贯彻实施民法典典型案例（第二批）

最高人民检察院网上发布厅 2024年1月30日

关于印发《贯彻实施民法典典型案例（第二批）》的通知

各省、自治区、直辖市人民检察院，解放军军事检察院，新疆生产建设兵团人民检察院：

为全面贯彻习近平法治思想，保障民法典统一正确实施，进一步引导各级检察机关高质效办理民事检察监督案件，最高人民检察院选编了11件贯彻实施民法典典型案例（第二批）。现印发你们，供参考借鉴。

最高人民检察院

2023年12月19日

案例一

民商事案件自由裁量权类案监督案

【关键词】

规范自由裁量权  统一裁判标准  类案监督  检察建议

【类案问题】

《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）作为一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律，为民商事审判领域实现法律统一适用提供了体系化的法律依据。《民法典》的统一正确实施离不开法官对自由裁量权的规范行使。2022年，北京市委政法委部署北京市检察机关聚焦民商事案件自由裁量权开展重点领域专项监督。专项监督中发现，部分案件在法律适用、释法说理、统一裁判尺度等方面存在不当行使自由裁量权的情形。

一是自由裁量权行使与法律适用原则和立法精神不符。《民法典》将九部民事法律进行体系性整合，并通过“增、删、改”等编纂方式进行调整完善，对于相关法律规则新旧冲突、填白规定的准确理解以及裁判时《民法典》是否溯及既往等新旧法协调衔接问题，成为《民法典》统一正确实施的重要课题。以担保制度为例，《民法典》在总结民事立法和司法实践的基础上对担保制度进行了重大完善和发展。其中，针对“判决主文是否要写明保证人承担保证责任后享有追偿权”的问题，原《担保法》司法解释明确规定应当写明，但《民法典担保制度解释》基于该条属于审判实践中已形成共识的条文，将该条文予以删减，但内在立法逻辑及精神仍倾向认为该条应作为审判思路继续沿袭。专项监督中发现，民间借贷纠纷、借款合同纠纷案件中，部分案件针对该问题并未统一标准，持不予写明观点的案件与最高人民法院理论观点不符，且增加当事人诉累，不利于诉源治理。

二是对影响当事人权利的自由裁量事项释法说理不充分。法律文书应当公开援引和适用的法律条文，并结合案件事实阐明法律适用的理由，充分论述自由裁量结果的正当性和合理性，提高司法裁判的公信力和权威性。违约责任是自由裁量权行使的高发领域，与当事人合法权益密切相关。《民法典》对于违约责任单设一节，并对实际损失和可得利益损失均受可预见规则限制、非金钱债务履行不能时的司法终止等问题作出新的规定，需要法官准确适用，并对是否调整违约金的考量因素予以充分阐释。专项监督中发现，部分案件裁判文书“本院认为”部分仅作“根据公平原则和诚实信用原则予以酌定”等表述，未说明结论形成的过程及计算方法，有损裁判的可接受性。

三是对同一类型案件裁判尺度不统一。对类似案件做到类似处理是提升司法公信力的必然要求。《民法典》从形式、内容、思想等立法层面解决了统一法律依据的问题，但由于法律适用层面的差异，导致司法实践中相关领域仍然存在“同案不同判”的问题。如涉及“循环贸易”类案件，部分法院采取形式交易认定标准，判决买卖合同有效、买受方支付货款；部分法院则采取实质交易认定标准，判决买卖合同无效并驳回买受方支付货款的诉求。再如农村房屋买卖合同确认无效后腾房类案件，在涉诉房屋尚不具备拆迁条件的情况下，部分法院判决腾房并参照周边地区区位补偿价确定补偿标准；部分法院则认为双方纠纷须待拆迁补偿政策出台后一并解决，驳回当事人的腾房诉讼请求。

【检察机关履职过程】

监督意见 2023年4月10日，北京市人民检察院向北京市高级人民法院制发检察建议：一是进一步加强自由裁量权行权司法规范化建设，推进统一裁判标准机制建设，加强类案研究与指导，建立对同类型民商事案件行使自由裁量权的信息共享与沟通协商机制。二是进一步强化审判监督与管理，明确各级审判主体职责，严格执行合议评议制度，健全法官会议的研讨规则和程序，强化审判委员会对裁量标准分歧较大、疑难复杂案件行使自由裁量权的监督管理，完善业绩考核指标体系、错案评查和责任追究机制。三是着重加强对自由裁量权的释法说理，积极回应人民群众司法需求，强化在裁判文书中对自由裁量权方法、依据、因素的论证，增强当事人对裁量结果的可接受度和认同度。四是加强权力约束，预防和惩治自由裁量权滥用，持续开展廉洁司法教育，积极推进廉政风险防控机制建设，建立健全执法过错责任追究制度，强化“三个规定”落实，对涉嫌职务犯罪法官直接涉及的案件进行全面评查。

监督结果 2023年6月19日，北京市高级人民法院作出复函，表示已根据检察建议采取了一系列整改落实措施。一是积极推进民商事案件统一裁判标准机制建设，建立全市法院统一民事案件裁判标准工作平台，充分发挥审判委员会研究监督重大民商事案件的作用，充分发挥参阅案例在统一裁判标准中的指导作用，加大提级管辖力度，健全法律适用不统一问题发现和研究分析机制。二是加强对民商事案件自由裁量权行使的制约监督，严格落实重大敏感案件请示报告制度，有效发挥类案检索功能作用，强化法官会议作为统一法律适用平台、审判监督管理平台、意见分歧解决平台的作用，完善合议庭评议、专业法官会议与审判委员会的工作衔接机制。三是加大案件评查工作考核力度，细化案件评查标准，大力开展专项评查，深化案件评查结果刚性运用。四是认真开展主题教育，积极推进廉政风险防控机制建设，狠抓“三个规定”落实，探索建立预防预警机制。

