

犯罪记录封存不“打折”

□本报记者 林建安

“靠双手吃饭，日子特踏实！”近日，贵州省遵义市播州区检察院检察官李丹接到杨某的报喜电话。几个月前，杨某还因未成年时的犯罪记录而求取赎罪。

“我未成年时曾因一时冲动参与打架，被判处数月有期徒刑。之后，再也没有蹂躏法律的红线。本以为成年后能凭借努力找到一份稳定工作，可在应聘网约车司机时因‘系统查询到犯罪记录’被平台拒绝。”今年4月，杨某怀着忐忑的心情走进播州区检察院寻求帮助。

“你放心，我们会依法监督，帮你解决这个问题。”了解情况后，李丹立刻意识到，此事不仅牵涉到杨某个人的前途，更关系到未成年人犯罪记录封存制度的落实成效。

经过初步核实，杨某犯罪行为发生在其未成年时期，且刑期较短。按照法律规定，对杨某犯罪记录应当依法予以封存，不得向任何单位或个人提供，更不能成为其成年后就业的“拦路虎”。

那么，问题究竟出在哪里？检察官决定从源头查起。

检察官经过走访摸排，最终找到了问题的症结——公安机关在信息系统管理上存在漏洞，导致应封存的杨某犯罪记录未能完全屏蔽。

针对这一问题，播州区检察院牵头召开磋商座谈会，督促公安机关尽快为杨某出具无犯罪记录证明，并建议其对信息系统中未成年人犯罪记录封存情况进行全面自查，确保制度在信息系统中严格执行。公安机关高度重视，不仅迅速为杨某开具了无犯罪记录证明，还将相关问题向上级部门汇报，积极整改。

拿到无犯罪记录证明后，杨某以为工作的事情尘埃落定，不料网约车平台再次拒绝了他。“基于已封存的犯罪记录拒绝录用杨某，既不符合法律规定，也不利于涉罪未成年人回归社会。”承办检察官及时赶往网约车公司，与平台负责人面对面沟通，详细阐释未成年人犯罪记录封存制度的立法初衷，建议平台在杨某符合其他入职条件的前提下，依法依规予以录用。日前，网约车平台重新核实了杨某的情况，最终决定录用他。

租出四套房，收回时咋变成了一套？

重庆垫江：检察监督破解四年僵局，守护房屋出租人合法权益

□本报记者 张博
通讯员 舒静婷 梁锋

租出去时，是4套独立的商住一体连排房屋；收回来时，竟成了一个被打通的“大套房”——墙体被推倒，室内楼梯被拆除，只留下一条贯穿的走廊。更让4名房东措手不及的是，租期届满后，承租人竟“失联”了。

房东关于恢复房屋原貌的诉求，在原审判决中并未得到支持。出租人的权益，究竟该如何保障？转机来自检察机关的依法监督。

经重庆市垫江县检察院提请，重庆市检察院第三分院向法院提出抗诉，这起僵持近4年的房屋租赁合同纠纷案，最终迎来再审改判：房东诉讼请求获得全部支持。目前，房屋修复工程已经接近尾声。

惊 变

房屋结构被改
承租人到期“失联”

2016年7月，个体经营户董某看中了垫江县某商贸城内位置相邻的4套商住一体连排房屋，打算一次性全部租下，用于扩大经营规模。这4套房屋的户型结构完全一致，每套均有四层，上下楼梯均设于室内。

经过协商，董某分别与产权人彭某、李某、陈某、蔡某签订了为期5年的租赁合同，约定租期从2016年8月1日至2021年7月31日，头三年租金为每年6000元，自第四年起每年递增8%。同时，合同特别约定：“乙方装修及拆除不得影响、破坏房屋整体结构和建筑风格，若有损坏，乙方负责修复。”

