记录在吴某名下。张国柱立即让办案民警对抓获经过进行补正,对扣押清单进行说明。最终,王某、吴某因非法持有毒品罪分别被法院判处有期徒刑五年零六个月和九年有期徒刑。

“‘柱哥’是一个特别坚持原则、爱情分明的人,打击犯罪绝不手软,但遇到误入歧途者也会给予悔过自新的机会。”龙华区人民检察院党组成员、政治部主任冯丽君说,长期在检察一线办案,张国柱善于从蛛丝马迹入手,破解很多复杂疑难案件。

韩某涉嫌妨害公务罪案中,冲突因讨薪引起,韩某到案后如实供述并赔偿被害人,取得被害人谅解。加之韩某有两个未成年人需要照顾,生活非常困难,综合全案考虑,决定不逮捕韩某。这得益于张国柱积极探索审查逮捕案件公开听证工作的制度创新,让案件各方当事人充分表达意见,达到以公开促公正的目的。

以身垂范

办公桌上,一摞摞的卷宗还在;柜子里,成套的法律书籍还在;墙角处,四季常青的盆栽还在;去向牌上,张国柱的名字还在,只是再也拨不回“在岗”的状态了。

“‘柱哥’办案经验丰富,业务能力特别扎实,有他给年轻人指路,让年轻干警少走了许多弯路。”龙华区人民检察院检委会专职委员李威男说。

“我们失去了一位优秀的政法干部。”听到张国柱去世的噩耗,龙华区人民法院刑庭正科级审判员韩晓波一时难以接受。在他印象中,虽然早已确诊癌症,但张国柱仍全力以赴办好每一个案件。

从检36年,办案36年,张国柱率先垂范办理各类疑难复杂的重大案件,他对部门办理的案件质量逐一把关,确保每一件案件都经得起法律和历史的检验。

“作为一名检察官,要专心做好分内之事,无愧于心,无愧于‘检察官’的称号。”张国柱经常说。

张国柱始终牢记检为公、执检为民的宗旨,即使身患重病,仍然带病全身心投入中国特色自由贸易港建设,成为新时代政法干警的楷模。36年来,他荣立个人二等功、个人三等功各1次,并获得“海南省2016年度优秀法治人物”等荣誉称号。

养生保健服务不能越界

上接第一版 既可用于日常的养生保健,也可用于疾病治疗,如何鉴别并无清晰界定,加之,“药食同源、药食同理”的说法有着深厚的文化基础,面对养生保健机构违规使用部分“药食同源”的药品,消费者往往难以抗拒。

中医养生保健和中医诊疗有着本质区别,前者通过养生保健方法来预防疾病,并非医疗性活动;后者则需经过执业医师的诊疗和治疗。此次《规范》也为诊疗和保健服务划出了更为清晰的边界,强调养生保健机构不是医疗机构,以“养生保健”为名开展非法诊疗活动是不允许的,同时要求提供中医养生保健服务的人员应当具有中医药类相关专业背景等。这些规定让相关机构及从业人员清楚地知道能做什么、不能做什么,既有利于促使其合法合规经营,也为有关部门进一步规范行业管理提供了更有力的保障。

规范中医养生保健服务事关群众切身利益,事关行业健康发展,也事关健康中国建设。各地有关方面要积极推动《规范》落地落实,合理引导有关机构及从业者依法守好行为底线,让中医养生保健服务在中医药理论指导下,发挥最大作用,更好惠及民众。

浙江省东阳市公安局千祥派出所推出“背包警长”工作机制,全所民辅警配发定制背包,包里都有笔记本、小药箱、小电筒、雨伞、胶鞋和反诈宣讲资料,民辅警每天走访乡村、企业,深化“背包警务”,助力春耕生产和企业发展。图为5月8日上午,“背包警长”走访辖区。

