

一季度检察机关办理房屋买卖合同类民事诉讼监督案件800余件

以能动履职依法维护房地产交易秩序

■ 张昊

5月9日,最高人民法院发布今年一季度检察机关房屋买卖合同类民事诉讼监督工作情况。检察机关发现,近年来房屋买卖合同纠纷案件数量和涉案标的额均大幅上升,有的当事人不服司法裁判,向检察机关提出监督申请。检察机关坚持认真贯彻落实民法典,依法加大法律监督力度,2023年一季度共办理房屋买卖合同类民事诉讼监督案件800余件。

最高检第六检察厅相关负责人介绍了当前房屋买卖合同纠纷案件三个主要特点。

一是房屋出卖人“一房二卖”给买受人造成经济损失。“一房二卖”指房屋出卖人违反诚实信用原则,将同一特定房屋先后或同时出卖给两个不同买受人。如检察机关办理的一起房屋买卖合同纠纷民事诉讼监督案件中,甲公司先与郑某订立《商品房买卖合同》,约定出售商业用房,面积251.8平方米,总价503余万元。郑某付清购房款后,甲公司又与乙公司订立合同,约定甲公司将包括郑某已购房屋在内的20余套商业用房出售给乙公司,面积2089平方米,总价1880余万元。郑某起诉甲公司,要求退还购房款并赔偿房屋市场价格上涨后的差价损失。法院判决支持郑某退还购房

款请求,未支持赔偿房屋差价损失的诉求。郑某申请监督后,检察机关经调查核实认为,甲公司故意以低价将房屋出售给关联公司乙公司,主观恶意明显,案涉房屋差价损失属于可得利益损失,甲公司应予赔偿。检察机关监督后,法院再审期间组织调解,甲公司主动赔偿郑某部分房屋差价损失,实现案结事了。

二是房屋实际所有人与权利证书登记人不一致产生房屋权属争议。在房屋买卖合同中,当事人借名买房、合伙买房导致房屋实际所有人与权利证书登记人不一致,易产生房产权属纠纷。如检察机关办理的一起房屋共有权确认纠纷民事诉讼监督案件中,陶某与黄某约定,以黄某名义合伙购买甲公司出售的房屋。后陶某向黄某交付部分购房款,由黄某将全部购房款支付给甲公司,并将房屋所有权证书办理至黄某名下。购房后,二人分别占有并使用案涉部分房屋。后因二人发生纠纷,黄某向法院提起诉讼要求陶某返还占有房屋;陶某同时提起反诉,要求确认案涉房屋为二人共同所有。法院审理后,认定案涉房屋为黄某单独所有,判决陶某向黄某返还占有的部分房屋。陶某申请监督后,检察机关经调查核实认为,陶某提交的收条、转账凭证等证据足以证明案涉房屋系陶某、黄某共同购买。检察机关监督后,法院再审依法判决认定案涉房屋为陶某、黄某共同所有。

三是房屋买受人购买明显低于市场价格房屋易给自身造成损失。实践中,房屋权利证书登记人有时并非房屋实际所有人。在房屋名义登记人出售房屋,而实际所有人对出售行为未予追认的情况下,该行为属无权处分行为。此时,若房屋买受人购买房屋的价格明显低于市场价格,其购房行为可能不构成善意取得,不受法律保护。如检察机关办理的一起房屋所有权纠纷民事诉讼监督案件中,甲公司可以明显低于市场价格购买乙公司房屋,乙公司协助甲公司办理了房屋权属登记。后王某向法院提起诉讼,主张案涉房屋是其通过拍卖从丙公司处购得,仅是委托乙公司办理房屋权属登记;乙公司将案涉房屋登记在自身名下并办理房屋所有权证书,又将案涉房屋出售给甲公司,属无权处分,故请求甲公司返还案涉房屋。法院经审理认为,甲公司的行为构成善意取得,依法取得案涉房屋所有权,判决驳回王某诉讼请求。检察机关受理监督申请后,经调查核实认为,甲公司购买案涉房屋价格明显低于市场价格,乙公司与甲公司签订房屋买卖合同未约定分期付款的时间、金额及违约条款,不符合重大交易的基本习惯。检察机关监督后,法院依法再审,认定甲公司不属于善意相对人,对案涉房屋不构成善意取得,案涉房屋应当归王某所有,判令甲公司返还案涉房屋。

