

民生周刊

民事检察

2022年9月28日

第070期

本刊策划 李英华
杨波
编辑 刘文晖
美编 赵一诺
校对 何欣

联系电话
010-86423385
电子信箱
xinminxing2020@163.com

房子终于解封了

□本报记者 范跃红
通讯员 吴爱晶 杜潇洒

“这房子是我们夫妻俩将来养老用的，结案后却一直处于查封状态，通过检察监督，现在终于回到了我们手里，这下我们心里踏实了！”日前，浙江省东阳市检察院第五检察部主任杜晓笑接到了一起民事执行监督案件的当事人老张的致谢电话。

2021年11月，老张因一起买卖合同纠纷案被列为被执行人，他和老伴坐落于东阳市吴宁街道的一处房产也被法院查封。老张经过积极清偿，到今年1月，判决内容已全部执行完毕，法院也出具了结案通知书，但不知为什么，他的房子依然没有被解封。为此，纳闷不已的老张一直在寻求救济途径。

今年3月以来，东阳市检察院根据浙江省检察院开展的不动产查封民事检察专项行动部署，赴该市不动产登记中心调取不动产查封信息4万余条，向该市法院获取2016年以来执毕案件信息3万余条，通过数字化建模运行、数据碰撞、人工核查，最终筛选出案件执行完毕后案涉不动产仍处于查封状态的线索14条，涉及被执行人19名、不动产14处。老张位于吴宁街道的这处房产就是其中之一。

检察官经审查发现，老张确已清偿全部债务，案涉不动产本应解除查封，但截至今年4月20日仍处于司法限制状态。

“民事检察监督不仅包括对生效裁判的监督，还包括对审判和执行活动的监督，保障被执行人的合法权益也是民事检察监督题中应有之义。”杜晓笑说，为规范民事执行中的查封、解封措施，保障司法公正和司法权威，东阳市检察院根据这次线索核查情况及时向该市法院发送了检察建议，建议法院规范执行行为，对执毕案件及时解除案涉不动产的查封。

今年7月，该院收到了东阳市法院的复函：“检察建议中涉及的不动产已全部解封，并对已执毕案件中涉及应解封而未解封问题进行了自查梳理，在今后的工作中将采取有效措施杜绝此类情形的发生。”老张的房子终于解封了。

为民故事会

liby 立白
健康幸福每一家



□本报记者 张博
通讯员 张雷 周毕含

今年7月，重庆市检察院第四分院（以下简称“重庆四分检”）和重庆市彭水苗族土家族自治县检察院办理的一起房屋租赁合同纠纷抗诉案入选最高检第三十八批指导性案例。近日，承办检察官向记者讲述了该案的来龙去脉和检察机关的履职故事。

一间门面房 竟然出现俩“房东”

“不行，这房子是我的，你不能装修。”2018年5月17日，陈某正在装修刚承租来的门面房时，邓某带着一伙人突然闯了进来，有的拦着工人不准施工，有的要求陈某退出门面房。被眼前景象搞蒙的陈某立即报了警。

民警赶到后，邓某拿出了一份《房屋拆迁补偿及产权调换安置协议》，上面清楚地写着邓某是这间门面房的所有人。这让陈某十分诧异，他清楚地记得，一个月前签订《房屋租赁合同》时，出租方向某出示的《门面接房协议书》上载明房屋所有人是向某。

这到底是怎么回事？时间还得追溯到10年前。

2012年9月，重庆市石柱土家族自治县某地产公司与向某、邓某等拆迁户分别签订《房屋拆迁补偿及产权调换安置协议》，约定对向某、邓某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、邓某分别签订《门面接房协议书》，而两份协议约定安置的房产为同一门面房，即引发上述争议的门面房。

此后，某地产公司为了便于分配，通知向某、邓某撤销了前述两份协议，并重新作出拆迁安置分配方案，将案涉门面房安置给了向某，将隔壁门面房安置给邓某。向某随后与某地产公司办理了案涉门面房交房手续并实际占有和使用了案涉门面房，但邓某却以其与某地产公司签订过《房屋拆迁补偿及产权调换安置协议》为由，一直主张自己为案涉门面房的主人。