租赁期间，董某按照一层用于汽修、其余三层作为旅馆的经营计划，迅速组织工人进场施工，将原本独立的4套房屋进行连通改造，其相邻隔墙被依次打穿，房内所有楼梯也被拆掉，仅留下一个公共楼梯。于是，原本界限分明的4套房屋被一条贯通式走廊相连。

2021年7月，租期届满在即，彭某等人打算与董某商议续租事宜，可多次拨打董某电话均无人接听。一种不祥的预感涌上心头，彭某决定亲自上门查看。推开那扇熟悉又陌生的大门，他瞬间被眼前的景象惊呆了。

“我当时愣了半天，还以为走错了地方，墙没了，楼梯也毁了，楼上三层变成了旅馆。”彭某回忆道，“更气的是，他人跑了，东西倒剩一大堆。”

“我们这边的连排房都是独立成栋，多数都长期空置，所以这一片的业主都没有委托物业公司进行管理，我们这些商家租过来后，多少都会进行装修，只要不妨碍别人经营，没人会去干涉。”某商贸城的另一名经营者说，“但现在从内部看，他们的改动确实太大了，四套房直接变成了一套。”

困 境

恢复原状诉求被驳回
申请检察监督

时至2023年5月，原租期已届满近两年，可董某始终未曾露面。无奈之下，彭某等4名出租人向法院提起诉讼，要求董某按照原合同的租金约定，支付2021年8月1日至2023年6月30日期间的租金共计

1.4万余元，并重建楼梯与隔墙，将房屋恢复原状。

法院审理后认为，董某在租期届满后未与房东办理交接且物品未清，导致房屋被继续占用，董某对此也予以承认，故租赁合同关系在房屋被占用期间继续有效。2023年8月，法院判决支持了彭某等4人关于解除合同及支付1.4万余元租金的诉讼请求。

然而，对于彭某等4人要求恢复房屋原状的诉求，法院未予支持。法院认为，合同约定允许装修，且在五年租期内，彭某等4人并未对装修提出异议，一直正常收取租金。据此，法院推定彭某等4人以“沉默”的方式，对董某的装修行为表示了同意。

判决生效后，陈某和蔡某虽心有不甘，但觉得“能拿回点钱也算挽回了部分损失”，又担心继续诉讼耗时耗力，最终选择了接受现实。彭某和李某始终无法释怀，但因事务繁忙和对后续法律程序感到迷茫，错过了上诉期。之后，彭某和李某向法院申请再审，也未能获得支持。

“原审判决仅以‘沉默’推定你们同意装修，忽视了你们出租房屋用于投资的交易习惯这一关键事实，检察机关的监督或许能打破僵局。”在律师的建议下，2024年6月，彭某和李某向垫江县检察院递交了监督申请。

破 局

检察监督介入
查明事实提请抗诉

“平面图上这些明确的标识就是楼梯，这4套房屋每层原本都设有室内双楼梯。”承办检察官晏小花仔细审阅了卷宗，但仅审查书面材料远远不够，就带着从开发商处调取的原始图纸、房屋买卖合同以及历史照片，前往垫江县住房和城乡建设部门进行专业咨询。

“从图纸看，原始设计确实是4套独立结构，每套都有完整的承重体系和内部楼梯。”工作人员的解读，印证了房屋原始结构与现状之间存在巨大差异。

紧接着，晏小花邀请该工作人员一同前往涉案房屋进行现场勘

▶今年九月，垫江县检察院检察官上门回访当事人，了解涉案房屋恢复情况。



查。他们一层层走过，逐一核对图纸与现状，发现楼梯与隔墙拆卸之处均与彭某等人的陈述相符。

在固定了这些新证据后，晏小花正式向垫江县住房和城乡建设部门发函，请求对房屋结构变更情况进行权威认定。不久，该部门的复函送达检察机关，确认董某的装修行为改变了房屋的整体结构和建筑风格。

