

继子不养父，支持起诉!

□本报记者 岳红革 通讯员 王梁 张国华

经陕西省西安市鄠邑区检察院支持起诉，法院近日对一起老人追索赡养费纠纷案开庭审理并作出判决，判令儿子小李向父亲老李每月给付赡养费600元及房租300元。双方当事人对该判决都表示认可。至此，这起持续了4年、因赡养费问题而引发的家庭纠纷得到妥善解决。

2020年，老李因年老多病需要赡养费，将儿子小李起诉至法院。法院判令小李每月给付老李300元。但随着物价上涨及老李身体每况愈下，原判决确认的每月300元的赡养费已无法维持老李的基本生活。今年5月，老李想以增加赡养费为由，再次将小李起诉至法院，并向西安市鄠邑区检察院申请支持起诉。

鄠邑区检察院认为，老李年过七旬，体弱多病，基本丧失了劳动能力，无经济来源，符合检察机关支持起诉条件，遂依法定程序受理了该案。承办检察官为进一步查明情况，第一时间前往老李家中走访。检察官了解到，老李是西安市某乡镇农民，于2004年与小李的母亲再婚，组建了新家庭。当年11岁的小李随母亲与老李共同生活。2018年，老李和小李共同出资，在自家宅基地上盖起新房。

然而，小李结婚生子后，家里的开销增大，老李也因为身体不好需要经常治疗，父子间的矛盾日积月累。后来，因为赡养问题，父子二人经常争吵，心脏不好的老李无奈之下搬出了房子，在同村租房居住。

“这么多年了，我没有孩子，就把他当成自己娃一样，抚养他长大，供他上学，看着他成家立业，结果落得这么个下场。”面对前来询问的检察官，老李心酸地说。

“我没有固定工作，全靠打零工维持全家生活，当年盖房子我已经花光了所有积蓄，还有两个娃要抚养，欠了一堆的债，实在是没钱了。”对于老李提出的增加赡养费和房租的要求，小李很是无奈。

鄠邑区检察院认为，继父母和受其抚养教育的继子女之间的权利义务关系，适用民法典关于父母子女关系的规定。小李作为老李的继子，受其抚养教育，应当履行赡养义务，应对老李在经济上供养、生活上照料和精神上慰藉，遂依法作出支持起诉决定。在检察机关的支持和帮助下，老李顺利行使了诉权，法院依法作出前述判决。

欠债难还，名下别墅被挂到网上进行司法拍卖后，一份租期为20年的房屋租赁合同突然“从天而降”，阻碍了执行。在大数据的帮助下，检察机关发现了这件蹊跷的执行案，依职权启动了监督程序——

虚假租赁现形记

□本报记者 查洪南 通讯员 向静 贺韵竹

无法偿还银行债务，又不甘心自家房产被法院强制执行，周某竟利用“买卖不破租赁”原则，让亲戚邓某冒充租客，签下租期长达20年、租金100余万元的房屋租赁合同。而正是这份“从天而降”的合同，使法院的执行横生波折。

四川天府新区(四川自由贸易试验区)检察院[以下简称“天府新区(四川自贸区)检察院”]通过大数据法律监督模型筛查发现该线索后，经过深入调查核实，将租赁合同中的诸多疑点逐一击破，以有力证据戳穿了租赁谎言，及时向法院制发执行监督检察建议，推动法院对案涉房屋重启拍卖程序，维护了债权人及案外第三人的合法利益。

6月17日，这起执行监督案在成都中院二审终审：驳回邓某继续租用案涉房屋的诉讼请求，维持原裁定。对妄图通过虚假诉讼逃避债务、阻碍执行的周某拘留15日，罚款10万元；对与周某合伙打假官司的邓某罚款8万元。

数字赋能 发现异常

2023年初，为强化民事执行监督，推动解决执行难问题，天府新区(四川自贸区)检察院聚焦司法拍卖领域，深入挖掘网络司法拍卖平台上的法拍房数据，搭建了执行监督数字检察模型。

经过全面、系统梳理，该院共排查辖区法院在网络司法拍卖平台上发布的房屋拍卖信息1800余条，并借助数字检察模型，从中筛选出带有10年以上租约的8件司法网拍线索。其中，一件带有20年超长租约的司法网拍线索引起了检察官的注意——租期20年，租金10年一付，两次付清，每次50万元……在长期租赁关系中，这种付款方式很不合理!