2018年5月1日，出租人向某与承租人陈某签订《房屋租赁合同》，将案涉门面房出租给陈某，租期三年，陈某已交纳保证金1000元及第一年的第一期租金2.99万元。

门面房交付后，陈某立即开始装修。不料开工后没几天，邓某一家人就以自己享有案涉门面房权属为由，多次强行阻止陈某施工。即便陈某多次报警，但由于邓某对此门面房权属有合法的介入权利，民警也不能要求邓某撤出门面房。2018年6月初，经当地派出所多次协调未果，陈某被迫停止装修。

“我租这间门面房是商用的，现在租金给了，却不能装修，也不能及时投入经营，你必须给我个说法！”陈某要求向某解除《房屋租赁合同》。

然而，向某认为这是邓某侵犯了陈某的合法权益，不关自己的事，拒绝接收陈某交还的钥匙，更不同意退租金、保证金和装修费。

房屋权属有争议 承租人却难以解除合同

2018年7月10日，陈某将向某起诉至石柱县法院，请求法院判令解除双方签订的《房屋租赁合同》；向某退还租金、保证金并赔偿其损失20725元。因向某有近亲属在石柱县法院任法官，2018年10月15日，重庆市第四中级人民法院（以下简称“重庆四中院”）指定由彭水法院管辖此案。

“我租门面房是为了开店经营，刚开始装修就没法使用了？法律规定租赁房屋权属有争议的，承租人是难以解除合同的。”陈某认为，向某、邓某之间的房屋产权纠纷影响了自己合法权益的实现。然而，法院审查后却认为，案外人邓某阻止陈某使用案涉房屋，但并无证据证明其对案涉门面房享有所有权，其干涉承租人租赁使用该房屋属于侵权行为，遂于2019年3月26日判决驳回了陈某的诉讼请求。

“大不了装修款和租金不要了。”接到法院判决后，陈某未提上诉，想着投入的资金就当亏损了事。2019年6月13日，陈某向向某发出了《解除合同通知书》。

然而，向某不同意解除合同，还将陈某起诉至彭水法院，请求判决确认陈某发出的《解除合同通知书》无效，并要求陈某继续支付剩余租金9.25万元及利息。法院支持了向某的诉求。陈某不服，上诉至重庆四中院，法院审查后判决撤销该案一审判决，驳回向某的诉讼请求。

“我没说你违约就不行了，你居然还告我违约。”本想息事宁人的陈某心中不服，向彭水法院申请对其起诉的解除《房屋租赁合同》一案

合同始终未能解除。无奈之下，承租人向检察机关申请监督——租了一间门面房，竟然出现俩“房东”，承租人起诉要求解除租赁合同。历经一审、再审，

承租房屋权属不明，为何不能解除合同？

在之后20余天的调查核实中，廖建华多次跨县赴石柱县相关单位和部门查询相关资料，并向邓某、向某等当事人询问案件情况，此案的关键问题终于浮出水面——出租房屋在签约时权利瑕疵是否存在，如在签约时已存在，承租人有权利要求出租人承担瑕疵担保责任。

廖建华认为，根据合同法的相关规定，现有证据可以证明承租人陈某在签约时不知门面房存在权利瑕疵，其为善意相对人，并且陈某也及时告知了出租人向某房屋存在权利瑕疵并要求其合理剔除；向某未能剔除权利瑕疵，陈某有权请求向某承担瑕疵担保责任；陈某要求解除合同合理合法，法院判决存在错误，此案可以向上级检察院提请抗诉。

2020年5月7日，彭水县检察院向重庆四分检提请抗诉。重庆四分检承办检察官冉诗玉审查后认为，申请监督人陈某请求解除与向某签订的《房屋租赁合同》所依据的事实属于情势变更，签订该协议时陈某不可能预料到案涉房屋会有第三人主张权



2020年4月底 检察官在案涉门面房进行调查核实

2020年6月初 两级检察院承办检察官召开案件研讨会

2020年9月初 检察机关派员出庭

2020年12月 彭水县检察院检察长列席法院审委会会议

利，陈某已尽到充分注意义务；陈某请求解除合同是善意为之，且继续履行合同对其明显不公平，向某拒绝解除合同违反诚实信用原则。

2020年6月19日，重庆四分检向重庆四中院发出民事抗诉书，支持陈某解除与向某签订的《房屋租赁合同》。重庆四中院将该案裁定发回彭水法院重审。

法院采纳抗诉意见 再审解除租赁合同

在法院庭审之前，为增进法检两部门对该案的共识，经冉诗玉指导，彭水县检察院检察长陈荣鹏、承办检察官廖建华列席了法院审委会会议。会上，法检两部门对该案进行了仔细研讨。