装修事实清楚，但能否仅因房东多年未提出异议就推定其“默示同意”？这是本案的另一关键点。晏小花开展了进一步调查。

“这房我租了快10年，房东就因为换气表来过一次。”多名曾租住彭某等人其他房产的租户反映，这几名房东只要能按时收到租金，通常不会过问房屋具体使用情况，常年不来查看。因此可以判断，彭某等4人购买这些房产，目的就是出租获利，而非自营。

在晏小花看来，根据本案的特定情境，彭某等4人不了解房屋内部被大规模改造的情况，符合其“只收租、不干预”的一贯交易习惯，不能简单地以一般社会观念下的行为标准，推定他们必然知晓并同意了房屋结构的彻底改变。彭某等4人的“沉默”，在此处并不等同于“同意”。

办案期间，晏小花并未放弃和解的努力。她多次尝试居中协调，希望化解这场纠纷。彭某和李某曾表示愿意作出一定让步。但董某坚持己见，不愿妥协。“与董某沟通时，我明显感觉到他也自觉理亏，但他坚持认为原审判决对他有利，又叫苦‘生息亏损’，不愿再花钱恢复

装修。”和解陷入僵局，案件只能依法继续推进。

“民法典规定，返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。”在案件分析会上，晏小花指出，本案中房屋隔墙与楼梯确被拆毁，这显然破坏了房屋整体结构和建筑风格，有违合同约定，不满足租赁物返还应有的状态。她进一步强调，董某声称装修改造获得了同意，但并未在庭审中提供任何书面证据或证人证言，应承担举证不能的后果。原审判决仅凭双方履约行为推定房东明知并同意装修事实，理由不充分，证明力不足。

经过研究决定，垫江县检察院依法提请重庆市检察院第三分院抗诉。重庆市检察院第三分院向重庆市第三中级人民法院提出抗诉。2024年12月，重庆市第三中级人民法院受理抗诉，后依法指令原审法院对本案进行再审。

落 幕

法检联合调解
四年纠纷圆满化解

再审初期，气氛一度紧张。“从上次判到现在，又过去了一年多！如果他还不肯出钱恢复原状，我们一定会继续打官司，追讨这一年的租金！”彭某和李某情绪激动。董某面对指责，虽显理亏，仍试图辩解。

面对双方争执不下的情景，法检两院工作人员密切配合，共同开展释法说理。“请大家冷静，今天把

■检察官说法

“有约必守”与不能随意推定的“沉默同意”

诚信原则被称为民法中的“帝王条款”，合同当事人遵守约定不仅是保障交易安全，更是对民法诚信原则的恪守。

本案租赁合同明确约定，“装修及拆除不得影响、破坏房屋整体结构和建筑风格”，而董某违背诚信原则，擅自改变房屋主体结构，破坏了租赁物的固有属性，构成了根本性违约。民法典第733条规定：“租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。”结合本案，“返还义务”不仅是交还房屋，更是恢复其基本结构和功能的内在要求。经检察机关抗诉，法院再审改判支持恢复原状，正是对“有约必守”这一契约精神的坚决维护。

另外，“沉默同意”不能随意推定。本案原审判决以出租人未在租赁期内提出异议为由，推定其默许装修，这一判断忽视了出租人作为投资性业主的交易习惯——其关注点在于租金收益，而非日常使用细节。民法典第140条第2款规定，“沉默只有在有法律规定、当事人约定或者符合当事人之间的交易习惯时，才可以视为意思表示”，法律上的“沉默同意”要有明确、可推知的意思表示为基础，不能因权利人未及时发现或行使权利就简单认定为放弃。检察机关通过深入调查，还原了出租人并无放任装修的真实意图，纠正了事实认定偏差，体现了司法对当事人真实意思的尊重，也提醒广大业主：对于可能影响房屋安全的重大事项，应及时明确表态，避免纠纷。