结合监督办案实践,检察机关提示,房屋出卖人和买受人均应自觉遵守国家房地产登记制度及有关政策,诚信交易并积极采取措施防范潜在交易风险,避免引发不必要的民事纠纷甚至民事诉讼,最大限度维护交易安全。最高检第六检察厅相关负责人从三个方面给出提示:

及时办理房屋权属登记。房屋买受人购买房屋后,应及时办理房屋权属登记,避免房屋出卖人再次出售房屋给自己造成损失。

合伙买房应完善内部协议。我国实行不动产登记制度,合伙买房可能导致房屋实际所有人与登记名义人不一致,产权登记不能反映房屋真实权利情况,造成认定房屋真实权属关系困难。因此,合伙买房当事人应签订相应内部协议,留存购房款支付凭证等能够充分证明房屋真实权属关系的证据材料。

房屋买受人不可贪图便宜。房屋买受人构成善意取得应具备受让不动产时为善意、支付合理价款和已办理不动产权属登记3个要件。善意取得的核心要素是支付合理价款,即支付购房款应大体符合市场价格。对于明显低于市场价格的房屋,房屋买受人应谨慎购买,认真审查房屋产权登记情况,切莫因贪图便宜造成更大损失。

(据《法治日报》)

切实维护农民工合法权益

最高法加大涉农民工工资案件执行力度

■ 魏哲哲

近日,最高法发布人民法院涉农民工工资案件执行典型案例,通过“办理典型一案,促进解决一片”,切实维护农民工合法权益。

据介绍,在最高人民法院部署开展的涉农民工工资案件专项执行行动期间,全国法院共执结包含涉农民工工资案件在内的涉民生案件15.77万件,执行到位金额78.83亿元。

各地法院提供一站式服务,强化繁简分流,对案件事实清楚、法律关系明确的案件,积极运用简易程序和小额速裁程序,快立、快审、快执。充分利用在线诉讼、在线调解、在线运行三大规则,实行线上和线下并行、当地和跨域并举的便民执行模式,缩短办案周期。畅通执行快速通道,高效执结一批涉农民工工资案件,有效减轻了当事人负担,节约诉讼成本,提高了执行效率。

最高人民法院有关负责人介绍,此次发布的典型案例为各地法院提供示范和指引,继续推动持续做好根治拖欠农民工工资工作,维护农民工合法权益,具有较强的代表性和一定的指导意义。

(据人民网)

江西首个旅游共享法庭成立

贵溪法院打造旅游解纷司法调解直通车

■ 胡佳佳 孔德明 黄小辉

江西省贵溪市人民法院旅游共享法庭揭牌仪式近日在鹰潭市龙虎山景区举行。该法庭的成立,标志着贵溪法院在探索司法服务保障旅游经济发展上又向前迈进了重要一步。据悉,该法庭是江西省首个旅游共享法庭。

该法庭依托龙虎山景区市场监督管理局内设的服务站点,通过“一屏一线一终端”,搭建了“法院+市场监督管理局”诉讼服务平台,将法院诉讼服务和调解智能终端前移,引导游客通过远程调解方式化解矛盾纠纷,打造旅游解纷的司法调解直通车,助力龙虎山景区基层社会治理法治化、数字化、智能化。

该法庭围绕探索智能诉讼服务新模式、构建诉源治理新格局、打造无诉景区新高地等方面,进一步提高司法服务能力,实现法律保障与旅游产业发展的“共联”、法治环境与龙虎山旅游品牌的“共建”、社会秩序和旅游文明的“共治”,真正让游客、市民和全体旅游从业者、管理者、服务者“共享”文明和谐有序的旅游消费环境。

