



# 修缮租用的房屋 构成故意毁坏财物罪吗

## 检察机关查明当事人没有故意毁坏财物的主观故意,也不具备成立故意毁坏财物罪的客观构成要件

□本报记者 肖俊林  
通讯员 李娜

对租来的房屋进行修缮,是故意毁坏财物吗?河北省唐山市丰润区检察院经引导侦查,对涉嫌故意毁坏财物罪的赵某作出不予起诉决定。针对赵某长期拖欠租金问题,河北唐山农村商业银行股份有限公司丰润支行(下称唐山农商银行丰润支行)向法院提起民事诉讼,今年3月,法院组织双方进行了调解但未能达成一致意见,目前仍在诉讼过程中。



姚雯/漫画

### 租户修缮房屋被举报

2006年至2009年,赵某承租唐山农商银行丰润支行(原谷庄子农村信用社)抵贷的原丰润区银城铺镇三里屯村三里屯橡胶厂和永兴建筑公司院内场地及地上房屋,承租到期后,赵某未继续交纳租金,但事实上长期占有使用该场地及地上建筑物。2011年8月14日,徐女士通过合法拍卖购得原三里屯橡胶厂2.667亩国有建设用地使用权及地上建筑物。

2019年7月初,赵某委托他人对其之前所租用的场地、房屋进行修缮,后对外转租。收取租金。徐女士的丈夫秦先生发现后立即向公安机关报警。2020年8月3日,经公安机关评估,被毁损的建筑物价值8.35万元,丰润区公安局随后以故意毁坏财物罪对赵某立案侦查。2022年7月,公安机关将赵某移送检察机关审查起诉。

承办检察官在审查案卷时发现诸多疑点:评估建筑物损失的依据是什么?1987年房屋产权证中所列建筑物在赵某承租该场地时是否还存在?为何赵某占有该土地10余年未交房租却无人主张权利?赵某改造的房屋之前是什么样子?带着上述疑问,承办检察官对赵某进行了讯问。

### 检察官针对疑点引导补充侦查

结合案卷的证据材料,2022年8月18日,丰润区检察院与公安机关召开专案联席会议。经充分研究讨论,承办检察官认为现有证据材料无法证实

赵某存在毁坏财物的主观故意,且公安机关据以认定毁坏财物金额的鉴定意见也存在疑问,建议公安机关围绕这些问题进一步开展侦查取证工作。

2022年8月24日,该院将案件退回公安机关补充侦查,并制发补充侦查提纲,详细列明了12条补充侦查建议,建议公安机关重点针对赵某对徐女士取得场地权益是否知情、赵某对场地和房屋进行装修的目的、装修后是否存在财物价值的实际减损,以及赵某是否对原有建筑物进行过拆除等内容开展侦查。

为了确保侦查取证工作顺利沟通,及时引导侦查方向,同步了解侦查进展,并自行补充侦查。

2022年10月19日,检警双方共同来到租赁场地进行实地考察并现场勘验,向附近的居民、商户取证并调取了赵某修缮房屋之前的照片。双方经过一一比对,发现装修前后房屋的整体结构并没有变化,赵某仅对部分破旧房屋的地面、门窗、屋顶、外墙等进行了修缮,此外,赵某还在租赁场地内新建一处彩钢房,通过邀请物价部门工作人员对装修前后的场地和房屋进行价值对比,排除了因装修造成涉案场地、房屋价值减损的可能。通过找场地内租户调查,办案人员了解到2019年赵某对房屋进行修缮后,收取的租金持续上涨,这也从侧面证明了经修缮后该场地和房屋的使用价值并未减损这一事实。

为进一步查明赵某在取得场地租赁权后是否拆除过房屋,承办检察官调阅了租赁场地的房屋产权档案,将原始方位图记录的场地内房屋的数量和位置信息与赵某装修前的进行逐一比对,发现原始档案中记录的房屋数量和位置在赵某装修前就已

