

聚焦党中央“积极稳妥化解房地产风险”的部署要求，以高效办案答好“检护民生”答卷

让百姓安居更安心

让公平正义可感可触

检护民生进行时

本报记者 于潇 通讯员 滕艳军 刘恒

住房问题既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益。2023年12月召开的中央经济工作会议强调，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。最高人民检察院日前在部署开展“检护民生”专项行动时明确要求，办好涉房地产纠纷案件。各地检察机关如何贯彻落实党中央和最高检要求，做实涉房地产领域人民群众可感受、能体验、得实惠的“检护民生”？最高检于4月16日发布的“检护民生”专项行动系列典型案例之一、涉房地产纠纷民事检察监督典型案例给出了答案。

难产的房产证

2015年6月，签订《商品房买卖合同》；2016年8月，入住新房；2018年12月，走上讨要不动产权证的漫漫征途……回望一路的坎坷，如今已拿到不动产权证的贵州省安顺市市民张某仍唏嘘不已。

按照房地产开发流程，在竣工验收合格后，开发商需向房产管理部门申请办理房产的初始登记，再通过转移登记，为购房者办理单户房子的不动产权证书。张某的诉求，卡在初始登记环节——因案涉房地产项目未能按规定办理商品房现房备案，初始登记办不下来。提起诉讼后，历经一审、二审、再审，张某的诉求也因此均未获得法院支持。

“因开发商不具备初始登记条件，不能办理初始登记，进而无法实现转移登记。在开发商与消费者的诉讼中，法院无法作出对初始登记有约束力的判决内容，否则，就超出了个案审判的范畴。”谈及这起案件，承办检察官对记者说。

现实生活中，张某的遭遇并不鲜见。在最高检印发的这批共计6件典型案例中，福建省莆田市黄某海等27人也遇到了同样的窘境。

2010年，黄某海等27人与某房地产公司分别签订《商品房买卖合同》，在他们缴纳了首付款、办理了按揭贷款后，房地产公司于2013年6月至12月期间陆续交房，但因实际施工与工程规划不符，房地产开发公司一直未能办理初始登记，黄某海等人也因此迟迟未拿到房屋权属证书。

“一方面，开发商不具备申请办

理初始登记的条件，行政机关不能逾越规定为其办理；另一方面，不动产权证书作为房屋的权属证明，事关老百姓安居乐业，购房者主张的办证诉求应该得到实现。”该案承办检察官表示，冲突不可调和，这正是此类纠纷处理难的原因。

“经过深入沟通，住建、不动产登记等部门表示将在完善相关资料的情况下，优先协助企业办理初始登记。”承办检察官表示。



2023年5月17日，在新疆库尔勒市检察院召开的检察听证会上，经检察官与听证员释法说理和耐心引导，双方当事人达成了检察和解协议。李霞摄



2022年4月25日，当事人孙某的父亲孙某才（右一）引领河北省衡水市检察院第五检察部检察官办案组到案涉商铺二楼顶查看相关情况。杨容华摄

逾期办证，违约金怎么定？

“处理房地产领域纠纷，必须从案件事实、法律适用以及涉案主体履行能力等多方面充分评估，综合考虑是否具备监督的法定性和必要性。”最高人民检察院检察委员会委员、第六检察厅厅长冯小光表示。

在张某申请监督案中，张某成功办理了不动产权证，这也为全面化解纠纷奠定了基础。然而，对于一些房地产企业无法通过完善手续、事后弥补等方式完成初始登记的案件，则需要通过开发商违约损害赔偿责任的落实，来推动问题解决。

记者了解到，《商品房销售管理办法》规定，商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。合同应当明确办理产权登记有关事宜的主要内容。在上述案件中，黄某海等27人与开发商签订的《商品房买卖合同》约定，如因出卖人原因，买受人不能在商品房交付后90日内取得房屋权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付款的万分之二支付违约金。

然而，这一合意并未得到一审、二审、再审判决的认可。法院认为，合同约定的逾期办证违约金远远超过买受人的实际损失，且办理房屋权属证书涉及的客观因素非出卖人所能控制，遂判决某房地产公司以购房款为基数，以同期同类公积金贷款利率的50%为标准，向黄某海等27人支付逾期办证违约金。

将“每日按已付款的万分之二支付违约金”调整为“以同期同类公积金贷款利率的50%为标准支付违约金”，二者相差悬殊。在接受黄某海等27人的监督申请后，承办检察官调取了全市法院2016年以来办理的2000余件同类案件，发现逾期办证违约金的计算标准存在类案不同判、标准不统一的问题。

承办检察官表示，即便买受人的损失数额难以确定，也应当根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，参照金融机构计收逾期贷

款利息的标准计算，但判决依照公积金贷款利率的50%计算违约金，这种计算替代方式缺乏法律依据。

“判决认定的违约金与合同约定的违约金数额较大，严重损害了买受人的合法权益，具有监督的必要性。”为此，福建省检察院就这系列案件提出抗诉后，福建省高级人民法院采纳抗诉意见，裁定提审这27件案件。