【典型意义】

（一）检察机关在办案中要深入研判自由裁量权行权规律，促进统一裁判标准，保障《民法典》统一正确实施。《民法典》是一部基础性的民事实体法，也是民事诉讼最主要的裁判依据。《民法典》的各个条文通过法官在审理案件中的适用、解释与具体的案件相结合从而得出裁判结果。由于社会生活的复杂性、《民法典》相关条文概念的抽象性等因素，《民法典》不可避免地为法官自由裁量权留下一定空间。加之法官的专业能力、法律素养、审判经验、生活阅历等存在差异，导致司法实践中裁判标准不统一、同案异判的问题长期存在，直接影响司法公正和人民群众的司法获得感。《中共中央关于加强新时代检察机关法律监督工作的意见》明确提出，加强对审判工作中自由裁量权行使的监督。北京市人民检察院深入贯彻落实中央部署要求，在《民法典》实施之初，聚焦民商事案件自由裁量行权不当重点领域组织开展专项监督，发现“循环贸易”类案件、农村房屋买卖合同确认无效后腾房类案件，清算义务人损害债权人利益责任纠纷涉诉讼时效起算时间类案件裁判标准不统一，以及法官行使自由裁量权在事实认定、证据采信、法律适用、释法说理等方面存在问题，从自由裁量权的角度向北京市高级人民法院提出类案检察建议，是检察机关作为国家法律监督机关保障国家法律统一正确实施的重要司法实践。

（二）检察机关在办案中要注重“个案监督”与“类案监督”同步发力，提升民事检察监督整体效能。个案监督是民事检察监督最基本的方式，其显著的优势是通过监督纠正个案实现个体公正，维护特定当事人的合法权益。但从检察机关的职责使命及检察工作高质量发展的要求而言，民事检察监督不应止步于个案监督，而应以破解法律执行和实施的短板、强化执法司法监督制约为导向，增强系统观念和规律分析，主动关联个案的特点，及时发现多发、共性问题，通过类案监督，推进民事检察监督“由点到面”提升整体效能。专项监督中，北京市人民检察院研究制定类案检索工作机制，明确将类案检索作为自由裁量权检察监督的必经程序，加强典型案件分析研判与类案数据分析运用，以36 件典型个案为依托，按照自由裁量权行权不当的主要情形进行归纳分析，以加强自由裁量权司法规范化建设、强化审判监督与管理、预防和惩治自由裁量权滥用的治理层面向法院提出了系统性的建议，通过“个案监督”与“类案监督”相结合的方式，在努力让人民群众在个案中感受到公平正义的同时，进一步推进构建完善保障法律统一正确实施，实现政治效果、法律效果、社会效果的有机统一。

案例二

冯某与李某赠与合同纠纷抗诉案

【关键词】

赠与合同  确认无效  夫妻共同财产  公序良俗

【基本案情】

何某（男）与冯某（女）系夫妻，二人育有一子一女，儿子未成年。2017年8月起，何某因常在沐足场所消费，结识了在沐足场所从事管理工作的李某（女），进而与李某产生婚外情，李某知晓何某有家室有儿女。2017年8月至2019年9月，何某通过银行卡向李某转账14笔共计20余万元；2017年8月至2019年11月，何某为维系两人关系通过微信向李某转账包含“520”“1314”等特殊含义的278笔共计17万余元。2017年8月至2019年10月，李某通过微信向何某转账共计9万余元，代何某支付沐足消费款5万余元。2020年1月，冯某以何某赠与李某财产的行为侵害其财产权益为由，向四川省宣汉县人民法院提起诉讼，请求确认何某在婚姻关系存续期间赠与李某财产的行为无效，要求李某返还赠与财产及利息。宣汉县人民法院一审判决驳回冯某的诉讼请求。冯某不服一审判决，向达州市中级人民法院提起上诉。达州市中级人民法院认为，何某在夫妻关系存续期间，违背夫妻忠实义务，向李某转款37万余元，其财产处分行为未得到冯某追认，赠与行为无效。赠与款项中有50%份额属于冯某，何某系无权处分。何某向李某赠与金额37万元，在扣减李某向何某转款金额14万余元后，余下23万余元。23万余元的50%份额属于冯某所有，李某应予以返还。达州市中级人民法院二审判决撤销本案一审判决，李某返还冯某11万余元并支付利息。冯某不服二审判决，向四川省高级人民法院申请再审被驳回。

【检察机关履职过程】

受理及审查情况 冯某不服二审判决，向达州市人民检察院申请监督。达州市人民检察院审查后认为，本案赠与行为无效，应当返还全部赠与财产，据此提请四川省人民检察院抗诉。四川省人民检察院通过调阅原审卷宗、询问双方当事人等进一步查明了案件事实。通过对相关案件裁判进行检索梳理发现，对于在夫妻关系存续期间，夫妻一方对外赠与行为是部分有效还是全部无效问题，江苏省、北京市等部分地区出台了相关审判意见，但四川等地没有明确规定，司法实践中对此类案件处理裁判尺度不一。四川省检察院与四川省高级人民法院进行沟通，了解法院审判思路后，综合本案价值衡量和司法导向，进一步明确了本案法律适用和监督必要性。

监督意见 四川省人民检察院根据审查认定的事实和证据认为：一是案涉赠与行为是无效的民事行为，其法律后果应是返还全部财产，终审判决部分返还，属于适用法律确有错误。二是终审判决部分返还赠与财产，径直分割夫妻共同财产，超越了当事人的诉讼请求。三是终审判决变相认可违反善良风俗的赠与行为，损害了夫妻中非过错一方的财产权益，与诚信、公正的社会主义核心价值观不符。2022年5月23日，四川省人民检察院向四川省高级人民法院提出抗诉。

监督结果 四川省高级人民法院再审采纳了检察机关抗诉意见，并于2022年10月31日作出民事判决，依法改判李某返还冯某23万余元（即转账赠与37万余元扣减李某垫付款14万余元）并支付利息。