经发生变化,现有证据无法证实上述变化系赵某所为。

为了进一步查明赵某是否存在毁坏财物的主观故意,公安机关对赵某是否知晓徐女士通过拍卖行为取得租赁场地部分房屋所有权一事展开调查。经查,徐女士一直未和赵某见面,双方并不认识,也未就场地使用一事进行协商。且徐女士从2011年取得场地内部分房屋所有权后,直到2020年向公安机关报警,其间并未实际使用该房屋,也未向实际占有使用人赵某主张过任何权利。场地内租户也表示,他们是从赵某处租赁的房屋,且一直经营并支付租金,不知道该场地属于徐女士。

承办检察官认为,以上事实证据能够证明,赵某与徐女士并不相识,且双方没有矛盾纠纷,赵某一直享有该场地的实际占有和使用收益权,不可能存在毁坏房屋的动机和主观故意。

### 延伸履职推动加强国有资产管理

2022年11月23日,丰润区检察院召开检委会会议,经过充分讨论,检委会一致认为该案中赵某与徐女士既不认识也无矛盾,且赵某一直享有场地的使用收益权,没有故意毁坏财物的主观故意,因此不具备故意毁坏财物的主观构成要件。虽然客观上赵某对场地及房屋进行了修缮,但其修缮行为提高了房屋和场地实际价值,并未造成徐女士财物价值的减损,所以也不具备成立故意毁坏财物罪的客观构成要件。因此,该院决定对赵某作出不予起诉决定。今年1月17日,该院向赵某宣告了不予起诉决定。

在办案的同时,该院充分发挥主观能动性,针对该案中自2009年起唐山农商银行丰润支行一直未与赵某续签场地租赁合同,也未向赵某索要租金,可能涉及国有资产流失的问题,向该行制发检察建议,建议清查对外租赁的场地和房产,加强对国有资产的管理。

收到检察建议后,唐山农商银行丰润支行向该院制发了回复函,表示将按照检察建议严格履行职责,在对赵某租赁场地和房屋一事彻底清查的基础上,向法院提起民事诉讼,追索租金,并在今后加强对国有资产的监督管理,严格遵守规章制度,避免出现类似情况。

# 盗窃科研农作物,不能只当作小偷小摸

## 法眼观察

□张灿旭

据陕西网“白鹿视频”报道,4月8日,当事人文同学介绍,自己是湖南农业大学食品加工与安全专业的学生,之前把菜腌制好拿去晒干,等到做实验去收菜时,发现两条线挂的芥菜都没了。幸好剩了一部分,还够做实验,就是不能再出错浪费。

近年来,科研院所、高校培育的科研品种被偷的新闻屡见诸报端,“天价葡萄”“天价桃子”“天价豆角”等等,甚至几年前湖南农业大学就发生过科研基地玉米被村民偷摘,损失据称可达上千元。事件多了,就成了一个玩笑梗——农大学生有多难?一不小心毕业论文就被偷吃。

这些被盗的农作物都有同样的特点——价值很高却难以与普通农作物区分。所以,偷盗者该当何罪?如果以盗窃罪定性,就面临两个必答题:偷

盗者能否认识到科研农作物的特殊价值?科研农作物的价值如何认定?既有“主观故意”又达到“一定数额”才构成盗窃罪,否则只能视为普通违法行为受到治安管理处罚。大多数情况下,普通人确实难以辨认科研农作物的价值,所以很难判定有主观故意。另一方面,科研农作物可能是“天价”,但因为处于科研阶段无法鉴定市场价格,造成的科研损失也难以量化估算。所以,如何处理涉案人员在理论界和司法实务界也引起广泛讨论,最后对这类问题大多作批评教育、治安处罚、不起诉等处理,鲜少有判例。

科研农作物保护由此陷入困境。科研艰辛、成果难得,一旦精心培育的农作物甚至新品种遭到“扫荡式”盗窃,白白耗资科研工作者多年来的心血;对案件一味轻拿轻放,轻视其危害性可能会引发效仿行为,也不利于科研成果保护和科技创新。“天价”科研成果必须配以全力呵护。倡导科研院所加强安全保护固然重要,但农作物有其生长特殊性,必须融入自然