再审期间，福建省检察院、福建省高级人民法院依托民事抗诉案件协同调解机制，逐案逐户开展释法说理，最终促成双方当事人达成调解协议。2022年11月25日，该系列抗诉案件全部调解结案，黄某海等27人在原判决的基础上，每人再获得约7万元。

自己又被起诉，但其坚称在被判偿还的3.45万元中，那张2万元的借条上的签名并不是她本人所签。因申请再审被驳回，王某娥以实际借款数额与判决书认定数额不符为由，向铁西区检察院申请监督。

受理案件后，承办检察官第一时间调取了两次诉讼的卷宗材料。经认真审查后，检察官发现，刘某清第一次起诉时提供了王某娥的有效地址及联系方式，而在第二次起诉时，提供的却是王某娥的户籍地址而非其实际住址，且未向法院提供王某娥的联系电话，致使法院因无法联系上王某娥而作出缺席判决。此外，那张

“一房二卖”，究竟谁是业主？

“一房二卖”，也是房地产领域的一个突出问题。

实践中，因面临融资渠道收窄，资金链日益绷紧等压力，一些房地产开发商会将同一房屋先后出售给不同消费者。这种“一房二卖”的行为，既违背了诚实信用原则，损害了消费者合法权益，也破坏了房地产交易秩序。

“近年来，此类诉讼呈逐年上升趋势，案件事实纷繁、法律关系复杂，有时还会出现‘一房多卖’情况，受到侵害的购房者人数众多，影响社会和谐安定。”最高检第六检察厅副厅长王莉介绍。

典型案例中的宋某军、赵某、刘某源申请不予执行仲裁裁决执行监督系列案就是这一问题的反映。

1999年10月，宋某军、赵某、刘某源分别与湖南省某房地产公司签订《商品房购销合同》，以每平方米5600元、总金额237万余元的价格，购买了多套商品房。签订合同后，宋某军等人支付全款并占有使用所买房屋，上述合同在房管部门进行了备案。

2001年12月，某房地产公司又与宋某签订《商品房买卖合同》及《补充协议》，约定将宋某军等人所购买的房屋再次出售给宋某，同时约定以某房地产公司欠宋某的借款抵房款。

2005年5月，宋某向长沙仲裁委员会申请仲裁，请求裁决某房地产公司交付案涉房屋并协助办理房屋权属证书。同年12月，长沙仲裁委员会作出支持宋某申请的仲裁裁决。

裁决作出后，案件进入了旷日持久的执行程序。从2006年至2022年，作为仲裁案外人的宋某军等人一直深陷反复提出异议、提出异议之诉、申请复议的权利救济程序中，但问题一直未能得到解决。

2022年6月，宋某军等人以执行仲裁裁决中存在违法情形为由，向长沙市检察院申请监督。调查核实后，该院承办检察官了解到，案涉房屋未办理竣工验收手续就交付使用，导致房屋产权证及分户证未及时处理，后开发商又“一房二卖”引发权属争议。

记者了解到，针对“一房二卖”中的复杂情况，实践中也形成了“一房二卖”纠纷物权保护的顺位规则——一般应按照已经办理房屋所有权变更登记、合法占有房屋以及合同履行情况、买卖合同成立先后等顺序确定权利保护顺位。

“宋某军等人购买案涉房屋签订合同在先、付款在先，并在房管部门办理了合同备案，实际占有使用房屋20余年，应确定其权利保护顺位先于宋某。某房地产公司在仲裁过程中隐瞒案涉房屋已售出的事实，侵害合同签订在先的宋某军等人合法权益，法院应当裁定不予执行该仲裁裁决。”承办检察官向记者介绍。

2022年8月，长沙市检察院向法院制发执行监督检察建议。法院采纳了不予执行仲裁裁决的检察建议，最终作出不予执行本案生效仲裁裁决的裁定。

“对房产交易中的‘一房二卖’乱象进行有效监督，维护顺位在先的房屋买受人的合法权益，增强了房地产交易信心，也保障了房地产交易秩序和安全。”王莉说。

检察和解的独特价值

在这批典型案例中，“检察和解”是一个高频词。

“通过检察和解进行矛盾纠纷化解，既增强了法律监督的实效，也站稳了‘检察为民’的立场。”注意到6件典型案例中有5件案例是通过检察和解方式推动问题解决，东南大学民事检察研究中心（最高检民事检察研究中心）主任、东南大学法学院教授单平基表示，检察和解不仅有利于解开当事人诉讼“心结”，而且在依法能动履职理念的指引下，还可以从根本上解决纠纷背后的实际问题。

四处找关系、打官司，从一审、二审到再审，再到申请检察监督、主动撤回监督申请，发生在河北省故城县孙某身上的这一系列经历，彰显出检察和解能够高效化解矛盾纠纷的独特价值。

买了房子，楼顶却被开发商“特许”给三楼住户使用，常年漏水导致生活不堪，屡次沟通未果，孙某想到了去法院打官司；“开发商‘特许’给三楼使用的约定属于格式合同，应为无效；二楼楼顶应是我的。”