“旅游共享法庭是鹰潭市‘龙虎天下绝’文旅品牌保护与共享法庭建设的有机融合、有益探索,是贵溪法院以能动司法展现人民法院担当作为的创新举措。”贵溪法院院长魏鹏表示,贵溪法院将以共享法庭的设立为抓手,进一步延伸司法服务触角,切实让人民群众感受到司法公平正义就在身边。

(据《人民法院报》)

以司法之力 助推海洋生态环境修复



①巡回审判开庭现场
②参加活动的工作人员将人工珊瑚格投入海底



近日,广西壮族自治区北海市海城区人民法院在涠洲岛滴水丹屏景区开展巡回审判和生态修复活动。涠洲岛是我国面积最大、最年轻的火山岛,生态资源丰富多样。海城区法院用环境资源类案件生态修复专项资金20多万元购买了珊瑚苗和人工珊瑚礁。活动当天,借助广西大学海洋学院科研组在涠洲岛海域开展的珊瑚礁修复和培育技术,由工作人员将人工珊瑚礁投放到涠洲岛北部珊瑚礁生态修复示范区。

费文彬 魏素娟/文 廖洁华/摄

释放有力支持全面创新的强烈信号

——最高人民法院知识产权宣传周活动综述

■ 王丽丽

“2022年,人民法院坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的二十大精神,深入学习贯彻习近平法治思想,知识产权审判质效和司法公信力不断提升,专业化审判体系建设不断完善,服务党和国家大局成效愈发凸显。”在最高人民法院日前举行的知识产权宣传周新闻发布会上,最高人民法院副院长陶凯元介绍了2022年人民法院知识产权司法保护总体情况,拉开本年度最高人民法院知识产权宣传周序幕。

本次知产宣传周,紧扣“加强知识产权法治保障,有力支持全面创新”的主题,最高法发布了《中国法院知识产权司法保护状况(2022年)》、知识产权案件年度报告(2022)摘要、2022年中国法院十大知识产权案件和50件典型知识产权案例,启动“知识产权司法保护北京行”活动,并多轮筛选出亮点突出的12件技术类知识产权上诉典型案例,举行7场公开开庭审。

服务保障高水平科技创新

“提请合议庭注意PPT的27页,清晰介绍了权利要求2关于槽隙的定义。”格力公司代理人通过PPT图文并茂观点。

4月23日,最高人民法院知识产权法庭公开开庭审理奥克斯公司与格力公司发明专利权无效及侵权纠纷系列上诉五案。

9小时的庭审,旁听人员在庭审的严肃性、诉讼的对抗性中体会到了最高人民法院知产法庭保护创新的态度和决心。

据悉,入选本次知产宣传周开庭审理的12个案件,都是综合考虑法律适用

意义、案件主体与标的、所涉技术领域等关键因素而选出的,整体上具有一些鲜明的特点。比如,行政案件多,所涉法律适用问题典型;专利民事和行政程序交叉案件多,能够展示国家层面知识产权案件上诉审理机制集中统一审理关联案件的优势;案涉技术领域广,既有高科技产品,也有涉及百姓日常生活用品,法治宣传意义突出;涉外案件多,涉知名企业多,社会关注度较高。

庭领导亲自承办案件是本次知产宣传周的特色之一。除首案外,还有3组案件都由庭领导担任审判长。

据最高人民法院知识产权法庭主持日常工作的副院长郎中林介绍,知产宣传周期间最高人民法院知识产权法庭公开开庭的7场庭审中,发明专利技术类案件就占到5场,另外两场分别涉及植物新品种和计算机软件。同在本次知产宣传周期间,由最高人民法院发布的2022年中国法院十大知识产权案件和50件典型案例知识产权案例中,包括涉及侵害技术秘密、侵害植物新品种权、侵害发明专利权等11件技术类案件。

保护知识产权就是保护创新。2022年,最高人民法院持续加强关键领域、核心技术、新兴产业知识产权司法保护,维护创新主体合法权益,激发创新创造活力,服务保障打赢关键核心技术攻坚战——

