

2023年3月29日

第084期

本刊策划 李英华
杨波
编辑 高扬
美编 赵一诺
校对 郝涛涛

联系电话
010-86423425
电子信箱
xinminxing2020@163.com

4年索赔终和解 失独母亲获赔偿

□本报记者 曹颖频
通讯员 文娟 张志超

衣着朴素、满脸愁容，紧张地不停揉搓双手，说到伤心之处总是抑制不住地流泪……四川省隆昌市检察院第四检察部检察官邓辉说，这是第一次见面时，邓某留在他心中挥之不去的印象。

2018年9月的一天，邓某(50岁)的儿子曾某(未成年人)搭乘代某和魏某的儿子代某某(未成年人)酒后无证驾驶的两轮摩托车外出。途中，因代某某操作不当致车辆自翻，造成曾某当场死亡。邓某离异后，儿子是她全部的精神寄托，一场突如其来的变故让邓某的生活黯淡无光。

2018年12月，隆昌市法院作出刑事附带民事判决，判令被告人代某、魏某和其子代某某赔偿附带民事诉讼原告人经济损失65万余元。因被告人一方未按判决履行赔偿义务，2019年2月，邓某向法院申请强制执行，三名被告人仍未履行。2021年5月，邓某向隆昌市检察院申请监督。

在对该案调查核实的过程中，办案检察官了解到邓某不愿为了“挤牙膏式”的执行款疲于奔波，被执行人也不想因执行而东躲西藏，双方均有安心生产生活的意愿。隆昌市检察院党组书记、检察长王传玉在听取案件汇报时，此案造成两个家庭的悲剧，涉及两个家庭的切身利益，更关乎社会和谐稳定，为实现“案结事了人和”，应从保护失独母亲权益的角度出发，努力找到合适的解决方案。

隆昌市检察院积极组建“检察长+检察官+法官+企业负责人+村社干部”的“复合型”和解团队，在综合分析案情的基础上，形成了“司法救助+一次性执行+就业帮扶”的和解思路，开展磋商15次，结合案件事实、执行情况，从法、理、情入手，深入耐心地释法说理，“一对一”沟通，最终促使双方在2022年除夕夜的前一天达成和解协议。几天后，邓某便收到了一笔赔偿款。同时，鉴于邓某无固定工作、生活困难，符合司法救助条件，隆昌市检察院指导其申请到司法救助金3万元。此外，在综合行政执法局的帮助下，邓某还争取到了稳定的就业岗位，解决了后顾之忧。

这样的小案“连着民心，关乎人民群众对公正司法的热切期待。我们要努力办好每件‘小案’，在参与社会治理、维护民生民利、助弱扶困的工作中彰显检察为民的‘大’情怀。”王传玉告诉记者。



买房，可以说是一个家庭的“头等大事”。可重庆的三位买家做梦也想不到，花费大价钱买来的新房竟是危房。更让他们想不到的是，起诉要求解除购房合同，一审、二审败诉，申请再审被驳回，合同始终未能解除。万般无奈之下，三位买家向检察机关

申请监督……

2023年2月，最高人民检察院公布了2022年度民事检察十佳法律文书，重庆市检察机关办理的夏刚与重庆某物流公司房屋买卖合同纠纷案民事抗诉书位列其中，并引发广泛关注。



花钱买到“问题房”， 起诉维权却连连败诉

“经鉴定……楼板施工质量不合格！”2016年9月5日，拿着专业房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告，看到最后一行“不合格”三个字时，夏刚仍不敢相信自己花了毕生积蓄购买的新房，竟是质量不合格的“问题房”。

2010年12月，重庆市原双桥区(2011年与大足县合并成立大足区)古龙乡白石村村民夏刚与弟弟夏强、妹妹夏香决定在城里买房。多方看房选择后，三兄妹最终与某物流公司签订房屋买卖合同，以分期付款方式分别购买了位于原重庆市双桥经开区(现大足区双桥经开区)某市场三套面积为140余平方米、价值60余万元的一楼一底期房。

