最高检指导性案例

# 最高人民检察院第三十八批指导性案例

（上接第三版）

## 陈某与向某贵房屋租赁合同纠纷抗诉案

（检例第157号）

**【关键词】**

房屋租赁合同　权利瑕疵担保责任　合同解除　抗诉

**【要旨】**

出租人履行房屋租赁合同，应当保证租赁物符合约定的用途。租赁物存在权利瑕疵并导致房屋租赁合同目的不能实现时，承租人有权解除房屋租赁合同。检察机关在办案中应当准确适用关于合同解除的法律规定，保障当事人能够按照法定条件和程序解除合同。

**【基本案情】**

2012年9月，某地产公司与向某贵、邓某辉等拆迁户分别签订《房屋拆迁补偿及产权调换安置协议》，约定对向某贵、邓某辉等拆迁户所属房产实施产权调换拆迁。2017年10月，某地产公司与向某贵、邓某辉分别签订《门面接房协议书》，两份协议约定安置的房产为案涉同一门面房。其后，某地产公司通知向某贵、邓某辉撤销前述两份协议，并重新作出拆迁安置分配方案，将案涉门面房安置给向某贵，隔壁门面房安置给邓某辉。此后，向某贵与某地产公司办理案涉门面房交房手续并实际占有使用案涉门面房，但邓某辉以其与某地产公司签订《房屋拆迁补偿及产权调换安置协议》为由，主张其为案涉门面房权利人。2018年5月1日，出租人向某贵与承租人陈某签订《房屋租赁协议》，将案涉门面房出租给陈某，租期三年，第一年租金59900元，第二年62500元，第三年62500元，保证金1000元，陈某已交纳保证金1000元及第一年的第一期租金29900元。门面房交付后，陈某即开始装修。装修中，案外人邓某辉及家人以其享有讼争门面房权属为由，多次强行阻止陈某施工。陈某多次报警，经当地派出所多次协调未果，陈某被迫停止装修。其后，陈某要求解除《房屋租赁协议》，向某贵不同意，并拒绝接收陈某交还的钥匙。

2018年7月10日，陈某将向某贵起诉至重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院，请求判令：解除双方签订的《房屋租赁协议》；向某贵退还租金、保证金并赔偿损失。重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院认定，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第八条规定，租赁房屋权属有争议的，承租人可以解除合同。虽然案外人邓某辉阻止陈某使用案涉房屋，但是并无证据证明其对案涉商铺享有所有权，其干涉承租人租赁使用属于侵权行为，不属于上述司法解释规定的租赁房屋权属有争议的情形。据此，重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院作出一审判决，判令：驳回陈某的诉讼请求。

一审判决作出后，双方当事人均未提出上诉，一审判决生效。

后陈某不服一审生效判决，向重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院申请再审，该院于2019年10月30日裁定驳回陈某提出的再审申请。

**【检察机关履职过程】**

*受理及审查情况*　陈某不服一审生效判决，向重庆市彭水苗族土家族自治县人民检察院申请监督。重庆市彭水苗族土家族自治县人民检察院依法受理并审查后，提请重庆市人民检察院第四分院抗诉。检察机关通过调阅卷宗并询问当事人，重点对房屋租赁协议应否解除等相关情况进行审查后认为，向某贵作为出租方，虽向陈某交付案涉门面房，但在陈某装修门面房期间，案外人邓某辉以享有案涉门面房权属为由阻止陈某施工，导致陈某不能正常使用该门面房，签约目的不能实现，陈某有权解除《房屋租赁协议》。陈某租赁案涉门面房的目的是尽快完成装修投入经营使用，案外人邓某辉阻止陈某装修，导致陈某三分之二租期内未能使用该门面房，继续履行合同对陈某明显不公平。

