

# 像“打包促和”案一样将“求极致”进行到底

——走进山东青岛黄岛区检察院第五检察部民事检察办案组



手记

## 十年租赁纠纷迷雾终于拨云见日

□讲述人:江苏省苏州市相城区检察院 尤萍

再次接到张龙(化名)的电话,是在2023年元旦后的一个下午。“我的案子终于改判了,这下好了,我老家的房子不会被拍卖了!”隔着电话,我仿佛看到了张龙脸上的笑容。

这起房屋租赁引发的纠纷源于十年前,历经一审、再审到检察机关抗诉、法院再审改判,终于画上了一个句号。

### 租赁厂房惹纠纷

2012年,从浙江温州到江苏苏州做电镀生意的张龙,看中了李山(化名)的四楼厂房,双方一拍即合,签订《房屋租赁合同》,约定租金19万元,一年一付,先付后用,合同期限为2012年5月15日至2013年5月14日。

租赁期满后,双方未续签书面租赁合同,但仍维持租赁关系。此外,张龙与李山还一起合作电镀生意,双方存在频繁的交易往来。

2013年11月,李山的厂房因偷排污水被环保部门停业整顿一个月。后来,相关部门与李山协商搬迁厂房,2014年5月24日,李山与张龙签订协议,约定张龙在两个月内将电镀设备搬走,政府对租户搬迁的10万元补偿款归李山所有,张龙与李山的债务一笔勾销。

2014年10月23日,张龙搬走全部设备,他以为和李山的纠葛也到此结束。谁知,2018年9月,他突然接到法院的电话,通知他需要在指定时间去开庭。因为李山向法院起诉,要求张龙支付2012年5月15日至2014年10月23日的租金共计36万元。

已经离开苏州去外地做生意的张龙,认为双方之间的账早就算清,不去法庭应诉并不影响法院查明真相。直到一审判决生效,法院在执行中查封了张龙老家的房子后,他才傻了眼。

张龙向法院提出再审申请被驳回。这时,他终于意识到了问题的严重性:法院的判决是一定会执行的,老家唯一的房产即将被拍卖,怎么办?2021年,他向检察机关申请监督。

在接待室里,我第一次见到了愁容满面的张龙。

### 到底是谁在说谎

“你看,这是我的房租转账记录,可以证明2012年的房租我早就交给李山了。”张龙提供的银行转账记录显示,2012年5月10日,张龙向李山转账20万元。张龙说,20万元里有19万元是房租,还有1万元是水电费。次日,李山也向他出具收据,载明收到房租19万元。

那李山起诉的理由是什么?当我就此向李山询问的时候,他显得非常笃定:“没错,2012年5月9日和10日我分别收到了15万元和20万元两笔款,是张龙用来买材料的,不是租金。因为他做电镀生意没有排污许可证,需要借用我公司抬头的支票去购买生产材料。银行流水显示的金额有很多是材料款。”李山拿出一本账册,翻到其中一页给我看:“2012年5月11日,我公司开了35万元的现金支票给张龙用于购买材料,所以这笔钱和房租没有关系。”

案件调查到这里,越来越复杂了。也许李山在说谎——张龙如果没有付清房租,他为什么要出具收据?租赁期满后,他为什么还能让张龙继续承租?这不符合常理。也许张龙在说谎——他和李山的银行流水反映出的不光是单纯的租赁关系,既然他已经取得了35万元的现金支票,是否意味着房租还没结清?双方虽然以协议书的形式约定所欠费用一笔勾销,但是这里的费用是否包括房租?问题一个又一个地冒出来,案件一时陷入真伪不明的状态。

### 公开听证明真相

由于张龙在一审判决中没有出庭,双方客观上没有就争议焦点进行举证质证。现在双方各执一词,为了不让扑朔迷离的案情逐渐清晰,我决定以公开听证的形式进一步查明真相。

听证会上,我逐一出示双方从2012年4月30日至5月18日的每一笔交易往来,对于款项的性质和用途、有无证据证明,双方进行了解释和说明。听证人李山:“如果没有收到租金,你为什么要出具收据给张龙?”李山回答:“因为之前做生意我们比较熟了,出于信任,我就先开收据给他,相信他会马上付清,后来我一直向他催讨房租,他以各种理由拖欠。”听证人又问张龙:“你们之间的交易往来除了房租还有材料款,你如何证明2012年5月10日这一笔是房租呢?”张龙回答:“我从头到尾给李山汇款共计60余万元,因为买材料我以现金支票的方式从他那里取走40余万元,最后剩下的这一笔只能是房租。”