然而，2011年12月，夏刚三兄妹收房后发现，房屋的墙体、地板上多处都有裂缝，有的缝隙甚至长达3米多。三人就房屋质量问题多次跟开发商协商维修事宜，均没有得到满意的答复。

2014年9月，某物流公司将夏刚三兄妹起诉至法院，要求履行合同，交付购房尾款30余万元。

“我没找他麻烦，他倒把我给告了，问题不解决，我凭啥付款？”2016年9月，夏刚自费委托重庆市建设工程质量检测中心(以下简称“检测中心”)对三套房屋楼板施工质量进行鉴定。鉴定结果不出所料：经检测，房屋楼板存在较多裂缝，楼板厚度、钢筋直径、钢筋间距及钢筋保护层厚度均不满足设计及《混凝土结构工程施工质量验收规范》的要求，楼板施工质量不合格。

怎么办？看着自己的新房变成了危房，夏刚三兄妹忧心忡忡。

“开发商卖给我‘问题房’，处理问



一句牢骚话引起检察官注意， 依法抗诉启动再审

2019年5月，一分院承办检察官王雪花认真审查案卷材料后，邀约当事人来院接受询问。

“我一想起这个事情就来气！攒了一辈子的血汗钱买个危房，住不了、退不了，家人天天为这个事情和我吵。检察官，你给评评理，我委不委屈？”刚坐下来，夏刚就“倒苦水”。

王雪花一边安慰，一边解释道：“根据相关法律规定，房屋主体结构质量不合格，买受人是可以请求解除合同、赔偿损失的。我们一定依法认真审查。”

听到“房屋主体结构”几个字，夏刚的情绪更加激动，“我问过检测中心的鉴定人员，哪怕我们的房子被评为D级危房，他们也不会再在报告上说主体结构质量不合格，因为专业术语里根本就没有‘主体结构’这一说法！”

夏刚的这句牢骚话引起了王雪花的注意。司法解释中提出的房屋主体结构在专业技术判断中是否有明确规定？人们常识中理解的墙、板、梁、柱又能否与房屋主体结构挂钩？

专业问题还得向专业人员寻求答案。办案组带着问题找到了检测中心。得知案件败诉后，检测中心工作人员也十分诧异，“按理说不应该。从我们专业角度来说，他们的房屋质量明显不达标，楼板为D级、墙体为C级、梁柱为B级、整个门市为D级，从技术上而言，主体结构质量不合格。”

“那为什么不在鉴定报告中表明主体结构质量不合格？”

题也没有诚意，我们一定得讨个说法。”2017年3月15日，兄妹三人一纸诉状将开发商某物流公司诉至法院，请求判令解除房屋买卖合同，赔偿相应损失并支付鉴定费。案件审理过程中，某物流公司申请对案涉房屋安全性再次进行鉴定。在法院的主持下，双方共同选定检测中心进行第二次鉴定。鉴定结果为房屋墙、楼板、钢筋间距等不满足安全使用要求，存在安全隐患，为D级危险房屋(在相关鉴定标准划分中，A、B、C、D分别对应完好、基本完好、限制使用、危险级别)，但可以采取加固处理措施进行修复。

一审法院考虑到双方签订的房屋买卖合同合法有效，鉴定意见也并未认为案涉房屋存在主体结构不合格的问题，且案涉房屋存在的质量问题可以通过修复来解决，遂判决驳回兄妹三人的全部诉讼请求。

次年，夏刚三兄妹提起上诉，并就一审判决提出的“鉴定意见并未明确主体结构质量是否合格”，申请对房屋主体结构质量进行司法鉴定。没想到，二审法院认为，一审时夏刚并未申请该项鉴定，二审时申请不符合规定，故不予准许，并于2018年3月7日判决驳回上诉，维持原判。

“说我提供的证据不能证明主体结构质量不合格，又不让我申请鉴定，我不服气！”二审败诉后，夏刚申请再审也被驳回。

2019年4月，走投无路的夏刚抱着最后一线希望，以群众来信方式向重庆市检察院邮寄了检察监督申请书。随后，重庆市检察院将来信转交重庆市检察院第一分院(以下简称“一分院”)办理。