【典型意义】

（一）检察机关在办案中，对于夫妻一方赠与行为应结合婚姻法关于财产平等处分权的规定、行为人主观心态及公序良俗内涵等，综合分析判定行为效力。目前我国立法对夫妻一方赠与第三者财产的行为效力无明确规定，理论界与实务中亦存在争议，其中原因之一为对“公序良俗”判定差异。《民法典》实施后，对“公序良俗”的认定亦采取概括式规定，部分条款存在较大的弹性解释空间，表现为难以准确区分法律行为的不同因素违反公序良俗时，会对法律行为的效力产生何种影响，司法实践中也因此产生了赠与行为有效、赠与行为部分有效和赠与行为无效这三种判决。夫妻共同财产赠与第三者的纠纷不宜简单定性，应根据具体案情分析，除了考虑“公序良俗”，还应综合考察赠与人和受赠人的主观心态等。本案中，何某赠与第三者李某财产，特别是“520”“1314”等特殊含义的转款，显然不属于何某和冯某的家庭日常生活所需，亦不是夫妻协商一致行为，故不符合《婚姻法》和《婚姻法司法解释（一）》第17条关于夫妻财产平等处分权的规定。本案中，何某与李某的转款与收款，目的是维系婚外情，两人的婚外情及转账行为侵犯冯某作为配偶的合法权利，主观上均非善意。综合上述分析，该赠与行为违背公序良俗，应认定为无效。《民法典》第一百五十七条明确规定，基于无效行为取得的财产应当返还。本案检察机关对夫妻一方擅自将夫妻共同财产赠与第三者，侵犯配偶一方财产权益的行为依法监督，要求第三者返还全部赠与财产，既保护了夫妻关系中无过错方及婚内子女合法权益，又促使省级检法两院对该类案件达成司法共识，统一厘清法律适用标准。

（二）检察机关应当准确把握民法典立法精神，通过监督纠错引导树立良好家德家风。为更好地弘扬家庭美德，体现社会主义核心价值观，《民法典》第一千零四十三条在《婚姻法》关于夫妻应当相互忠实、相互尊重，维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系的规定基础上增加了“家庭应当树立优良家风，弘扬家庭美德，重视家庭文明建设”。检察机关要深刻领会《民法典》立法目的及精神，在执法办案中注重倡导良好家德家风建设。本案李某基于“婚外情”接受赠与财产，若支持部分赠与款项有效，将会为夫妻一方通过赠与第三者财物方式转移夫妻共同财产开辟合法路径，与夫妻忠诚的价值取向相悖，有损婚姻关系及婚姻财产秩序之维护。检察机关通过抗诉监督，对第三者插足婚姻并从中牟利行为给予否定评判，引导社会形成正确的婚姻观、金钱观、家庭观，促进社会养成良好家德家风。

案例三

芮某浩诉崔某峰、曲某凤民间借贷纠纷抗诉案

【关键词】

信用卡套现  合同无效  民法典适用  数字检察

【基本案情】

崔某峰、曲某凤系夫妻。2021年6月17日，崔某峰向芮某浩借款，芮某浩通过崔某峰提供的POS机刷卡23000元后，崔某峰为芮某浩出具借条一张，载明“今借到芮某浩人民币贰万叁仟元整（23000），资金出自建设银行信用卡（4895××××1004），于2021年8月16日前归还 借款人：崔某峰 2021年6月17日”。后崔某峰共计偿还芮某浩6600元，余款16400元未还，芮某浩将崔某峰、曲某凤诉至莱州市人民法院。法院认定芮某浩与崔某峰之间的民间借贷关系成立，芮某浩提交的证据能够证实崔某峰向其借款23000元、尚欠16400元的事实，芮某浩未能证明借款基于夫妻共同意思表示或用于夫妻共同生活、共同生产经营，判决崔某峰偿还芮某浩本金16400元，驳回芮某浩对曲某凤的诉讼请求。

【检察机关履职情况】

受理及审查情况 山东省莱州市人民检察院在履职中发现该起民间借贷纠纷案件涉及套取金融机构贷款转贷的情形，适用法律确有错误，遂依职权受理并审查。原审法院认定本案为民间借贷纠纷，并确认该民间借贷关系成立。检察机关严格从民间借贷法律关系的认定、涉信用卡使用的专门性问题等方面，查明了相关法律依据，与银行等金融机构人员进行座谈，并检索了原审法院对同类型案件作出的判决，重点从以下几个方面对案件进行全面审查：

一是审查该起民间借贷的资金来源是否符合自有资金的规范要求。根据中国人民银行印发的《支付结算办法》第一百三十条、一百四十条、二百二十四条、二百二十七条之规定，信用卡是指商业银行向个人和单位发行的，凭以向特约单位购物、消费和向银行存取现金，且具有消费信用的特制载体卡片。信用卡仅限于合法持卡人本人使用，持卡人不得套取现金出租或转借信用卡。从信用卡使用相关规定可知，信用卡以消费信用为特征，具备银行授信额度和透支功能。持卡人的信贷权利是基于持卡人的资信状况而取得，具有专属性，且信用卡额度范围内的资金属于银行信贷资金，并非持卡人的自有资金。因此，持卡人不能将银行信贷资金作为自有资金出借他人。

二是审查该起民间借贷合同是否有效及民间借贷关系是否成立。民间借贷的资金来源应为出借人的自有资金。在芮某浩与崔某峰的民间借贷关系中，持卡人芮某浩通过使用POS机刷卡的方式向崔某峰出借的是银行信贷资金，而非其自有资金，芮某浩的行为属于《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十三条规定的“套取金融机构贷款转贷”情形，亦构成《民法典》第一百五十三条第一款“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效”的情形，故芮某浩与崔某峰之间的民间借贷合同无效且民间借贷关系不成立。