检察机关还查明，一审判决生效后，陈某曾于2019年6月13日向向某贵发出《解除合同通知书》，通知解除双方签订的《房屋租赁协议》。向某贵收到《解除合同通知书》后，不同意解除房屋租赁协议，遂于2019年8月29日起诉至重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院，请求判决确认陈某发出的解除合同通知无效；陈某支付剩余租金92500元及利息。重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院认为，陈某诉向某贵房屋租赁合同纠纷一案已经确认陈某无权解除租赁合同，现陈某再次发出《解除合同通知书》无效，陈某应当依约支付租金及利息，遂判决支持向某贵的全部诉讼请求。陈某不服，上诉至重庆市第四中级人民法院。重庆市第四中级人民法院认为，案外人邓某辉对案涉门面房主张权属并阻止陈某装修，系发生了合同成立后难以预见的客观情况变化，并导致继续履行合同对陈某不公平，亦不能实现合同目的，陈某书面通知解除合同有效，判决撤销该案一审判决，驳回向某贵的诉讼请求。

*监督意见*　重庆市人民检察院第四分院在对案涉门面房权属、房屋租赁协议履行情况以及应否解除房屋租赁协议等问题进行全面审查后，认为陈某诉向某贵房屋租赁合同纠纷案的一审生效判决适用法律确有错误，遂于2020年6月19日向重庆市第四中级人民法院提出抗诉。

*监督结果*　重庆市第四中级人民法院裁定将陈某诉向某贵房屋租赁合同纠纷一案发回重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院重审。重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院采纳检察机关的抗诉意见，于2020年12月22日作出再审一审判决：撤销一审生效民事判决；确认陈某与向某贵于2018年5月1日签订的《房屋租赁协议》已经解除；向某贵退还陈某房屋租金28589.32元、保证金1000元；赔偿陈某装修损失13375元。

**【指导意义】**

*（一）检察机关在办理房屋租赁合同纠纷监督案件中，应当依法对出租人负有的出租房屋权利瑕疵担保责任作出正确认定。*《中华人民共和国合同法》第二百一十六条规定，出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。在房屋租赁合同中，承租人与出租人签订租赁合同的目的，在于使用租赁物并获得收益，出租人应当保证租赁物符合约定的用途，即要承担对租赁物的瑕疵担保责任，包括物的瑕疵担保责任和权利的瑕疵担保责任。其中，出租人的权利瑕疵担保责任，是指出租人应担保不因第三人对承租人主张权利而使承租人不能依约使用、收益租赁物的责任。根据合同法相关规定，因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以请求减少租金或者不支付租金；如果承租人合同目的无法实现，亦可以主张解除租赁合同。《中华人民共和国民法典》第七百二十三条、第七百二十四条延续了上述规定精神。检察机关对此类案件应当重点审查以下内容：第一，出租房屋权利瑕疵在签约时是否存在。如在签约时已存在，承租人有权请求出租人承担瑕疵担保责任。第二，承租人是否明知出租房屋存在权利瑕疵。如承租人在签约时不知存在权利瑕疵，则其为善意相对人，有权请求出租人承担瑕疵担保责任；如承租人明知存在权利瑕疵，自愿承担案外人主张讼争标的物权属可能带来的风险，则出租人不承担瑕疵担保责任。第三，承租人是否及时告知出租人权利瑕疵存在并要求出租人合理剔除。如承租人及时告知，但出租人未能合理剔除权利瑕疵，出租人应当承担权利瑕疵担保责任；如承租人怠于履行告知义务，导致出租人丧失剔除瑕疵时机，应当减轻或者免除出租人的赔偿责任。

*（二）检察机关在办案中应当准确适用关于合同解除的法律规定，保障当事人能够按照法定条件和程序解除合同。*《中华人民共和国合同法》第九十三条、第九十四条规定，当事人协商一致，可以解除合同；当事人可以约定一方解除合同的条件，解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同；符合法律规定的相关情形，当事人可以解除合同。《中华人民共和国民法典》延续并完善上述规定：一是如果当事人以通知方式解除合同的，合同应自通知到达对方时解除；对方对解除合同有异议的，应当保障任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。二是如果当事人未通知对方，直接以提起诉讼或者仲裁的方式主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，应当保障合同自起诉状副本或者仲裁申请副本送达对方时解除。本案中，出租人不同意按合同约定解除合同，双方对此协商未果，后承租人诉请解除房屋租赁合同未获得法院支持，在此情形下，承租人向出租人发送《解除合同通知书》，亦未实现解除合同的目的。对于承租人通过协商与诉讼已穷尽法定的合同解除手段，但仍然未能解除合同而申请检察监督的，检察机关应当依法履行监督职责，保障当事人能够按照法定条件和程序解除合同，以维护当事人的合法权益，实现公权监督与私权救济的有效结合。