“随后，我们向法院核实并调取了相关案卷材料，仔细分析研判后，认为这起案件存在以虚假租赁对抗执行的可能性很大，决定依职权启动监督程序。”该院检察官介绍。

检察官了解到，2021年初，某银行因金融借款合同纠纷，将周某及其妻子金某诉至辖区法院。法院经审理，判令金某偿还某银行借款本金632万余元及利息；周某及某贸易公司承担连带清偿责任；某银行对案涉房屋享有抵押权。

判决生效后，某银行向法院申请强制执行。周某和金某作为被执行人，其名下的一处263.44平方米的别墅被法院列为拍卖资产，拍卖公告于2022年12月15日登记发布在网络司法拍卖平台上。

很快，购房者赵某浏览到案涉别墅的司法拍卖信息，决定参与竞买。而此时，另一边的被执行人周某突然主张该别墅存在租赁关系，并于2023年1月6日向法院提交了租赁合同、付款凭证等材料，证明该别墅已于



承办检察官询问案件相关人员



承办检察官分析梳理长租合同中存在的疑点



办案人员向社区网格员调查核实房屋居住人员情况

2019年7月出租给了邓某，租期20年，租金101万元，支付方式为10年一付，两次付清，且所有租金已在2020年12月31日前全部付清。

2023年1月7日，法院根据这份“从天而降”的租赁合同，修改了拍卖公告，但未就相关情况告知或提示竞买人。10天后，该别墅被赵某以664万余元竞得(此类别墅当时的市场价格为900万元)。而直到拍下别墅、准备进行后续流程时，赵某才通过修改后的拍卖公告得知，这套法拍房上还带着一个20年的长租合同。同年2月，赵某以拍卖公告临时修改却未予以明确提示为由，向法院提出了执行异议，并提出延期支付拍卖尾款的申请。

法院审理期间，这起案件进入了检察机关的视线。

深入调查 水落石出

案涉租赁合同到底是真实存在，还是双方虚构的?天府新区(四川自贸区)检察院认为，查明案涉租赁关

系的真伪是突破此案的关键。经充分研判，承办检察官决定从以下几个关键问题入手展开深入调查——

房屋的实际使用人是谁?对此，检察官多次前往案涉别墅蹲守，看到出入别墅的都是周某的妻子金某，而不是承租人邓某。随后，检察官又向社区调查核实，社区网格员证实，在2022年开展人口普查时，该别墅是由周某和金某居住，并非邓某。物业管理方也证实，邓某从未缴纳过水电费、物业费。由此可初步判断，案涉别墅的实际使用人一直是周某和金某，并非邓某。

租金的支付方式是否合理?对于这一问题，检察官调查发现，周某提供的房屋租赁合同约定的租金支付方式为10年一付，分两次付清，而在双方订立该合同的第二年即2020年12月31日前，邓某就付清了全部的101万元租金。并且，合同约定的租期长达20年，却未载明租金支付标准，即每月、每季度或每年应支付的租金金额，只是笼统地约定了101万元。此番种种均与正常租赁合同存在较大差别，可以说极为反常。

那么，周某和周某之间是不是正常的租赁关系?检察官经调查确认，邓某的真实身份是周某的嫂子，二人为叔嫂关系。另外，通过询问诉讼代理人、梳理转账流水，检察官发现，周某和周某曾共同投资过项目，二人之间存在大量的资金往来，而且周某曾在接受询问时自认：“当年我和我哥哥、嫂子一起投了一个项目，一共投了370万元，我嫂子投了100多万元。”

案涉租赁合同有没有可能造假?检察官经走访了解到，周某将案涉别墅出租给邓某的情况并没有在该别墅所在地的派出所、社区和物业处进行备案登记。另外，案涉租赁合同的签订时间为2019年7月，而周某在2019年11月18日与某银行签订金融

借款合同时，还签订了一份《抵押物自用声明书》，该声明书上明确写着：所抵押的房产(包括案涉别墅)由本人自己使用，没有出租、出售、馈赠或抵押给第三方。“7月份刚把房子租给邓某，11月又声明房子没有出租，明显前后矛盾。”检察官指出。

检察官还发现，周某曾两次向法院提交过租赁合同，两次的合同内容一致，但第一次提交的合同上邓某的签名是由周某代签的。对此，周某解释称，第一次提交的租赁合同是在他和邓某协商阶段、为方便邓某查阅而提前制作的模板合同。“既然是模板合同，有必要代邓某在合同上签字吗?这显然与生活常理相悖。”检察官指出。

经过全面细致的调查核实，案涉房屋租赁合同中的疑点问题逐一破解，真相呼之欲出。至此，检察官认为，案涉房屋租赁合同明显违背常理，无法证明合同双方存在真实有效的房屋租赁关系，其真实目的极有可

以案释法

揭开“长租”对抗执行的面纱

□四川天府新区(四川自贸区)检察院 张敏

民法典第725条规定：“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”这意味着，承租人在租赁期内的居住或使用权利不会因房屋买卖而被迫中断。“买卖不破租赁”这一原则确保了承租人的权益不受房屋所有权变动的影响，新的房屋所有权人必须尊重并继续履行原有的租赁合同。

近年来，有的被执行人为逃避债务、阻碍执行，利用“买卖不破租赁”这一原则，与他人恶意串通，通过倒签合同、混合打款、虚假诉讼等手段，捏造虚假租赁关系，约定较长的租赁期限并提前收取租金，阻碍房屋拍卖的正常进行。