三是审查本案监督的必要性。本案系履职中发现并依职权受理审查，应坚持法定性与必要性相结合的监督标准。本案出借人芮某浩套取信用卡内信贷资金出借给崔某峰使用的民间借贷行为，既增加了融资成本，损害了发卡银行的利益，影响了金融信用环境，又扰乱了信贷秩序，妨害了国家金融管理秩序。原审法院对本案法律关系认定错误，对“套取金融机构贷款转贷”的民间借贷合同的效力认定错误，属于典型的适用法律错误。对此类案件启动再审，强化对套取金融机构贷款转贷的民间借贷合同无效的认识，也能有效遏制大量潜在的违规使用信用卡套取信贷资金出借的不法行为；从长远来看，有利于规范金融秩序和民间借贷规范平稳健康发展。

监督意见 莱州市人民检察院通过查询裁判文书网，发现原审法院审理的因信用卡套现出借而发生的借贷纠纷案件中，有多份判决认定民间借贷合同无效，与本案的判决结果截然相反，存在同案不同判的现象。检察机关认为，本案原审判决适用法律错误且法院对同类问题适用法律并不一致，当事人的行为亦妨害了金融管理秩序，遂依法向烟台市人民检察院提请抗诉。烟台市人民检察院向烟台市中级人民法院提出抗诉。

监督结果 检察机关抗诉后，烟台市中级人民法院指令莱州市人民法院再审本案，莱州市人民法院于2023年2月28日作出再审判决，认为检察机关的抗诉理由成立，应予采纳，原审认定本案民间借贷关系成立错误，应予纠正，撤销原审判决第一项“崔某峰偿还芮某浩借款本金16400元”，判决崔某峰返还芮某浩16400元。

延伸工作 莱州市人民检察院通过总结违规使用信用卡领域民间借贷诉讼的共有特征，构建“民间借贷-信用卡透支借款合同”民事检察监督模型并加以运用，以再审检察建议的方式办理监督案件4件，法院均裁定再审并改判。2022年，烟台市人民检察院将该模型推广应用到各区市院，共发现监督线索93条，办理监督案件24件，涉案金额276万余元，形成的《套取信用卡资金并转借他人类案监督模型》作为山东省人民检察院第5号大数据法律监督模型，在全省范围内推广运用。

【典型意义】

（一）检察机关在办理民间借贷纠纷监督案件时，应加强对有关合同效力的审查，并对套取金融机构贷款转贷的情形加强监督。信用卡的透支功能决定了持卡人套现的授信额度内资金属于银行所有，不能作为自有资金出借。与《民法典》实施同步，最高人民法院修改了民间借贷司法解释，进一步强调民间借贷应以自有资金出借，降低了对“套取金融机构贷款转贷”类民间借贷合同无效的认定标准，故持卡人以套取的信贷资金出借的民间借贷合同无效，不受《民法典》保护。检察机关在办理此类案件时，应严格审查出借资金是否为自有资金。同时，持卡人套取信贷资金规避取现费用、获取利益的行为系对发卡银行的欺诈，违反了诚信原则，存在影响其个人信用评价的可能。《民法典》第一千零二十九条关于民事主体的信用评价亦作了明确规定，对此类行为的监督，有助于加强个人信用意识、预防信用失范现象发生，为建立良好的社会信用环境和信用制度发挥好法律监督力量。

（二）检察机关要运用数字检察做好类案监督，加强与其他机关之间沟通联系，在监督中形成合力，共同维护信贷领域金融秩序。随着信用卡使用的广泛普及，利用信用卡套取信贷资金出借的行为大量涌现，产生大量民间借贷纠纷。检察机关主动总结信用卡民间借贷案件的一般性特征，构建法律监督模型并加以运用，实现了从个案办理到类案监督的延伸，发挥了大数据穿引效应，统一法律适用，纠正法院同案不同判的问题，实现法律监督由点到面的推进，维护了《民法典》的规范权威与司法的裁判正义。检察机关在案件办理的基础上，积极延伸检察职能，向法院制发类案监督检察建议，促使法院启动相关领域案件的自查自纠，对错误认定民间借贷关系案件启动再审，并将发布在裁判文书网上的相关文书予以撤回；向银行制发检察建议，牵头召开规范信用卡使用联席会议，会同金融监管部门、公安机关共同建立防范和查处违规使用信用卡的长效工作机制，有力打击了违规使用信用卡套取信贷资金出借的行为。

案例四

大连某航小额贷款股份有限公司与朱某、侯某辉、程某等借款合同纠纷抗诉案

【关键词】

借名贷款  实际用款人  委托代理  责任承担主体

【基本案情】

朱某、侯某辉、程某系大连某滨集团有限公司（以下简称某滨集团）普通员工。2014年某滨集团因经营需要，向大连某航小额贷款股份有限公司（以下简称某航小贷公司）借款壹亿零伍佰万元，包含本案所涉2500万元贷款。案涉贷款为农林牧渔业贷款，为达到借款目的，某航小贷公司提出案涉贷款必须以自然人作为借款人。某滨集团指令公司员工朱某、侯某辉、程某以个人名义向某航小贷公司贷款并承诺由公司承担还款责任。2014年5月8日、9日，朱某、侯某辉、程某分别与某航小贷公司签订《借款合同》，借款金额共计2500万元，某滨集团、某房地产开发公司、某投资集团有限公司为担保人，某房地产开发公司提供抵押担保。

某滨集团到期未偿还贷款，某航小贷公司将朱某、侯某辉、程某分别诉至大连市中山区人民法院。大连市中山区人民法院作出判决，判令朱某、侯某辉、程某三人偿还借款本息；某航小贷公司对抵押物享有优先受偿权；担保人某滨集团、某房地产开发公司、某投资集团有限公司承担连带清偿责任。案件进入执行程序后，因案涉抵押物公建位置偏、拍卖处置难，三名员工被法院强制执行。