**【相关规定】**

《中华人民共和国民法典》第五百六十二条、第五百六十三条、第五百六十五条、第五百九十三条、第七百零八条、第七百二十三条（本案适用的是《中华人民共和国合同法》第九十三条、第九十四条、第九十六条、第一百二十一条、第二百一十六条、第二百二十八条）

《中华人民共和国民法典》第七百二十四条（本案适用的是自2009年起施行的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第八条）

《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年修正）第二百零八条、第二百零九条（现为2021年修正后的第二百一十五条、第二百一十六条）

《人民检察院民事诉讼监督规则（试行）》（2013年施行）第四十七条、第九十一条（现为2021年施行的《人民检察院民事诉讼监督规则》第四十三条、第九十条）

# 加强民事生效裁判监督 汇聚法治“最大公约数”

## ——最高检第六检察厅负责人就第三十八批指导性案例答记者问

□本报记者　于潇

7月15日，最高人民检察院以民事生效裁判监督为主题公布第三十八批指导性案例。记者就案例选取的相关背景、检察机关开展民事生效裁判监督工作情况采访了最高检检委会委员、第六检察厅厅长冯小光。

### 汇聚法治“最大公约数”，确保民法典统一正确实施

**问：**民法典颁布已有两周年，此时发布民事生效裁判监督指导性案例，基于何种考虑？

**答：**民法典颁布两周年之际，最高检以民事生效裁判监督为主题发布第三十八批指导性案例，主要有以下几方面考虑：

一是进一步落实以人民为中心的司法理念，将民法典确认的各项民事权利保护落到实处。在民法典颁布两周年之际，通过发布本批指导性案例，对司法实践中法律适用争议较大的问题予以回应，希望能够最大限度凝聚共识，进一步统一司法裁判标准，及时回应人民群众的法治需求，促推民法典确认的各项权利保护落地落实，将人民至上司法理念落实到司法办案全过程、各环节，让人民群众切实感受到公平正义就在身边。

二是进一步彰显民事检察公权监督与私权救济相结合的属性，切实维护人民群众合法权益。民事生效裁判监督的核心是对民事审判权这一公权力的监督，其中也必然会涉及对当事人合法权益进行保护的问题。比如本批指导性案例中的陈某与向某贵房屋租赁合同纠纷抗诉案，面对当事人穷尽各种方式解除合同无果的困境，检察机关通过抗诉不仅保证了民法典中合同解除制度的正确适用，还及时解除了当事人维权困境，切实维护了当事人合法权益。通过发布本批指导性案例，我们希望进一步引导各级检察机关民事检察部门在监督纠正错误司法裁判的同时，切实发挥对当事人权利救济的职能作用，将民法典精神落实到位。

三是进一步保障民法典统一正确实施，为经济社会高质量发展贡献检察力量。高质量发展需要高水平法治保障，只有在法治“最大公约数”下，人民群众才能享有更为实在的获得感、幸福感、安全感。希望通过发布本批指导性案例，引导各地通过监督工作促进民法典统一正确实施，实现双赢多赢共赢，同时主动就发现的类案问题制发检察建议，积极融入社会治理，为提升国家治理体系和治理能力现代化贡献检察力量。

### 秉持精准监督，通过抗诉解决一类问题

**问：**近年来，民事检察工作一直在强调精准监督，本批指导性案例如何体现精准监督？民法典时代，民事检察条线将如何做好精准监督？

**答：**精准监督的“精”，是要求检察机关注重选择在法治理念、司法活动中有纠偏、创新、进步、引领价值的典型案件，努力做到监督一件，促进解决一个领域、一个地方、一个时期司法理念、政策、导向问题；“准”，就是要做到案件事实认定清楚、法律适用正确，在此基础上根据案件具体情况，选择适当的监督方式。具体来说，精准监督要求检察机关在审查民事生效裁判监督案件中，努力做到精准发现、精准审查、精准处理。