本报记者 王春 本报通讯员 徐步文 摄

四川南部检察制定绩效考核办法

本报讯 记者杨做多 通讯员罗渝洲 四川省南部县人民检察院近日制定检察人员绩效考核量化计分办法,以“拉通式”考核体系打破业务条线“壁垒”,有效调动检察人员主观能动性和工作热情,促进检察工作提质增效。检察人员绩效考核量化计分办法打破以往以部门为单位的考核单元,将员额检察官、检察辅助人员、司法行政人员列入全院考核排名;针对部门对口业务条线数量、考核权重差异等具体情况,采取“梯度下降法”和“权重折算法”,把部门、个人贡献值转化为个人分数值,切实提升干警获得感;将检察人员考核作为加强队伍管理重要抓手,最大限度激发检察人员干事创业激情。



县乡一体 条抓块统

上接第一版 研究解决法治建设的重大问题,全面提升市县法治建设水平。

“一件事”集成联办

申请建房无需四处跑腿盖章,只需手机上点点提交材料,审批结果很快就会反馈。这就是衢州市推出的“农民建房一件事”带来的巨大改变。

过去,农民建房中群众反映最大的问题就是建房审批繁、监管难、环节多、时间长。衢州市制定“农民建房一件事”“农民违建处置一件事”两张流程图,打通审批、监管、执法全生命周期,通过农民建房集成改革让原先的难事不再难。

由农业农村部门牵头,资规、水利等部门配合,衢州市优化办理流程,打通人口信息与资规用地信息,建房需求一年早知道,提交身份信息就可知道能否建房,点击申请一键就办好,建房审批从原来的至少3个月缩短至7天。

在衢州市柯城区花园街道,国旭城小区里的网约房曾是管理难点。小区自2021年7月初公寓楼交房以来,目前已有17家网约房经营户,共计171套房间,每天入住率达到90%左右,住宿人员200余人。然而租户的巨大流动性带来了入住信息难核实,内部安全保障、管理规范难统一,依法管理难开展等多方面问题。

发现问题后,属地联合公安、消防、住建等职能部门多跨协同,全面摸排网约房经营现状,推动成立“柯城区网络预约居住房屋行业协会”,制订《网络预约居住房屋协会自律约定》管理办法,对网约房实行网格化、自治化管理。

同时,多方合力设计出手机端“在线前台”App和电脑端“居利威管家”应用,与浙江省公安厅警务终端“掌上网约房”和电脑端“浙江省网络预约居住信息登记平台”数据打通,做到数据自动归类统计、信息自

动比对预警,推送自动交办评价,维护保障消费者合法权益。

“一件事”改革从政务服务侧延伸至社会治理侧,按照“一事一部门牵头、一事一全程闭环”的标准,将以往的协调会提前开,明确牵头部门和配合部门职责,规范办理流程,固定办事人员,根据事件流程设定线上联动程序,人事自动匹配。

一支队伍管执法

峰峦叠嶂,溪流潺潺,钱江源国家森林公园里一派生机盎然。美好景象需要多方守护,开化县“环国家公园”综合行政执法队应运组成。

近日,执法队快速处置一起发生在国家公园管理范围内的毛竹盗伐案件。当天,“环国家公园”综合行政执法队接到开化县社会治理中心提供的线索后,第一时间赶到涉事现场开展证据收集,并快速锁定了涉案当事人。经调查和第三方公司评估,涉案当事人盗伐毛竹数量已超200株,涉嫌刑事犯罪,该案已移交至县公安局,经过进一步侦办,当事人受到了相应刑事处罚。

“环国家公园”综合行政执法队负责人告诉记者,过去由于国家公园管理没有执法权限,遇到类似情况只能劝导或通告有关部门。而上报过程涉及相关部门之间相互流转等问题,效率较低,对违法行为无法起到有效震慑。