【检察机关履职过程】

受理及审查情况 大连市中山区人民检察院依当事人申请受理本案。大连市人民检察院、大连市中山区人民检察院两级院成立一体化办案团队，围绕“某航小贷公司是否明知员工与集团的委托关系，《借款合同》实际借款人是员工还是集团”的争议焦点，开展调查核实工作。首先，通过调取相关银行转账流水，查实案涉贷款去向、使用情况。案涉贷款在汇入三员工账户当日即转出汇入案外人孙某刚银行账户，孙某刚与三员工之间除该笔款项外无其他流水记录，与某滨集团之间有频繁交易往来。其次，通过询问案件当事人，查实借款合同签订情况。案涉借款为农林牧渔业贷款，具有政策性扶持贷款的特点，某滨集团企业经营范围与此没有关联性，某航小贷公司提出案涉贷款必须以自然人作为借款人。三名员工遂按照某滨集团公司指示，在集团财务部办公室，在某航小贷公司工作人员指导下在空白签署页签字，不知晓合同具体内容和借款金额。款项转入三名员工个人账户后，三名员工按照公司指示汇入案外人孙某刚账户。

监督意见 经充分调查论证，检察机关认为，案涉借贷行为系某滨集团与某航小贷公司为规避金融监管政策、协商一致形成，朱某等三名员工系受某滨集团委托向某航小贷公司借款，实际借款人和使用人均是某滨集团。某航小贷公司明知案涉借款是某滨集团委托其员工以个人名义办理，本案应适用委托关系的法律规定认定由某滨集团承担还款责任。2021年3月，大连市中山区人民检察院就朱某与某航小贷公司借款合同纠纷案向大连市人民检察院提请抗诉，大连市人民检察院依法向大连市中级人民法院提出抗诉。

监督结果 大连市中级人民法院裁定再审，并指令大连市中山区人民法院进行审理。大连市中山区人民法院作出判决，判令朱某仍承担还款责任。朱某上诉至大连市中级人民法院，二审中，某航小贷公司向法庭提交《关于朱某申请贷款1000万元的信贷调查报告》，报告载明“朱某个人从事海参养殖加工销售行业，年经营收入3000万元左右，年获利1000万元左右，目前经营状况良好”，但该公司并无朱某从业经营资质、经营场所、生产经营财务报表、贷后检查工作日志记录等证据佐证朱某借款事实存在。大连市中级人民法院作出再审判决，以在案证据结合某航小贷公司出借款项数额巨大、不知借款人资信情况、对出借资金放任失管及对特殊行业贷款实施金融监管等多种因素，认定案涉借款系某滨集团委托公司员工以个人名义向某航小贷公司借款，某航小贷公司对案涉借款人为某滨集团的事实明知，按照委托关系的法律规定确认还款责任主体为某滨集团，判令朱某不承担还款责任。2023年3月，大连市中山区人民检察院将侯某辉、程某借款合同纠纷两案提请大连市人民检察院抗诉。大连市人民检察院依法提出抗诉。2023年8月，两案再审均改判侯某辉、程某不承担还款责任。

【典型意义】

（一）检察机关在办理“借名贷款”案件中，应综合案件事实，准确适用委托关系相关规定，依法认定责任主体。“借名贷款”系指实际用款人借用他人名义签订借款合同办理贷款手续，所贷款项由实际用款人使用的行为，司法实践中对此存在认定分歧。检察机关在办理该类案件中，应综合合同签订、履行等事实，准确认定责任承担主体。一般而言，出借人系基于对名义借款人身份资格、资信能力的信赖出借款项，基于合同相对性及意思自治，应认定名义借款人为合同主体、承担还款责任。出借人在出借资金时明知借款人所借款项是由实际用款人使用的，应着重审查出借人是否明知名义借款人系受实际用款人委托借款，结合出借方属性、借名目的等，正确区分名义借款人系“代理实际用款人借款”或“为实际借款人借款”，准确适用《民法典》关于委托关系的相关规定，认定责任主体。参考全国法院金融审判工作会议精神，商业银行作为出借方在签订借款合同时知道实际用款人和名义借款人之间的代理关系的，借款合同直接约束出借方和实际借款人。本案出借方作为小贷公司，其签约时明知受托人与委托人之间代理关系，为规避金融监管、实现将政策性扶持贷款违规发放给实际用款人的目的，与实际用款公司委托的公司员工签订借款合同，各方对于真实借款主体意思表示一致，案涉合同应当直接约束小贷公司与实际用款人，应由实际用款人承担还款责任。

（二）检察机关在办案中应注重运用一体化办案机制，强化案件调查核实，切实提升监督质效。“借名贷款”案件中，合同签订等事实对于认定出借方是否明知名义借款人系代理实际用款人借款具有重要意义。本案市、区两级检察院成立一体化办案团队，围绕争议焦点全面梳理案件事实、开展调查核实，准确分析研判案涉法律适用问题，剖析出借方与借款方公司及该公司员工三者之间的法律关系，提升办案质效。公司员工以其个人名义为公司向小贷公司借款，其自身未尽相应注意义务应受否定性评价，但在出借方系为规避金融监管、明知公司员工系受公司委托借款之情形下，通过依法监督让劳动者摆脱巨额债务，亦体现民法典平等保护的精神，实现政治效果、法律效果、社会效果的有机统一。

案例五

陈某善、陈某晓、陈某强与宋某坤、山东某物流有限公司、某物联网科技有限公司机动车交通事故责任纠纷抗诉案

【关键词】

交通事故责任纠纷  交通安全统筹  数字检察  社会治理

【基本案情】

徐某芹系陈某善之妻，陈某晓、陈某强二人之母。2021年4月12日，宋某坤驾驶重型半挂牵引车（登记车主为山东某物流有限公司，实际车主为葛某）与徐某芹驾驶的二轮电动车发生碰撞，致徐某芹抢救无效于当日死亡。交警部门认定宋某坤负事故主要责任，徐某芹负次要责任。同年9月8日，陈某善、陈某晓、陈某强诉至山东省莒南县人民法院，请求依法调解或判令宋某坤、山东某物流有限公司（以下简称某物流公司）、某物联网科技有限公司（以下简称某科技公司）赔偿其死亡赔偿金、丧葬费、精神抚慰金等各项损失共计526854元并承担诉讼费。