环境,难以做到滴水不漏,难免发生小偷小摸事件。

无知者虽有,但也有明知故犯者。必要时,法律必须重拳出击。对明知农作物非普通作物且价值高昂,仍然实施盗窃行为的,应当依法予以惩处,充分发挥刑罚震慑遏制同类犯罪的作用。当下,正缺少这样警醒世人的判例。同时,刑责或免,民事责任追究其民事侵权责任,最大程度弥补损失。

法律讲究的是证据,被盗窃农作物价值不菲,那就需要举证这个价值。我们已看到,科学准确的价格评估有举足轻重的作用。如何精准评估科研农作物潜在的经济价值和科研价值,并推动科研成果的法律认定,是办案关键。如果科研农作物保护相关法律法规能进一步完善,对盗窃科研成果设置区别于一般盗窃行为的条款,同时有了科研成果损失专门鉴定机构,“天价”科研成果被窃后就不会再大事化小、小事化了,或者仅仅成为一句玩笑话。

## 聚焦房屋中介人员诈骗

# 以做低房价、少交税款为由设套

本报讯(记者江苏焯 通讯员潘志凡 顾家奇) 一名房产中介人员以做低房价、少交税款等理由诈骗购房者,还通过个人账户收取中介费、房产评估费等钱款后挪作他用。经上海市静安区检察院提起公诉,近日,法院以诈骗罪、挪用资金罪对被告人李某数罪并罚,决定执行有期徒刑十一年九个月,并处罚金20万元。

2021年7月,郭先生在房产中介李某的介绍下,购买了一套房屋。李某向郭先生表示自己有能力做低房价评估价,这样房屋买卖更划算,但需收取一定的评估保证金,这笔钱在房屋交易完成后会全额退还。郭先生信以为真,向李某个人银行卡转账共计21万余元。

随后,李某再次来电称,房屋交易过程中产生的税费如果交由其代为缴纳,在“专业”操作后可减免。郭先生又分4次向李某个人银行卡转账共计57万余元。

房屋交易期间,李某还用个人账户向郭先生收取了房屋中介服务费14万余元和房产评估费7万余元。

缴纳完费用,郭先生本以为自己很快可以拿到心仪的房子,不想,2021年12月,李某打电话说交易出了岔子,卖家不愿意在修改后的合同上签字。“不久后他又打来电话,说与卖家商量好了,只要我预先支付购房尾款,交易就能继续进行。”郭先生再次向李某个人账户分两次转账38万元。然而,2022年2月,郭先生收到了该房屋中介公司经理的电话,才得知中介公司并没有收到任何钱款,李某将上述钱款全部私吞,郭先生遂向公安机关报案。此时,他转给李某的上百万元,大部分已被挥霍一空。

2022年10月,该案移送静安区检察院审查起诉。此时,李某却不承认涉嫌诈骗,他认为自己只是暂时“借用”,到时候还会帮郭先生缴费。

承办检察官阅卷案件证据材料后发现,李某收取的评估保证金是虚构的,房产交易中并无此款项,且直至案发,李某也未退还,明显有非法占有故意;购房尾款也未交至卖家手中,李某编造了卖家“不同意签字”的谎言,且在收到钱款后立刻用

于个人消费或转到自己名下的其他银行卡上,存在明显的非法占有故意,是以虚构事实的方式骗取被害人钱款。

承办检察官表示,增值税、契税等税款应在房屋过户时由税务机关收取,中介人员不能收取,且李某收取的钱款远比税务机关核算后实际需缴纳的税款更高,这笔钱款最终也没有交给税务部门。种种证据都表明,李某对于郭先生支付的大笔钱款,有非法占有的故意。

此外,检察官了解到,在李某向郭先生收取的138万余元中,仅有14万余元中介服务费和7万余元房产评估费可由中介人员通过公司账户进行收取。但交易过程中,李某利用身份便利,擅自使用个人账户进行收取并归个人使用,截至案发并未归还,已涉嫌挪用资金罪。