精准发现是民事检察监督精准发力的前提和基础，检察机关在办理民商事案件中，既需要对于诸如某小额贷款公司与某置业公司借款合同纠纷抗诉案中不正常的借贷行为、郑某安与某物业发展公司商品房买卖合同纠纷再审检察建议案中“一房二卖”等具备法律和政策的敏感性，也要及时发现民事审判权运行中需要改进和修正的问题，比如李某荣等七人与李某云民间借贷纠纷抗诉案、郑某安与某物业发展公司商品房买卖合同纠纷再审检察建议案中可能存在的“以鉴代审”或者不当行使自由裁量权等问题，这是民事检察精准监督的前提与基础。同时，还要加强能动履职，增强主动发现案件线索意识，比如郑某安与某物业发展公司商品房买卖合同纠纷再审检察建议案的案件线索便是检察机关在另案中主动发现，进而依职权监督所涉民事生效裁判，积极主动履行检察监督职能。

精准审查与精准处理是实现精准监督的重要过程与方式，要求检察官在审查案件时，坚持“精准监督思维”与工匠精神，秉持客观公正立场，并根据审查内容选取适当的监督方式。比如，本批指导性案例中的某小额贷款公司与某置业公司借款合同纠纷抗诉案，经检察机关调查发现，某信息咨询服务部是某小额贷款公司设立的，二者实际上是“一套人马、两块牌子”，某信息咨询服务部名义上向某置业公司收取的咨询费、服务费，实际是代某小额贷款公司收取的利息，旨在规避国家金融监管，违规获取高息。

在精准审查的前提下，检察机关认为通过个案纠偏可以起到以点带面、放大法律效果的作用，遂以提出抗诉方式予以精准监督。

**问：**本批指导性案例不仅有检察机关抗诉案件，还有检察机关提出再审检察建议的案件，请问检察机关的监督方式有哪些，如何选择适当的监督方式？

**答：**本批指导性案例集中体现了检察机关多元化、立体式监督格局。根据规定，检察机关对于民事生效裁判监督案件的监督方式包括提出抗诉、提出再审检察建议、提出检察建议、提请抗诉等。

一般来说，如果生效裁判在适用法律方面存在错误，监督对同类案件的处理具有一定指导意义，且具有纠偏、创新、进步、引领价值，检察机关优先选择提出抗诉的监督方式，力争通过抗诉一件解决相关领域“面”上的问题。比如，李某荣等七人与李某云民间借贷纠纷抗诉案、某小额贷款公司与某置业公司借款合同纠纷抗诉案、陈某与向某贵房屋租赁合同纠纷抗诉案均是通过抗诉进行监督。而再审检察建议是检察院对于法院进行同级监督的重要方式，相较于抗诉的“刚性”，再审检察建议具有柔性、协商性的特征，可以促使法院充分发挥内部审判监督机制作用，有利于节省司法资源。比如，郑某安与某物业发展公司商品房买卖合同纠纷再审检察建议案是检察机关通过再审检察建议进行监督的典型案例。

### 既要心怀“国之大者”，也要办好群众身边“小案”

**问：**本批指导性案例有两个案例聚焦民间借贷纠纷，请问是基于何种考虑？在办理民间借贷纠纷案件中，检察机关是如何促进相关行业治理的？

**答：**近年来，民间借贷纠纷案件数量呈高发态势，在民事检察监督案件中占比非常高。同时，民间借贷纠纷案件的主体日益多元化、法律关系交叉繁复、案件事实错综复杂，办理此类案件存在诸多难点。因此，通过发布本批指导性案例，既对一些常见的法律适用争议或者办案难点作出指引，也引导检察机关更好地助推行业社会治理，助力维护交易安全与金融秩序。