莒南县人民法院认为，陈某善、陈某晓、陈某强请求某物流公司赔偿于法无据，不予支持；肇事车辆在某科技公司投保金额100万元的商业第三者险，因本案交强险部分已达成和解，超出交强险的部分，应由某科技公司承担70%。故判决陈某善、陈某晓、陈某强超出交强险的剩余损失（死亡赔偿金、精神抚慰金、丧葬费等）共计749850.50元，由某科技公司在商业第三者险赔偿限额内赔偿524895.35元。

判决生效后，陈某善、陈某晓、陈某强向莒南县人民法院申请强制执行，但因某科技公司无财产可供执行，莒南县人民法院裁定终结执行。陈某善、陈某晓、陈某强向莒南县人民法院申请再审，请求依法撤销原审判决。莒南县人民法院逾期未作出裁定。

【检察机关履职过程】

受理及审查情况 陈某善、陈某晓、陈某强向山东省莒南县人民检察院申请监督，主张在案件执行时得知某科技公司濒临破产无执行能力，莒南县人民法院裁定终结执行，原审将交通安全统筹等同于商业保险错误。莒南县人民检察院依法受理审查后，提请临沂市人民检察院抗诉。检察机关通过调阅卷宗、调取交通安全统筹单、询问当事人等，重点对以下问题进行审查：一是陈某善、陈某晓、陈某强的再审申请是否符合检察机关受理条件。一审判决生效后，陈某善、陈某晓、陈某强未提出上诉，系因其赔偿请求得以支持，无提起上诉之必要。后在执行过程中方知权益无法实现，此时已过上诉期，转而申请再审符合受理条件。二是案涉车辆参统的交通安全统筹是否等同于商业第三者险。综合调取的交通安全统筹单及某科技公司的营业执照查明，某科技公司经营范围为物联网交通安全统筹等业务，并未取得保险业务经营许可，案涉车辆参统的交通安全统筹并非第三者责任商业保险。三是超出交强险部分的损失应由谁承担。机动车交通事故系一般侵权，适用过错责任原则，应由肇事车主按照过错承担侵权责任，但为了更大程度上为交通事故受害人提供及时和基本的保障，保险制度得以设立。在保险制度的大背景下，《民法典》第一千二百一十三条确定的赔偿顺序为“机动车强制保险—商业保险—侵权人”，此处的“侵权人”包括挂靠车主和被挂靠的物流公司。交通安全统筹合同作为统筹公司与参统人员的协议，双方之间的权利义务按照合同约定予以确定。

监督意见 临沂市人民检察院对本案涉及的交通安全统筹的性质认定及法律适用进行全面审查之后，认为生效判决认定“肇事车辆在某科技公司投保保险金额100万元的商业第三者险”这一基本事实缺乏证据证明，适用《民法典》第一千二百一十三条确有错误，遂于2023年5月19日向山东省临沂市中级人民法院提出抗诉。

监督结果 2023年6月8日，山东省临沂市中级人民法院指令莒南县人民法院再审。再审中，陈某善、陈某晓、陈某强要求追加实际车主葛某参加诉讼。莒南县人民法院经审理，采纳了检察机关的抗诉意见，裁定撤销原审判决，并告知陈某善、陈某晓、陈某强可另行起诉。

延伸工作 在开展生效裁判结果监督的同时，检察机关依法能动履职，综合运用多种方式提升监督质效。一是强化数字检察思维，构建“机动车辆安全统筹业态治理类案监督”模型，共收集数据5000余条，涉及营运货车1161辆、运输企业218家、统筹企业81家。模型推广应用后，已发现案件线索13件，办理监督案件2件。二是凝聚检法共识，与人民法院召开工作联席会，统一交通安全统筹领域案件裁判尺度，确保《民法典》统一正确实施。三是参与社会治理，向莒南县交通运输局制发检察建议，督促其开展专项行动，化解风险线索13条，助推行业管理和诉源治理。四是推动成果转化，形成道路交通安全统筹领域社会治理问题专项调研报告上报市委市政府，以“检察专报”引导动态防治。

【典型意义】

（一）检察机关在办理交通事故责任纠纷监督案件时，应当核实所涉法律关系，合理确定各方责任，保障《民法典》统一正确实施。究明法律关系和责任原理，是准确适用民法典进行法律监督的基础和关键。办理机动车交通事故责任纠纷，要查清是否存在劳务关系、挂靠关系，是否购买交强险、商业保险等问题，进而准确适用《民法典》相关条文，确定各方赔偿责任。具体到本案，交通安全统筹合同的性质及法律适用在司法裁判中主要有三种观点：一是统筹合同等于商业保险合同或者类比保险合同，统筹公司在商业第三者险范围内承担责任；二是统筹合同不是商业保险合同，应按照一般合同纠纷进行处理；三是统筹公司违反《保险法》规定，为无效合同，应按照过错原则确定统筹双方责任。本案中，检察机关通过办理案件明确交通安全统筹合同并非保险合同，而是一种行业互助举措，当发生交通事故时，不应由统筹人直接赔偿受害人损失，而是应当根据《民法典》关于侵权责任的相关规定确定侵权人责任。

（二）检察机关在依法办理案件的同时，要通过大数据赋能加大监督力度，实现类案监督促进社会治理。检察机关针对办案中发现的道路交通安全统筹案件多发、监管机制不健全、法院裁判尺度不统一等问题开展专项调研，通过建立数字监督模型，以大数据赋能深入发现案件线索，加大办案力度，凝聚检法共识。通过制发检察建议研究破解社会治理难点堵点，督促行政机关加强监督管理，防范风险问题的发生，实现了从个案监督到类案监督、再到社会治理的转变，以检察履职促进道路交通安全统筹业务良性健康发展，提升了法律监督质效，展现了参与市域现代化建设、助力优化法治化营商环境的检察担当。