因诉求没有得到法院的支持，孙某向检察院申请监督。在调查核实之后，该案承办检察官了解了孙某的真实想法——因三楼住户在二楼楼顶平台私自

搭建菜园等，破坏了楼顶结构，导致孙某所购的商铺常年漏水，孙某在多次交涉无效后提起诉讼，意图否定《商品房买卖合同》中“楼顶‘特许’三楼使用”的格式条款，以维护其正常居住的合法权益。

承办检察官认为，本案纠纷的实质是相邻关系纠纷，楼顶平台并非属于孙某所购商铺的专有部分，而是全体业主的共有部分。孙某主张该平台为己所有，显然缺乏法律依据。但简单作出不予支持监督申请决定，案了事难了。

为减轻当事人讼累，实质性化解本案纠纷，当地检察院邀请人民监督员等担任听证员，举行公开听证会。在检察官与听证员的共同推动下，双方达成和解协议：某房地产公司对楼顶平台进行防水维修，并协助相关部门拆除楼顶的私搭乱建。

“原本都是小事、简单的事，但是进入到诉讼程序后，剑拔弩张的态势，加之诉讼事项的繁琐，往往会加剧矛盾本身。为此，对民事活动依法进行监督的同时，检察办案更要对矛盾本身予以关注，通过依法能动履职，推动问题实质性解决，这样才能将‘检察为民’落到实处。”冯小光表示。

单平基对此也持肯定看法，“比如说，在新疆维吾尔自治区库尔勒市检察院办理的张某仲与唐某房屋租赁合同纠纷检察和解案、浙江省宁波市检察院办理的宁波某建筑装饰有限公司与宁波某文艺创作工作室装饰装修合同纠纷检察和解案，法律关系并不复杂，当事人不至于陷入经年累月的纠缠中，检察和解为当事人疏通了‘经络’，解决了难题，也增加了社会和谐因素。”

（相关报道详见七版）

耄耋闺蜜因小额借款纠纷对簿公堂

沈阳铁西：检法合力化解矛盾让两位老人摆脱讼累

本报记者 王玲 通讯员 林琳 才轶名

90岁高龄的王某娥与80岁高龄的刘某清曾是好邻居，长久相处下逐渐成为闺蜜。然而这对耄耋姐妹却两次对簿公堂。日前，在辽宁省沈阳市铁西区检察院和区法院共同努力下，刘某清再次向铁西区法院起诉，请求法院判决王某娥偿还12笔借款共计4.25万元。法院开庭审理时，王某娥缺席。法院判决认定了其中9笔借款共计3.45万元。刘某清申请执行后，王某娥的养老金账户再次被冻结。

可直到2023年，王某娥才得知

率计算。然而，王某娥依旧未能还款，刘某清申请执行后，法院冻结了王某娥的养老金账户并按月扣划了本金及利息共计5万余元。但由于尚有部分欠款未清偿，案件一直未执结。

由于王某娥在2006年后还向刘某清清了其他款项，也一直未还，2021年，刘某清再次向铁西区法院起诉，请求法院判决王某娥偿还12笔借款共计4.25万元。法院开庭审理时，王某娥缺席。法院判决认定了其中9笔借款共计3.45万元。刘某清申请执行后，王某娥的养老金账户再次被冻结。可直到2023年，王某娥才得知

自己又被起诉，但其坚称在被判偿还的3.45万元中，那张2万元的借条上的签名并不是她本人所签。因申请再审被驳回，王某娥以实际借款数额与判决书认定数额不符为由，向铁西区检察院申请监督。

受理案件后，承办检察官第一时间调取了两次诉讼的卷宗材料。经认真审查后，检察官发现，刘某清第一次起诉时提供了王某娥的有效地址及联系方式，而在第二次起诉时，提供的却是王某娥的户籍地址而非其实际住址，且未向法院提供王某娥的联系电话，致使法院因无法联系上王某娥而作出缺席判决。此外，那张

2万元借条上借款人签名的笔迹与其他借条上的签名笔迹的确存在明显差异。然而，刘某清却坚持认为那张借条上的签名是王某娥亲笔签的，双方各执一词。由于借款已有一段时间，当时的借款手续并不完备，因此除了借条外，没有其他证据可以证明这2万元借款的真实性。

两位当事人年事已高，多年情谊尚存，且案涉金额较小，如委托鉴定机构进行笔迹鉴定并建议法院再审，再到执行完毕，要经过较长周期，鉴定费用也是一笔不小的开销，无形中会增加两位老人的负担和讼累，也不利于修复双方关系。

考虑到这些因素，铁西区检察院决定开展矛盾化解工作。检察官随后多次到双方家中走访了解情况，耐心倾听双方诉求，并积极与法院执行法官沟通协调，商议共同约谈双方当事人，为化解两位老人之间的矛盾创造有利条件。

最终，在检法两院办案人员的共同努力下，两位耄耋老人各自作出让步，对还款数额达成了一致意见：王某娥共偿还刘某清1.8万元即可，并再执行完两笔案件达成了和解协议，签订了执行和解协议。王某娥按协议约定当场将执行款履行到位，并当场撤回了监督申请。