一是聚焦监督难点，提炼办案指引。民间借贷纠纷案件中，当事人用以证明交付借款或还款的借据或收条等书证往往系孤证或者存在形式、内容上的瑕疵，签约到履约的证据残缺不全，难以形成完整的证据链条，成为监督难点。比如李某荣等七人与李某云民间借贷纠纷抗诉案，通过监督该案件，检察机关进一步明确办理类似民间借贷案件应统筹考虑鉴定内容、鉴定程序、鉴定资质以及当事人在关键节点能否充分行使诉权等因素，并结合案件其他证据，综合判断鉴定意见是否可以采信，防止出现“以鉴代审”情况。

二是加强能动履职，促进行业治理。比如某小额贷款公司与某置业公司借款合同纠纷抗诉案中，小额贷款公司规避监管，通过设立关联公司的方式，采取预扣借款本金、变相收取高额利息等违法手段，损害借款人合法权益。

此外，司法实践中还存在有多层嵌套式的高利转贷，扰乱金融市场秩序，对此，检察机关一方面应当加强个案诉讼监督，另一方面，检察机关更应心怀“国之大者”，立足个案审视类案及行业问题，积极融入社会治理，主动向相关监管部门制发社会治理类检察建议，推动解决相关问题。

**问：**本批指导性案例既有老百姓普遍关心的房屋买卖问题，也有时常发生的租房纠纷，请问将这些“小案”选为指导性案例发布是如何考虑的？

**答：**正所谓民生无小事、民事大如天。本批指导性案例中有些案件涉案标的不大，比如陈某与向某贵房屋租赁合同纠纷抗诉案，虽然租金不高，但当事人从刚开始装修承租的房子，就受到案外人阻拦，承租人几乎穷尽所有合同解除方式，可是租赁合同始终解除不了，承租的房子也用不了。对于他来说，这就是十分难办的操心事、烦心事、揪心事，更是非常需要民事检察发挥作用帮助解决的大事。

民事案件涉及面广、案件量大，与老百姓的生活密切相关。无论标的大小、纠纷难易，即使是所谓“小案”，对于当事人来说，都关乎着个人与家庭的切身利益，都是“天大的事情”。因此，本批指导性案例着重选择百姓身边的小案，就是要将以人民为中心的司法理念落到实处，体现出民事检察为人民的政治属性。

（本报北京7月15日电）

# 适用不同程序评价多个立功表现

□张洪桃　季军　侯秀秀

司法实践中，根据刑法第68条关于立功的规定，有的犯罪嫌疑人、被告人的检举揭发行为，因各种原因，可能直至被交付执行刑罚后才被认定立功，对此，司法机关主要是根据刑法第78条的规定，对符合条件的罪犯落实减刑政策。对经查证属实构成一个立功表现的罪犯，比较好处理。但是，对于揭发多人犯罪或者提供侦破多个案件的重要线索，经查证属实构成多个立功表现的罪犯，如按照刑法第78条规定处理，可能会存在以下问题：

*一是无法全面、客观评价罪犯的立功表现。*根据《关于办理减刑、假释案件具体应用法律的规定》，对罪犯确有悔改表现或者有立功表现的，一次减刑不超过九个月有期徒刑；确有悔改表现并有立功表现的，一次减刑不超过一年有期徒刑。而根据《关于常见犯罪的量刑指导意见（试行）》（下称《量刑指导意见》）规定，对于立功情节，综合考虑立功的大小、次数、内容、来源、效果以及罪行的轻重等情况，确定从宽的幅度。一般立功，可以减少基准刑的20%以下。由此，对某些刑期较长且具有多个立功表现的罪犯，如按照刑法第78条规定处理，可能无法全面、客观评价罪犯的立功表现。

*二是影响服刑罪犯检举揭发的积极性。*司法实践中，监狱通常将罪犯的立功表现与奖励挂钩，如有的地方关于监狱提请减刑假释的具体实施办法规定，罪犯有立功表现的，一个立功表现折算两个表扬。假如罪犯具有三个立功表现，则可以折算为六个表扬。但根据法律规定，对具有立功表现的罪犯，一次减刑不超过一年有期徒刑，假如罪犯还存在累犯、财产刑未履行等从严情形，还会依法从严把握减刑幅度。即使罪犯具有立功表现，其减刑启动还受限于减刑起始时间、间隔时间等因素。然而，罪犯即使没有获得立功，只要其在服刑期间能够认罪悔罪，遵守法律法规及监狱规定，认真积极接受教育改造，同样可以获得相当数量的表扬，进而获得减刑奖励机会。由此，如果立功制度在从轻、从宽方面的功效不能获得有效彰显，可能会影响检举揭发的积极性，将无法充分发挥立功制度在预防、查处犯罪方面的积极作用。