2022年以来,开化县综合行政执法局与钱江源国家公园管理局达成关于全面深化执法领域的深度合作的约定,成立由综合行政执法局、公安局、国家公园管理局、林业局、属地乡镇等单位组成的“环国家公园”综合行政执法队,并与江西、安徽等毗邻地区达成生态案件协同办案协议,实现跨区域协作、跨界融合。

乡镇(街道)“一支队伍管执法”,改革之风在衢州大地劲吹。衢州市将事中事后执法

监管向前管理延伸,实现事项全过程、全生命周期管理。通过加快角色转换和理念迭代,推动“一支队伍管执法”实现从物理整合向化学融合转变,条线作战向区域作战转变,末端执法向前端监管转变。

通过实施“一支队伍管执法”改革,衢州市构建起权责统一的行政执法职责体系,“金字塔形”行政执法队伍体系,科学规范的执法方式方法体系,有力有效的行政执法制约监督体系,权威高效的行政执法制度体系,使综合行政执法权责更清晰,运转更顺畅。

“一网智治”添法治活力

2022年6月7日8时28分,江山市清湖街道华夏村石口网格员上报一起宅基地界址纠纷事件,在村两委协调未果后,上报至街道指挥室。值班领导经研判分析认为该事件较为复杂,涉及多年前的矛盾纠纷,便发起掌上指挥协调多方进行现场处置。当天下午,经公安、法院、资规局及街道平安法治平台工作人员现场测量后,判定一方侵占了10厘米的宅基地,要求3日内恢复。

这起纠纷最终于当日16时20分办结,仅耗时8小时,6月11日,街道指挥室通过综合指挥可视化调度应用连线网格员查看了现场整改情况,确认整改到位。

老矛盾用上新办法,在平台调配下多方合力最终成就佳话的故事在衢州已不胜枚举。

衢州立足县域治理单元,以全省数字化转型“四横三纵”体系为总体框架,以一个大脑(城市数据大脑)、一朵云(政务云)、一张网(电子政务网)、一个平台(公共数据平台)为统领,迭代升级基层治理综合治理系统,打造集成县域数据资源、信息系统、基础设施的“一网智治”数字治理平台,推动人、事、地、物、组织标准化、颗粒化、数字化,全面提升县域治理“智治”水平。

在衢江区社会治理中心大屏上,各路信

息实时动态更新,随着工作人员轻点鼠标,全区关键指数、四跑道核心指标和重大应用的运行情况一目了然,全面动态监测区级指标运行情况,任意点击一个网格、人、事、地、物、情、组织等治理信息一览无余。

据悉,这块大屏通过高度集成,逐步迭代为一个系统,一次登录,一站办理。

“一网智治”助推数字法治政府建设。衢州市通过快速数据采集、共享,提高了执法、监管、许可等事项处置效能,增强对突发事件的依法处置能力,强化对事件早期处置的调度指挥,实现治理关口前移,变被动处置为主动预防。通过数据共享,“一件事”联办流程衔接,执法案件全程留痕可追溯,确保对行政权力制约和监督全覆盖,无缝隙,全力打造数字法治政府,构建政府整体“智治”新格局。

记者手记

衢州是一座具有1800多年建城史的江南文化名城,作为浙、闽、赣、皖四省边际交通枢纽和物资集散地,素有“四省通衢,五路总头”之称。

立足过往的区位优势与深厚文化底蕴,“衢州有礼”金名片自打出现就被不断擦亮,同时并行的还有法治化营商环境持续优化,全市营商环境评价指数位列全国第二,连续两年被列为全国标杆城市。经济民生发展得到有力推进,全市各项经济指标稳步跃升,12项重要经济指标增速排名全省前列,城乡居民收入年均分别增长8.6%、9.7%。

成绩的取得与2020年以来衢州市“县乡一体、条抓块统”改革息息相关。改革之下,衢州市政府积极赋能更加科学优化,部门运转更显著,社会面保持平安稳定,矛盾纠纷逐年下降,基层群众对法治建设的获得感明显增强。