案例六

王某夫与某资产管理公司等金融借款合同纠纷检察和解案

【关键词】

金融借款合同  抵押范围  民法典适用  检察和解

【基本案情】

2014年5月，昆明某商贸有限公司（以下简称某商贸公司）与昆明市某农村信用合作联社营业部（以下简称某农村信用社）签订《流动资金借款合同》，某商贸公司向某农村信用社借款1500万元。同日，某农村信用社与王某夫签订《抵押合同》，约定以王某夫名下昆明的一套房产为《流动资金借款合同》作抵押担保，并办理了抵押登记手续。抵押登记他项权证上记载“被担保主债权数额365万元”。2016年11月，某农村信用社与某资产管理公司签订《债权转让协议》，某资产管理公司依法受让债权及从权利，成为新债权人。2020年1月，因某商贸公司不履行还款义务，某资产管理公司向昆明市中级人民法院提起诉讼，要求某商贸公司偿还借款本金、利息、罚息、复利等合计2400万元，王某夫在抵押房产价值范围内承担抵押责任。

昆明市中级人民法院认为，某商贸公司未按期足额偿还借款本息，构成违约，王某夫与某农村信用社签订《抵押合同》并办理了抵押登记，抵押权已依法成立，抵押权随主债权转让，某资产管理公司有权对王某夫的抵押物折价或者以拍卖、变卖后所得价款优先受偿。王某夫不服一审判决，认为抵押登记内容与《抵押合同》约定不一致、一审判决以《抵押合同》约定内容判定案涉抵押物担保范围适用法律错误，遂上诉至云南省高级人民法院。云南省高级人民法院认为，王某夫他项权证记载的事项不是关于案涉抵押担保范围的约定，应以王某夫签订的《抵押合同》约定内容作为判定案涉抵押物担保范围，一审判决对此认定并无不当，判决驳回王某夫的上诉请求，维持原判。王某夫不服二审判决向云南省高级人民法院申请再审，再审法院裁定驳回王某夫的再审申请。

【检察机关履职情况】

受理及审查情况 王某夫向云南省人民检察院申请监督，主张应按照他项权证上记载的事项承担抵押责任，人民法院根据抵押合同认定抵押责任错误。检察机关依法受理后查阅了案件卷宗，并实地对房地产中心办理他项权证的情况进行调查核实，全面了解案件基本事实和发生的背景。经向昆明市不动产中心、官渡区不动产中心等多地调查发现，案涉他项权证办理是在2014年，系《不动产登记暂行条例》实施之前。当时，云南省不动产登记簿的栏目设置未完整、清晰地记载登记事项，抵押登记簿未设置担保范围、抵押物评估价值栏目。当事人只能在“被担保主债权数额”一栏中填写当时房屋评估价值，有的直接填为0。调查过程中，房地产中心也无法出具他项权证抵押担保的范围证明，并回复办案人员因系统设置问题，抵押范围以法院判决为准。

检察和解 检察机关认为，本案争议焦点是应以《抵押合同》约定内容还是以他项权利证书记载内容承担抵押责任。在查阅案卷、调查核实、听取各方当事人意见后，检察机关了解到双方均有和解意愿，但在给付金额方面，双方心理预期差距较大。对此，检察机关打破“就案办案、机械办案”的工作模式，确定“检法协作避免程序空转”的工作思路，从平等保护双方当事人合法权益角度出发，决定召开案件公开听证会并邀请执行法官一同参与。在听证会上，结合案件证据情况及《民法典》的相关规定，分别向当事人详细分析诉讼利益及风险，提出差距较小的和解方案，进而引导双方利益目标达成一致。在检法两家的共同努力下，双方当事人在听证会上签订和解协议，执行法官依据检察和解协议的内容，组织当事人达成执行和解。最终，王某夫撤回监督申请。

【典型意义】

（一）检察机关办理涉抵押权纠纷时应全面审查当事人之间的担保合意，并结合抵押登记情况对案件事实进行综合判断。本案中，不动产登记薄缺少“担保范围”一栏，导致当事人办理抵押登记时只能在该栏填写具体数字，造成抵押登记记载的被担保主债权数额与抵押合同约定的抵押担保范围不一致。原《担保法司法解释》第六十一条规定：“抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。”但不动产登记簿中登记栏目缺少“担保范围”是普遍现象。司法实践中，多数法院会按照抵押合同约定的担保内容支持优先受偿范围，少数法院会根据登记的内容认定优先受偿的范围。不同认定标准导致抵押权人优先受偿的范围发生重大变化。检察机关应准确理解《民法典》第一百三十三条对民事法律行为的规定，深度挖掘法律行为与证据表象之间的关系，通过释法明理，修正当事人意思表示的瑕疵，从根本上化解矛盾纠纷。

（二）检察机关应深入践行新时代“枫桥经验”，通过释法说理引导当事人妥善解决矛盾，将检察和解贯穿于民事检察监督案件办理全流程。检察机关应当通过深入了解当事人的真实诉求，引导当事人理性面对事实，理解尊重法律，从根源上化解纠纷，定分止争。在开展检察和解时可邀请执行法院派员见证，促使双方达成执行和解协议，并跟进督促执行，一方面能保证和解协议充分落实，另一方面能依法平等保护各方民事主体合法权益。本案办理中，检察机关以《民法典》出台为契机，坚持抗诉与息诉并重理念，努力构建多元化民事检察监督格局，始终贯穿检察和解理念，通过利益协调解决多年纠纷，既减轻了法院的执行压力，节约司法资源，又减少了当事人诉累，切实维护当事人合法权益。

案例七

某污水处理厂与重庆市某街道办事处合同纠纷抗诉案

【关键词】

民事协议  政策变化  合同解除  诚信履约

【基本案情】

2005年8月，某公司与某街道办事处（原某镇人民政府）签订《投资协议》，约定某公司出资300万元修建污水处理站，污水达标排放标准按（GB18918-2002）一级B标准执行，某街道办事处向排污户收取污水处置费，根据物价部门核定单价向某公司支付排污费；并约定随场镇规模扩大，如需再修建污水处理站，某公司同等条件下享有优先承建权；经营过程中，如遇不可抗力因素或国家政策发生变化致协议不能履行时，由双方协商解除合同。2009年7月，某公司更名为某污水处理厂。2015年4月，国务院下发《国务院关于印发水污染防治行动计划的通知》，要求有关地区城镇污水处理设施应于2017年底前全面达到一级A排放标准。同年12月，重庆市人民政府发文，对水污染物排放控制指标、强化城镇生活污染治理等任务及措施进行了明确。2016年12月，案外公司在某街道办事处辖区新修建污水处理厂。2018年7月1日起，某街道办事处将辖区污水交由案外公司处理，停止向某污水处理厂供应污水，也未向该厂支付排污费。