因此，唯有顺应现代司法理念，坚决贯彻宽严相济刑事政策，在确保严格执行相关程序性要求的同时，综合考量法律规定的立功、减刑等实体性要素，才能实现政治效果、社会效果和法律效果的有机统一。针对上述问题，建议具体情况具体分析，采用“两步法”，依法妥善予以处理。

*第一步：客观分析评估多个立功表现的具体情节，看是否构成重大立功表现。*《最高人民法院关于处理自首和立功具体应用法律若干问题的解释》规定，罪犯的检举揭发、提供线索、协助抓捕等行为被认定为重大立功的，一般是指被检举揭发的犯罪嫌疑人、被告人可能被判处无期徒刑以上刑罚，或者相关案件在本省、自治区、直辖市或者全国范围内有较大影响，或者检举揭发等行为构成对国家和社会有其他重大贡献。对此，应围绕上述三个条件对立功表现进行审查分析，看是否构成重大立功表现。实践中需要注意，如数个被检举揭发对象未被判处无期徒刑以上刑罚，此时在刑期计算方面不能简单叠加。

*第二步：综合考量立功表现能否得到全面客观评价、罪犯切身利益能否得到有效保障等因素，综合适用刑法第68条或第78条规定落实立功政策。*司法实践中，对于罪犯在法院作出生效裁判之前检举揭发，在裁判生效后查证属实，确有立功或重大立功表现的，一般移送刑罚执行机关作为减刑因素处理。但如果立功或者重大立功表现可能导致量刑刑种发生变化，或者作为减刑因素处理对行为人明显不公的，建议通过审判监督程序重新审理。（1）多个立功表现经审查认定为重大立功的，如按照减刑程序处理，有重大立功表现的罪犯，一次减刑不超过二年有期徒刑，但不受减刑起始时间、间隔期限的限制。按照《量刑指导意见》规定，对构成重大立功的，根据罪犯罪行严重程度，减少基准刑的20%至50%；犯罪较轻的，减少基准刑的50%以上或者依法免除处罚，即罪行越轻，减少的比例越高。对此，因可能导致出现量刑刑种发生变化、免除处罚等情形，应通过审判监督程序解决。（2）多个立功表现不构成重大立功的，按照减刑程序，一次减刑不超过一年有期徒刑。而按照《量刑指导意见》，可以减少基准刑的20%以下，司法实践中一般不超过二年。由此，需要综合考虑罪犯的犯罪后果、主观恶性等因素，科学判断适用何种程序更有利于保障当事人的合法权益。对罪犯具有多个立功表现的，如从实体、程序等方面考量，从轻处罚幅度与减刑幅度相当，且能够更加高效落实立功政策的，仍由监狱按照减刑法定程序对相关立功材料进行审核，报请法院裁定。如受制于减刑起始时间、间隔时间等因素，无法通过减刑程序落实立功政策，或适用减刑程序对当事人明显不公的，建议通过审判监督程序重新审理。根据刑事诉讼法第252条规定，罪犯及其法定代理人、近亲属，可以向法院或者检察院提出申诉。此外，无论按照何种程序落实立功政策，对于罪犯因立功表现获得的表扬，监狱均应依法对罪犯落实政策，这样才有利于调动犯罪嫌疑人、被告人、罪犯检举揭发他人犯罪的积极性，有效预防和减少犯罪行为的发生。

（作者单位：江苏省盐城市人民检察院）

社址：北京市石景山区香山南路109号 邮编：100144 传真：(010)86423503 86423653 总编室：(010)86423352 出版发行部：(010)86423399 订阅发行：全国各地邮局 定价：每份1.00元 全年398元 印刷：工人日报社（北京市东城区安德路甲61号）