审结全国首例药品专利链接诉讼案,推动药品专利链接制度落地完善,入选“新时代推动法治进程2022年度十大提名案件”。

审理“油气微生物勘探”技术秘密侵权案,释放加强技术秘密保护的强烈信号。

在两起“蜜胺”专利及技术秘密侵权关联案件中,判令各被告连带赔偿权利

人经济损失合计2.18亿元,切实体现大力保护科技创新的司法导向。

激发全民族文化创新创造活力

2022年中国法院十大知识产权案件,在本次知产宣传周期间重磅发布。

杭州大头儿子文化发展有限公司与央视动漫集团有限公司著作权侵权纠纷案入选“十大案件”。该案经最高人民法院提审后改判,认定涉案作品系委托创作,除署名权以外的著作权及其他知识产权属于央视动漫公司所有。

最高人民法院第三庭庭长林海表示,本案明确了委托创作作品、法人作品和特殊职务作品的判断标准以及权属证据分析认定方法,对特殊历史背景下的作品著作权人权利保护提供了参考,对激发文化创新创造、支持优秀文化作品广泛传播、推动文化产业高质量发展具有积极意义。

近年来,著作权案件总量大、增长快、法律适用疑难问题多,最高人民法院不断总结审判经验,组织地方法院共同开展调研,起草著作权司法解释,促进著作权裁判标准统一;依法提审案件,改判案件,深化案例指导,提高著作裁判质效,切实提升新时代著作权司法水平。

各地法院的探索实践也被收录到本次知产宣传周期间发布的《中国法院知识产权司法保护状况(2022年)》中——

北京市高级人民法院就图片侵权案件许可使用费标准的确定形成答复,促进辖区图片侵权案件裁判尺度统一。

湖北法院在著作权类型化案件审判中积极推广表格化裁判文书,大幅缩短审理周期。

创新办案机制 守护生态环境

青吴嘉检察机关 建立生态资源公益诉讼鉴定评估协作机制

■ 卢志坚 黄珊

日前,公益损害赔偿义务人周某将第一笔分期赔偿费用如期支付到生态环境损害赔偿资金账户。这得益于江苏省苏州市吴江区、上海市青浦区、浙江省嘉善县三地检察院联合建立的生态资源公益诉讼鉴定评估协作机制,实现了公益诉讼案件先鉴定后付费,办案面临的环境损害司法鉴定机构少、费用高、周期长的问题迎刃而解。

2021年,相关部门查处了周某、孙某夫妻二人在吴江区某村的非法电镀加工点。经检测,现场水样、土壤样中各类重金属浓度远超国家规定的排放标准。2022年3月,公安机关将周某等人以涉嫌污染环境罪移送吴江区人民检察院审查起诉。该院经审查认定,周某等人涉嫌污染环境罪。

刑事责任虽认定,但检察官还需委托专门机构对环境受损程度进行鉴定评估,从而确定周某等人的民事赔偿责任。“司法鉴定是公益诉讼取证的重要环节,但我们往往在这一关被绊住脚。对于基层检察院而言,办案数与鉴定机构数相差悬殊,排队等鉴定是常态,有时要等半年才能拿到鉴定意见

书,直接影响办案效率和效果。”吴江区检察院第五检察部主任许剑峰坦言。

得益于长三角生态环境公益诉讼协作机制,吴江区检察院从联席会议中了解到,浙江省生态环境科学设计研究院可在不预收鉴定费的情况下,及时受理检察机关委托的案件。该院遂通过委托鉴定,迅速确定周某等人行为造成的生态环境损害价值。

经吴江区检察院提起公诉,并同步提起刑事附带民事公益诉讼,2022年10月,法院以污染环境罪判处周某等人有期徒刑,并各处罚金。经法院主持,被告人同意了检察机关提出的“分期付款+替代修复”调解方案,以此承担生态环境损害赔偿责任。判决当天,被告人支付了两万元的鉴定费。