新房成危房，解除合同纠纷为啥这么难？

□本报记者 张博
通讯员 刘传丽 李润雪 吴杰



“检察机关以《补充说明》的方式变相否定司法鉴定意见缺乏事实依据。”

“案涉房屋既然可以修复，合同目的就能够实现，继续履行合同不仅能让当事人承受较小的经济损失，也能保持案涉房屋价值的最大化并维护市场交易的稳定性。”

……

2020年12月，再审判法院判决维持原判。

“再审判判决未考虑到房屋主体结构质量对夏刚等人正常居住、使用房屋造成的严重影响，这不符合法律规定，也不符合公平正义的价值取向，应当依法纠正。检察机关抗诉是案件当事人实现公平正义的最后希望，我们应坚守住这道防线。”在重庆市检察院第六检察部检察官任志勇看来，对于这起案件，检察机关应当认真履行法律监督职责，依法跟进监督。

2021年2月，重庆市检察院依法启动跟进监督程序，再次提出抗诉。

为指明一审、二审、再审判判决存在的错误，并且把应当纠正原判决的理由说清讲透，切实提升检察监督的精准性，任志勇在撰写抗诉书时七易其稿，最终交出了一份高质量的民事抗诉书。

任志勇还将法治宣讲融入其中，“每一个公正判例，都可能为法律信仰加一块基石，每一次错误，都可能成为信仰崩塌的推手。当选择诉讼作为解决纠纷的最后方式时，人民不仅要求实体公正，也要求程



精准监督、持续跟进， 促购房纠纷圆满解决

序公正。检察机关再次对本案提出抗诉，不是有意与法院唱对台戏，而是基于案涉房屋确实存在重大安全隐患且不安全使用要求系既成事实，如果坚持驳回夏刚的全部诉讼请求，不仅会使守约方吃亏，还为违约方完全开脱了违约责任，这不符合公正、法治的价值取向，不符合诚信、友善的价值准则，不利于实现文明、和谐的价值目标。

这份“有理有据有温度”的抗诉书引起了再审法院的高度重视，法院决定尽快再审该案。

“不能简单把不准许解除合同看作是保护市场交易的稳定性。在一方严重违约的情况下，司法机关支持守约方提出的解除合同主张，才真正有利于引导和保护市场交易秩序的健康稳定发展。原判决认定事实不清、适用法律确有错误，不准解除合同是不恰当的。任何一个不公的裁判，都难以让当事人息诉罢访，都将动摇司法的权威。”再审开庭时，任志勇代表检察机关发表了出庭意见，得到了各方的认同。

2022年6月，检法双方共同促进当事人达成了调解协议：某物流公司立即启动修复工程，将案涉房屋修复至符合房屋质量专业检测标准，并采取下调房屋价款、免除再次交付后10年物业费的方式对夏刚兄妹三人进行赔偿。同年6月29日，再审法院作出民事调解书，对该调解协议予以确认，原生效判决被依法撤销。

至此，这起房屋买卖合同纠纷终于画上了句号。

让“忧居”变“优居”， 检察建议守护“安居梦”

夏刚三兄妹遭遇的房屋质量问题是否为个案？事实上，早在2019年5月，案涉房屋所在地大足区的检察院就注意到了该案的另“一受害群体”。

“我买的房子当时也到处都有裂缝，本来也想退。但看到夏刚打了两次官司都输了，我们哪里折腾得起嘛？只有自认倒霉了！”同在双桥经开区某市场购置了一套房产的村民曹某说道。

“我拿了4万元赔偿款自行维修了，结果补了东墙裂西墙，反反复复，自己还倒贴了好几万元！”村民万某也满腹怨言。

据进一步调查，大足区检察院发现，2015年以来，共有十余名购房者与某物流公司因案涉市场的房屋质量问题发生纠纷，矛盾较为突出。2017年，在相关部门调解下，物流公司提出了补偿条件，同意从购房尾款中减免部分资金用于购房者自行加固、维修整改房屋。