病重少年的监护之困

□本报记者 潘志凡
通讯员 徐杰瑞

小杰(化名)14岁了。父母生而不养，他是不幸的；有姑姑王女士悉心照顾，他又是幸运的。但是，因不是监护人，当小杰病情严重、需要住院的时候，王女士不能为小杰的手术签字，她亦无法为小杰申请低保等救助。

经上海市金山区检察院依法支持起诉，法院判决撤销小杰父亲的监护人资格，指定王女士为小杰的法定监护人。之后，该院又联合民政、妇联、团委等为小杰搭起“保护网”。近日，该院金港湾未成年人检察办案团队收到了来自王女士的手写感谢信，王女士告诉检察官，她和小杰的生活已经慢慢步入正轨，非常开心……

2014年，王某与李某离异，约定儿子小杰随父亲王某共同生活，母亲李某每月支付抚养费。离婚后，王某因赌博将家中唯一房屋出售，导致小杰只能和奶奶及姑姑王女士租房居住。而且，王某对小杰怠于履行监护职责，长期处于失联状态。李某系精神残疾，在支付一年半抚养费后，也失去了联系。

小杰自幼患有癫痫、哮喘等慢性疾病，一直由王女士照顾。小杰因病需要定期治疗和吃药，但王女士退休在家，经济十分困难。此前，王女士尝试对小杰办理低保等社会救助，却因无法联系到小杰的父母而受阻。

今年3月，小杰因病病情严重需入院抢救，而王女士由于不是小杰的监护人，在手术签字时遇到了不便。4月，王女士前往金山区法律援助中心

求助。该中心根据与金山区检察院会签的《关于办理支持起诉案件协作意见》，第一时间将线索移送至金山区检察院。

接到线索后，为深入了解小杰的家庭生活状况、监护人失联情况、其他亲属的监护意愿及监护能力等，承办检察官同时走访了王女士所在居委会、小杰就读学校、小杰其他亲属等，并委托上海市阳光社区青少年事务中心金山工作站进行社会调查，全面评估王女士的监护能力。

经过调查，承办检察官发现王某长期处于失联状态，怠于履行监护职责，未尽到为人父的法定监护职责。李某无法履行监护职责，同意将之全部委托给他人。小杰的祖父与外祖父均已亡故，祖母和外祖母因身体原因也无能力成为其监护人，小杰由王女士照料长大，与王女士比较亲近，

愿意跟随其一起生活。王女士本就一直是小杰的实际抚养人，监护能力和监护意愿都毫无疑问。

因王女士需要照顾小杰及自己瘫痪在床的母亲，在证据收集等方面存在实际困难，金港湾未成年人检察办案团队积极开展民事支持起诉工作，帮助固定证据、指导提起诉讼等。

王女士向法院提起申请撤销监护人资格诉讼，金山区检察院同时向法院制发支持起诉意见书。5月，法院作出撤销王某监护人资格的判决，并依法指定王女士为小杰的监护人。

考虑到小杰经济困难，金山区检察院金港湾未成年人检察办案团队将救助线索移送该院控告申诉检察部门。经审查，该院启动国家司法救助程序，为小杰争取到一笔司法救助

金。

“虽然能帮助小杰走出困境，但我们也在思考，怎样才能为他营造更好的成长环境。”金港湾未成年人检察办案团队负责人施旻说。为此，金山区检察院联合该区法院、民政局、妇联、团委等与小杰家庭建立了长效帮扶机制。法院帮助联系租赁稳定的住房，改善小杰居住环境；民政部门认定小杰为事实无人抚养儿童，将其纳入国家保障体系；妇联指派心理咨询师为小杰开展持续性心理疏导，同时委托家庭教育指导师为王女士开展个性化家庭教育指导；团委指派社工定期回访，观护小杰的生活、学习情况。

目前，小杰已经拥有了一张包含心理支持、家庭教育指导、应急照护、成长关爱等的综合保护网，他的生活也在保护网内逐渐步入正轨。