最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第31条规定：“承租人在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。承租人与被执行人恶意串通，以明显不合理的低价承租被执行的不动产或者虚构交付租金证据的，对其提出的阻止移交占有的请求，人民法院不予支持。”

检察机关在对此类案件依法监督时，应着重审查法院是否对当事人提交的租赁合同进行严格审查，尤其要重点审查下列情况：一查异议时间是是否合理。例如，通常情况下，被执行人在法院查封其名下房屋或对房屋采取评估措施时，就应当知晓法院即将执行该房屋的事实，并积极主张自己的权利。而被执行人在法院已查封其房屋且已完成评估程序，进入拍卖程序后才提出执行异议的，就存在与他人恶意串通、阻碍执行的可能；二查租约期限是否异常。租约期限如果属于20年等超长期限的情形，则存在恶意串通、阻碍执行的可能性较大；三查签约时间是否存在造假。可通过技术手段，鉴定租约是否否查封或抵押前签订；四查租金支付方式是否符合常理。一般情况下，租金多为按月或按年支付，若存在租金支付间隔时间很长或一次性支付完毕等不合理的情况，则存在虚假租赁的可能性较大。

司法拍卖房屋作为财产处置变现的重要方式，直接关系到群众合法财产权益。检察官在此提醒：参与竞买法拍房时，应事先了解相关流程和手续，详读公告信息，全面了解法拍房存在的各种风险，以免陷入不必要的纠纷。

个人债务让公司买单

经检察机关依法监督，原判决被撤销、不法行为人追究刑事责任

□本报记者 郭树合 通讯员 王玉

蹊跷官司：让他人背上冤枉债

“张某虚构房屋买卖的事实，通过打假官司的方式用我们合作开发的房产抵押其个人债务，现在房地产公司以我们拖欠500多万元楼座款为由，把我和张某某告上了法庭。不仅我的投资收益泡汤了，我的合法财产也被法院查封了，要是被法院强制执行，我真的冤枉死了!”某设计院法定代表人李某焦急万分地找到检察机关，申请民事生效裁判监督。事情追溯到2010年。张某、李某

与某房地产公司合作开发某住宅楼项目。一开始，该房地产公司委托张某、李某自行销售该项目的住宅楼，后来为防止一房多卖，于2013年收回了二人的销售委托书。

“张某某债务缠身，明知自己已经无权销售，依然对外出售数套房产。而且张某某与原告在庭审过程中过于配合，案件的审理过程非常顺利，这里面肯定有猫腻。”觉察到事情有些蹊跷却又无计可施，李某决定向检察机关寻求帮助。

经初步审查，判断此案背后很可能存在串通型虚假诉讼。检察机关于2022年11月，对此案启动调查核实程序。

调查核实：卖公司房产还个人债务

“虚假诉讼行为方式多样、隐蔽性强，行为人往往采用在庭外串通合谋、在诉讼过程中作虚假陈述或提交虚假证据等手段掩盖其非法目的。但是假的真不了，就算手段再隐蔽，只要是虚假诉讼，就会露出马脚，我们也肯定能从中找到蛛丝马迹。”承办检察官王萍对办好此案信心满满。

经查，张某某负债累累，无力偿还100万元借款被债权人王某诉至法院。2017年2月，张某某在无任何资产的情况下，为偿还借款，与王某及律师

能是阻碍正在进行的司法拍卖程序。

依法监督 拍卖重启

面对检察机关调查所得的各项证据，周某眼看再难自圆其说，只好承认造假的事实：其实，他与邓某不光是亲戚关系，还存在其他经济往来。为了阻止法院将案涉别墅执行拍卖给他人，他们相互串通，捏造了房屋租赁关系，伪造了租赁合同，并将借贷转款的流水谎称是支付租金的流水，使法院信以为真，修改了拍卖公告，影响了拍卖活动的正常进行。而询问邓某时，他也承认了是在周某的教唆下，才协助虚构房屋租赁关系的事实。

2023年3月，天府新区(四川自贸区)检察院向辖区法院发出检察建议，建议法院对执行拍卖过程中的不当情形予以纠正，法院采纳了检察建议并作出裁定，撤销原拍卖公告，退回赵某已缴纳的相关拍卖费用，对案涉别墅重启拍卖程序。

2023年6月，邓某向辖区法院提起执行异议之诉。法院一审判决驳回邓某的全部诉讼请求。邓某提起上诉后，今年6月16日，该案二审开庭，法院以该案系一起双方当事人恶意串通、故意阻碍执行的虚假诉讼为由，维持原裁定，并当庭决定对周某拘留15日，罚款10万元，对邓某罚款8万元。

目前，案涉别墅已成功拍卖，拍卖金额为797.6万元，某银行的债权已全部兑现。

记者了解到，今年1月，天府新区(四川自贸区)检察院与辖区法院联合出台了《民事执行与监督联动协作机制》，围绕在开展民事执行与民事执行监督工作中加强信息共享、数字赋能等内容达成一致意见，并就合力开展专项行动，以点带面推动解决执行难题等达成共识。