“但购房者的自行加固并不能保证施工安全和整改质量，而且仍有部分购房者不同意补偿方案，导致安全隐患长期存在，必须全面排查安全隐患，进一步厘清安全主体责任，落实整改措施，守护群众房屋安全，将矛盾化解在源头。”大足区检察院检委会专职委员李福建说道。

2020年3月，在重庆市检察院、一分院的指导下，大足区检察院向双桥经开区建设管理局发出检察建议书。在检察机关的督促下，该行政主管部门积极行动，会同相关单位，督促建设单位委托专业机构开展对案涉房屋的排查检测，出具针对性修复方案，对房屋裂缝采取封闭加固处理，以达到合格检测标准。

同时，双桥经开区建设管理局还对辖区建设工程开启了一次全方位“体检”，对辖区12129栋既有建筑进行全面排查，就发现的安全隐患进行专项整治和分类处理，目前已全部整改到位，有力确保了民生领域建设工程质量安全。

“经过你们这一整改，我现在可以放心地睡觉了。”2022年岁末，上门开展“回头看”的检察官们受到了小区业主们的欢迎和感谢。

“房产问题就是民生问题，房屋质量更是关系到人民群众的生命财产安全。该抗诉案坚守民事检察精准监督理念，抓住法律适用难点、回应社会生活焦点、凸显民事检察特点，充分体现了民事检察维护国家法律统一实施的职能作用。”西南政法大学民商法学院教授、博士生导师汪青松点评道。

(文中人物除检察官外均为化名)



以高质量办案守护公平正义、保障民生福祉

重庆市人民检察院第一分院党组书记、检察长 李建超

房屋承载着人民群众对美好生活的向往。在办理与房屋关系密切的案件时，检察机关应当始终坚持人民至上，以高质量办好每一个涉房检察监督案守护公平正义、保障民生福祉。

商品房买卖是经济生活领域常见的交易活动，也极易引发纠纷并引起社会高度关注。虽然商品房买卖合同司法解释早已出台施行，但相关疑难问题依旧存在。本案争议焦点涉及的“房屋主体结构质量是否合格”，本为技术上的判断，非专业人士对此论证的难度极高。原判决对司法鉴定意见中涉及主体结构安全的重要构件梁、板、柱等，缺乏系统的判断，在认定房屋主体结构质量是否合格上出现偏差，进而对买受人主张解除合同的请求权基础作出了错误的司法判断。

为依法、准确对房屋主体结构质量作出认定，守护人民群众生命财产安全，检察机关依法能动履职，

充分利用调查核实手段，通过勘查现场、询问鉴定人员、听取鉴定机构意见、走访专业技术人员、反复论证，最终得出“主要构件均未达安全系数”“房屋主体结构质量不合格”的判断。抗诉意见紧紧围绕原判决在认定事实、适用法律方面存在的问题，准确把握法理性与必要性标准，正确依法开展监督。在抗诉意见未被采纳的情况下，检察机关依照监督规则相关规定，果断提出跟进监督。再审过程中，检察机关既立足监督意见，又始终注重妥善处理好人民群众涉法涉诉诉求，与法院一道，在法律空间中寻求最佳处理途径，既实现了公权力监督和私权利救济并重，又解决了人民群众的操心事、烦心事、揪心事，让人民群众真正、切实地感受到公平正义。

纠正个案并非检察监督的终点。在新的形势下，检察机关应结合办案中发现的社会治理突出问题，

通过检察建议等手段开展溯源治理，从源头上预防和遏制风险隐患。本案中，检察机关针对办案中发现的房屋质量问题，向相关行政主管部门制发检察建议，督促其及时消除房屋安全隐患，提示建设工程领域质量风险，建议强化监督制约，加大检查力度。行政机关随即开展了专项整治，截至目前，相关房屋的修复、验收工作已全部完成。



检察长点评