“当合同成立后客观情况发生重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，法院应当根据合同法的相关规定，结合案件实际情况确定是否变更或解除合同。原判决认定事实



再审。2019年10月30日，彭水法院裁定驳回其再审申请。

2020年4月，已穷尽各种方式解除租赁合同无果的陈某来到了彭水县检察院申请监督。

出租房存在权利瑕疵 检察机关提出抗诉

在依法受理此案并认真审查后，彭水县检察院承办检察官廖建华约申请监督人陈某来院里做询问笔录。还没等廖建华开口，陈某就抢先发了话：“我都不能正常使用门面房，签约目的不能实现，本就是对方违约，法院为什么判我败诉？我实在咽不下这口气。”

廖建华向陈某解释道：“租期内未能使用该门面房，继续履行合同对你明显不公平，如果法院的判决存在错误，检察机关可以提出抗诉。”听到检察官这么说，陈某的情绪才有所缓和。

既要精准监督护公正 也要化解矛盾促和谐

重庆市彭水苗族土家族自治县检察院党组书记、检察长 陈荣鹏

对于本案来说，面对当事人穷尽各种方式解除房屋租赁合同无果的困境，检察机关通过依法抗诉保证了合同解除制度的正确适用，及时解除了当事人的维权困境，切实维护了当事人的合法权益。

民法典颁布实施后，检察机关在司法实践中既要监督纠正错误的司法裁判，也要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。本案中，出租人不同意解除合同，双方对此协商未果，后承租人起诉请求解除《房屋租赁合同》未获法院支持。在此情形下，承租人向出租人

发出《解除合同通知书》，亦未实现解除合同的目的。检察机关在审查时，依法对出租人负有的出租房屋权利瑕疵担保责任作出了正确认定，找准了抗诉点，实现了依法、精准监督。

新时代的民事检察工作既要注重依法监督，也应注重定分止争。本案中，陈某租用该门面房是为了从事经营行为，因案外人持续阻止其装修，致使其经营行为无法展开。对于承租人通过协商与诉讼已穷尽法定的合同解除手段，仍然未能解除合同而申请

实不清、适用法律确有错误，致当事人不能息诉。”会上，陈荣鹏提出了自己的意见。经过与会人员研讨后，该意见得到了法院审委会的认同。

法院经开庭审理，采纳了检察机关的抗诉意见，作出再审判决：撤销一审生效民事判决；确认陈某与向某于2018年5月1日签订的《房屋租赁合同》已经解除；向某退还陈某房屋租金28589.32元、保证金1000元，赔偿陈某装修损失13375元。

“当时真的不抱太大希望了，还好有检察机关维护公平正义。”2020年12月22日，拿到最终判决后，陈某激动地说。

“在这起案件中，检察机关充分履行法律监督职责，解除了当事人的维权困境，切实保护了当事人的合法权益，将民法典精神落实到位。”全国人大代表、重庆市荣玉苗家刺绣工艺品开发有限公司总经理李绍玉在接受记者采访时表示。

记者了解到，该案再审宣判后，向某曾向重庆四中院提起上诉。重庆四中院承办法官与重庆四分检承办检察官一同向向某及其家人进行释法说理。2021年5月初，经过协商，双方当事人当场握手言和，签署了和解协议，双方的民事纠纷彻底画上了句号。

“退回的租金、保证金、装修损失我已经收到了！感谢检察官依法抗诉，为我讨回了损失！”2021年5月，陈某再一次来到彭水县检察院，送上了一幅写有“维护司法公正 保障百姓权益”的锦旗。

“案结事了，我也感慨万分。或许对于大多数人来说这只是一件小案，但对于当事人而言，这却是他的烦心事，甚至会影响到他一生对法治的认知。作为检察官，我们不应该仅满足于就案办案，更应通过依法履职、精准监督，让当事人重拾对法律的敬仰、对司法的信任。”廖建华对记者说。