通过双方举证质证、听证人讨论等,我对案件有了更加清晰的判断。最终,经过充分研判,我认为张龙的陈述更具有可信度。

2021年12月9日,检察机关向法院提出抗诉。2022年7月27日,我出席再审法庭,当庭宣读抗诉书:“张龙提供的证据可以证明一审判决认定事实有误,特提出抗诉,请法庭依法再审。”同年8月8日,法院作出再审判决:判决撤销一审判决。这起跨越了十年的房屋租赁纠纷,终于拨云见日。

对民事检察监督案件的审查需要把专业和耐心贯穿到每一个细节。民事检察工作任重道远,努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义,是检察官的职业目标和价值追求。



### 办案组简介

“以民为本,将民事检察监督案件办到老百姓的心坎上。”这是民事检察官的职责所在,也是山东省青岛市黄岛区检察院第五检察部民事检察办案组一直努力的方向。这个由3名女检察官组成的办案组,以“求极致”精神、“止于至善”标准,依法能动履职,守护公平正义,护检察温情,努力实现“案结事了人和”,倾力守护社会和谐与稳定。

2022年11月17日,该办案组办理的一起“打包促和”民事检察和解案,被最高人民法院评为民事检察诉源治理典型案例。

□本报记者 郭树合  
通讯员 伊文君

### 土地打包起纠纷

#### 当事人不服判决申请监督

“这个案子太让人恼火了,我们对法院的判决结果不服……”2021年10月的一天,某农业公司法定代表人管某因对该企业牵涉的一起合同纠纷民事裁判结果不服,向检察机关申请监督。

受理该案后,山东省青岛市黄岛区检察院第五检察部民事检察办案组通过查阅当事人的监督申请书、相关案件材料等掌握了案件的基本事实——农业公司从某村委会承包了230亩土地,2015年春天,农业公司与某物流公司签订《土地承包合同书》,约定农业公司将这230亩土地中的204亩转包给物流公司,土地承包期为5年,仅用于物流公司存放货物;物流公司在合同履行两年内为农业公司硬化水泥地面200亩左右,被硬化的水泥地面所有权归农业公司;物流公司不得建造违章建筑等。

2018年3月,农业公司和物流公司接到相关单位通知,要求停止使用案涉土地并限期搬离存放于土地上的货物和其他地上附着物。之后,双方因地面水泥硬化价值、地上附着物及搬迁费等发生纠纷。物流公司将农业公司起诉至法院,请求判令双方签订的《土地承包合同书》无效,要求农业公司赔偿其损失300万元。

一审法院经审理认为,案涉土地是农业用地,但合同约定承租土地用于存放货物且要对地面进行水泥硬化,改变了案涉土地的农业用地属性,违反了法律、行政法规强制性规定,故双方签订的《土地承包合同书》无效,农业公司应承担60%的过错责任,物流公司应承担40%的过错责任。据此,一审判决判令农业公司按60%比例赔偿物流公司损失136万元;驳回物流公司的其他诉讼请求。

双方均不服一审判决,向二审法院提起上诉。二审判决判令驳回上诉,维持原判。农业公司随后向山东省高级人民法院申请再审,后被裁定驳回再审申请。于是,农业公司向检察机关申请监督。

### 监督条件不成立

#### 公开听证催生和解意愿

“这起案件的民事判决在事实认定和法律适用上并无不当,不符合监督

条件。”

“我赞同,案件不存在监督理由。”经审查、讨论后,办案组对案件处理结果形成一致意见。

在向当事人释法说理时,农业公司的法定代表人管某却满腹委屈:“因为承包土地性质、租期和租金等问题,我们和村委会、物流公司等发生了多起诉讼纠纷,公司深陷诉讼泥潭,官司缠身,公司经营也受到了严重影响。”管某边说边拿出厚厚一摞判决书。

“民事检察监督不仅要依法保护当事人的合法权益,更要维护社会和谐稳定、服务经济社会健康发展。从案件实际出发,化解矛盾纠纷、实现案结事了人和,才是我们所追求的办案目标和办案效果。”办案组成员再次达成共识。

为更好地了解案情,做好矛盾纠纷化解工作,办案组决定就此案举行公开听证会。听证中,检察官进一步了解到,农业公司股东管某林与物流公司股东曹某力涉及另一起民间借贷纠纷案件,经曹某力申请,法院裁定冻结了管某林的股权。而在本案中,经物流公司申请,法院裁定查封了农业公司及其股东管某林的账户,并对股东管某林、管某华采取了限制消费措施。

因执行措施不利于农业公司经营和股东正常出行,且物流公司及其股东也希望尽快拿到执行款以周转资金,听证会上,双方当事人均表露出一并和解两案的意愿。

然而,由于案情复杂,双方虽有和解意愿,但对案涉款项的给付方式、给付数额仍存在较大分歧。

### 全力寻求最优解

#### “打包促和”实现“案结事了”

“三个臭皮匠顶个诸葛亮。”针对听证会后出现的新情况,办案组群策群力,提出了打破就案办案、机械办案的惯性思维,确定了“打包促和”、一揽子解决纠纷的工作思路,并结合案件实际制定了周密的民事检察和解预案。