2022年11月,吴江区检察院以办理该案为契机,联合上海市青浦区、浙江省嘉善县人民检察院与浙江省生态环境科学设计研究院共同签署《青吴嘉生态资源公益诉讼鉴定评估服务保障战略合作框架协议》,在环境损害司法鉴定工作机制和业务交流方面达成共识,明确建立先鉴定后付费、快速响应、专家指导、小微案件费用减免等机制。

云南省禄劝县检察院 完善公益诉讼配套工作机制 实现生态治理最优效果

■ 冯琳

在云南省禄劝彝族苗族自治县的云龙水库水源保护区内,绿油油的政法公益林迎风挺立。该县人民检察院副检察长吕敏看着眼前充满生机的景象,倍感自豪:“我们种下的是树苗,扛起的是责任。”

云龙水库是昆明主城区最大的饮用水源地,被誉为彝山苗岭“千岛湖”。然而,禄劝县检察院干警在履职中发现,云龙水库面临水位下降、蓄水不足的问题。

“在办理生态环境和资源保护领域公益诉讼案件时,常常遇到在原址修复不现实,违法行为人修复不专业、生态修复效果不明显等问题。于是我们有了一个想法:能否用违法行为人支付或经法院生效裁判赔偿的生态环境修复等费用,在云龙水库水源保护区内的闲置地种植公益林?”吕敏介绍,这样既能使违法行为人“偿还生态欠账”,又能增强保护区水源涵养功能。

2020年4月,该院将异地集中营造公益林的计划向县委政法委汇报,

得到支持。经积极争取相关单位支持及反复选址,2023年3月,该院与云龙水库水源保护区管理局正式出台了《关于营造政法公益林的实施方案》。根据方案规定,相关部门按照“一年一移”的方式将资金移交云龙水库水源保护区管理局监管,管理局每年确定造林规模后,按造林技术要求组织实施并进行后续管理,营造的林木属国家所有,检察机关依法进行监督。

今年3月7日,首期28万元资金正式移交到位,计划营造水源涵养林4公顷。3月10日,禄劝县检察院联合各政法单位及水源保护区管理局在保护区种下第一块政法公益林。

“我们将禄劝县检察院的经验在昆明市检察机关推广,希望通过探索完善公益诉讼配套工作机制,实现生态恢复治理效果最大化。”昆明市检察院第八检察部主任洪颖说。目前,在借鉴禄劝县检察院相关经验的基础上,宜良县人民检察院已设立检察公益林修复基地,种下的首批云南松已落地生根,茁壮成长。

(据《检察日报》)

基层人民法院化解矛盾的重要功能得到进一步发挥。

知识产权专业化审判体系持续健全。最高人民法院不断完善国家层面知识产权案件上诉审理机制,优化申请再审案件办理流程,加强监督指导,确保法律适用正确统一。2022年,最高人民法院批复设立无锡、徐州、泉州知识产权法庭,以最高人民法院知识产权审判部门为牵引,4个知识产权法院为示范、27个地方知识产权法庭为重点、地方各级人民法院知识产权审判庭为支撑的专业化体系进一步完善。

“三合一”改革深入推进。最高人民法院加大指导力度,推进全国25个高级法院、236个中级人民法院和275个基层人民法院开展知识产权“三合一”审判机制改革;研究制定刑事司法解释,统一法律适用标准,会同最高人民检察院起草知识产权刑事司法解释稿并向社会公开征求意见。

加强与行政机关的协同配合。2022年,最高人民法院与国家版权局建立版权保护领域“总对总”在线诉讼对接机制;地方法院与行政机关开展诉调对接及行政调解协议司法确认工作,全国30个地区实现知识产权调解组织全覆盖,有效化解知识产权纠纷。

最高人民法院知识产权宣传周期间精彩纷呈的各项活动,给社会公众奉献了一场场法治大餐。新征程上,人民法院知识产权审判将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,充分发挥知识产权审判职能作用,讲政治顾大局,促公正提效率,为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴贡献司法力量。

(据《人民法院报》)