经审查,李某的行为触犯了相关法律规定,应当以诈骗罪、挪用资金罪追究其刑事责任。经静安区检察院提起公诉,近日,法院依法作出上述判决。

# 谎称帮客户迁户口骗钱

本报讯(通讯员刘丹升 郭永) 为填补网络赌博欠下的债务,房产中介人员谎称可以找关系帮忙迁移户口,编造多种理由骗取被害人38万元。日前,经江苏省扬州市邗江区检察院提起公诉,法院以诈骗罪判处被告人刘某有期徒刑五年二个月,并处罚金10万元。

2019年8月,徐先生联系房产中介公司,表示要出售一套住房,当时,接待他的是店长刘某和另一名工作人员。没过多久,徐先生就接到消息,有买家愿意出价购买,买卖双方很快谈妥价格并签订了买卖合同。合同上注明,徐先生应当在两个月内将户口迁出。

刘某说,由于是委托中介公司进行交易,徐先生需要将2万元户籍押金交给中介公司,只要户口成功迁出,这笔钱会立即还给他。徐先生没有多想,将2万元直接转给了刘某。

然而,徐先生想象中的迁户口并没有那么顺利。出售的这处房产登记为徐先生及其父亲两人所有,徐先生的父亲长年在国外,身体不好,无法回国协助办理户口迁移相

关事宜。而且,徐先生名下没有登记其他房产,即便可以迁出户口,迁到哪里也是问题。

徐先生将自己的难处告诉了刘某,刘某表示可以找人帮忙迁移户口。

此后,刘某以交户籍押金、办理迁户口事宜、支付税金等理由,让徐先生给他转账共计59万元,且表示事成之后可以退还。刘某还向徐先生出具了一张加盖中介公司公章的收据,徐先生深信不疑。

钱陆续转过去了不少,但是户口的问题却始终未能解决,徐先生起了疑心。当刘某再次让他转账时,他拒绝了,并从房产中介公司了解到,此前他转给刘某的钱并没有人的账。

其实,刘某知道徐先生的情况十分棘手,已经超出了自己的能力范围。但由于刘某沉迷于网络赌博,已欠下巨额债务,他想从徐先生处骗取钱财填补亏空。于是,在明知自己没有能力的情况下,刘某仍然谎称自己可以帮助徐先生迁出户口,多次编造理由向其索要钱款,又因其担任房产中介公司的

店长,可以接触到已加盖公司公章的空白收据,便自行填写事由、金额后,将收据交给徐先生以骗取他的信任。

2020年12月,徐先生以中介合同纠纷为由,将刘某及中介公司起诉至法院,要求返还其转给刘某的相关钱款。2021年4月5日,法院组织庭前调解,刘某陆续退还给徐先生23万元,后来便没了下文。同年4月8日,法院开庭审理,认为该案可能涉及经济犯罪,需要进一步进行核实调查,遂于同年6月进行第二次开庭审理。同年7月,法院认定该案不属于民事纠纷案件,裁定驳回起诉,并将线索移送至公安机关立案侦查。同年11月,徐先生向公安机关报案。立案后,公安机关第一时间展开侦查工作,多次电话联系刘某了解情况。刘某感到事情已败露,表达了投案自首的意愿。但由于疫情原因,一直滞留在外地。

2022年7月,刘某主动投案,如实供述了自己的犯罪事实。同年10月,该案移送邗江区检察院审查起诉。

经邗江区检察院提起公诉,日前,法院依法作出上述判决。



右图:房屋修缮前  
下图:房屋修缮后



# 理论深度 实践广度 检察角度

## 2023年《人民检察》持续订阅中

- 方式一: 传真订阅, 将订阅信息传真至010-86422281。
- 方式二: 扫描二维码订阅。
- 方式三: 加微信订阅。微信号: rmjc0108
- 方式四: 邮箱订阅。将订阅信息发送至邮箱rmjc0108@163.com
- 方式五: 输入网址订阅。网址: https://jc.zhengding.org.cn/

简敏 订阅电话: 13810273102 010-86423550 传真: 010-86422281  
李季 售后电话: 010-86423533  
李洪坤 发票电话: 010-86423548 工作时间: 周一至周五8:30-17:00



服务号 订阅号 订阅二维码