信任是和解的基础。促和过程中不仅要建立检察官与当事人之间的信任关系,在引导双方当事人消除分歧的过程中,办案组不仅向当事人表明了检察机关客观公正的办案立场,阐明了检察机关的办案理念,让双方当事人对检察工作充满信任和认同感,也让双方当事人充分认识到斗气不利于

解决实质性争议,只有放下对抗心理,开诚布公地交流沟通,才能真正解决问题。

自愿是和解的前提。为使双方当事人充分认识到和解是解决矛盾纠纷的最优方式,从而自愿、理性地选择和解决案,办案组以理服人、以情感人,耐心释法说理,从平等保护双方当事人合法权益的角度出发,结合案件基本事实、证据利弊、责任承担、诉讼成本等,分别向双方当事人详细分析诉讼利益及风险,及时引导双方当事人通过换位思考、权衡利弊,各自提出与预期差距较小的和解意见,并使双方当事人自愿就和解协议内容进行深入沟通协商。

“对于法院生效判决并无不当的案件,以民事检察和解方式推动纠纷解决,有利于减轻当事人讼累。”办案组找准案件争议的“核心”,瞄准当事人利益诉求的“靶心”,积极引导和解。在办案检察官多次耐心协调下,双方当事人最终同意就本案及相关联案件一并“打包和解、一揽子解决”。在检察官的见证下,案件双方当事人自愿签订了和解协议,除已被法院扣划的款项外,农业公司向物流公司支付的执行款总额由140余万元降至136万元,其中农业公司以其自有房产抵顶100万元,剩余36万元转账至物流公司账户。

民事检察和解是检察机关行使监督权、法院生效裁判既判力、当事人处分权的最佳平衡点和着力点,民事检察和解与法院执行和解高效衔接,确保了民事检察和解协议及时有效履行,也为法院顺利执行案结打下坚实基础,实现了“双赢多赢共赢”。鉴于本案及其相关联的民间借贷纠纷案件均处在执行阶段,办案组主动与执行法官联系,表达了双方当事人希望尽快解决纠纷的意愿,并听取案件承办法官意见。同时,就相关案件解封账户、股权,解除限制高消费等执行措施的时间达成一致意见,为当事人全面、按时履行和解协议消除了担忧和顾虑。

继续做好“后半篇文章”是真正案结事了的重要保证。双方当事人和解案后,办案组紧盯跟踪回访,及时掌握当事人对和解协议的履行情况,将和解成果落到实处:适时督促农业公司按约定筹款转账给物流公司,并配合物流公司办理房屋产权过户手续;及时提醒物流公司为法院解除农业公司相应的执行措施提供便利。2022年1月,农业公司按照物流公司的要求

将房产过户至第三方名下,并向物流公司支付了剩余执行款。在和解协议履行完毕后,法院第一时间为当事人解封账户、股权,解除限制高消费措施。农业公司也向检察机关撤回了监督申请。

### “枫桥经验”谱新篇

#### 建立机制助推诉源治理

和解协议全面履行后,办案组成员先后接到了双方当事人的感谢电话,感谢检察机关为被执行企业减少融资成本100万元,解除了企业生产经营的燃眉之急,帮助企业走出了诉讼羁绊,助力民营企业纾难解困,对于这样的办案效果,检察官也倍感欣慰。

“该案的成功办理,既是对新时代‘枫桥经验’的创新发展,也是对以人民为中心的发展思想的生动诠释。”办案组成员一致认为,民事检察和解是检察机关依法能动履职,主动参与社会治理创新,积极化解社会矛盾,实现精准监督与社会治理同频共振的有效路径。

近年来,青岛市黄岛区检察院第五检察部民事检察办案组围绕民事检察高质量发展要求,积极主动融入社会治理,助力推进诉源治理,探索建立了民事检察和解机制,把矛盾纠纷化解落实到民事检察监督案件办理全过程。截至目前,办案组已成功和解20余起民事检察监督案件,相关工作经验获上级院肯定,多个和解案例入选省检察院、最高检典型案例汇编,办案效果广受好评,实现了民事检察监督质效与司法能力双提升。

“民事检察案件无小事。”办案组始终把民事检察案件当成人民群众的操心事、烦心事、揪心事,在设身处地化解一件件矛盾纠纷中,让人民群众切实感受到检察担当带来的获得感、幸福感和安全感。

“路虽远,行则将至;事虽难,做则必成。”在新的征程上,青岛市黄岛区检察院第五检察部民事检察办案组将持续以愚公移山的勇气、滴水穿石的毅力、埋头苦干的决心,用心用情用力办好每一起案件,为实现民事检察高质量发展创造可借鉴、可复制的“黄岛样板”。

## 走进办案组