2019年10月，某污水处理厂起诉至重庆市璧山区人民法院，请求解除《投资协议》。某街道办事处于2019年11月4日收到起诉状副本，后某污水处理厂撤回起诉。2020年4月20日，某污水处理厂重新起诉，请求判令解除《投资协议》并赔偿相应损失。经一审法院委托评估，某污水处理厂设施设备评估总值为1277000元。一审法院认为，某街道办事处已将该辖区内污水交由另一公司，某污水处理厂没有污水可以处理，致《投资协议》无法继续履行。判令《投资协议》于2019年11月解除，某街道办事处支付某污水处理厂污水处理费损失225000元及设施设备损失1277000元。

某街道办事处不服一审判决，向重庆市第一中级人民法院提出上诉。二审法院认为，《投资协议》系因政策原因导致无法继续履行而解除，某街道辖区的排污系璧山区人民政府的统一部署规划，非某街道办事处的行为，双方对《投资协议》的解除均无过错，根据公平原则酌情确定双方各自承担损失金额的50%，判令撤销一审判决，《投资协议》于2018年7月1日即某街道办事处停止向某污水处理厂供应污水之日起解除，某街道办事处支付某污水处理厂设施设备损失638500元。某污水处理厂不服二审判决，申请再审亦被驳回。

【检察机关履职情况】

受理及审查情况 某污水处理厂不服生效判决，向重庆市人民检察院第一分院申请监督。重庆市人民检察院第一分院通过调阅卷宗、询问当事人及向该区水务局及管网运维服务中心等相关单位了解政策情况，并到该区其他街镇实地调查其辖区内污水处理情况后，重点对以下问题进行审查：一是《投资协议》的解除。某街道办事处未举示证据证明某污水处理厂不具备改造升级的能力，且该厂能否通过改造达标而符合国家政策变化要求尚不确定，某街道办事处主张系因政策变化导致合同不能履行缺乏依据；某街道办事处未提前通知某污水处理厂并与其协商，单方停供污水致该厂全面停产，系单方行为致合同目的不能实现；某污水处理厂起诉请求解除合同后，该合同应以某街道办事处收到起诉状副本之日即2019年11月4日解除。二是双方责任的认定。某街道办事处单方终止合同履行且未告知原因，某污水处理厂基于合同信赖，对履行合同或变更履行抱有一定期待，该厂为维持正常运作产生了土地租金及其他设施设备日常维护费、人工基本工资等相关经营成本费用，某街道办事处应承担未解除合同期间对某污水处理厂造成损失的赔偿责任。

监督意见 重庆市人民检察院第一分院在了解调查相关政策及对合同解除原因、双方责任认定审查后认为，某街道办事处在停供污水时双方未协商解除合同，某街道办事处亦未发出通知不再履行合同，应为其单方终止履行的行为给某污水处理厂带来的损失承担赔偿责任，二审判决适用法律错误，遂向重庆市人民检察院提请抗诉。重庆市人民检察院于2022年9月9日向重庆市高级人民法院提出抗诉。

监督结果 重庆市高级人民法院经审理，采纳检察机关的抗诉意见，并于2023年6月19日作出再审民事判决：撤销二审判决，维持一审判决。重庆市人民检察院第一分院于再审判决作出后，及时联系并回访某污水处理厂，积极督促政府及时兑现损害赔偿资金，双方就案款支付方式达成和解协议，有效解决了企业因政府合同违约产生巨额经济损失带来的经营困境，帮助民营企业快速适应发展需要成功转型经营，涉案企业目前已从污水治理企业转型为绿植盆栽养殖企业，并取得了较好的经营效果。

【典型意义】

（一）检察机关在办案中应准确理解和把握国家政策调整对合同履行的影响，依法适用民法典关于合同解除的法律规定，保障守约方按照法定条件和程序解除合同。《民法典》第五百三十三条首次以立法形式对情势变更作出规定，吸收并完善了原《合同法》司法解释关于情势变更制度的适用条件。情势变更的认定需符合 “订立合同时无法预见”，“发生合同成立后难以预见的客观情况变化”，正确理解和把握国家政策调整是否构成情势变更，应准确研判政策调整是否属于当事人在订立合同时无法预见的情形，该政策变化是否会导致合同目的无法实现或继续履行合同对一方当事人明显不公，厘清致合同不能履行之事实。在合同尚有履行可能且继续履行并未明显不公之情形下，应慎重和严格适用情势变更原则。本案相关政策文件仅对污水排放标准提出要求，某污水处理厂仍可通过升级改造满足排放标准从而继续履行合同，国家政策的变化尚不足以导致协议不能履行。某街道办事处未予通知协商，单方截停污水，属于在履行期限届满之前，以自己的行为表明不履行主要债务，构成根本违约。某污水处理厂作为守约方享有单方解除权，基于其形成权属性，解除合同的单方意思表示一经到达对方即为生效。按照《民法典》的规定，当事人以提起诉讼的方式依法主张解除合同，合同应自起诉状副本送达对方时解除。

（二）检察机关在办案中应当依法能动履职，坚持在办案中通过加强调查核实实现精准监督，结合个案实际积极延伸检察职能，提升监督质效。一方面，调查核实作为新时代检察机关履行法律监督职能的重要手段和方法，检察机关应当运用监督思维引导调查核实，根据案件类型及事实争议，针对可能存在的监督情形确定调查核实方向，通过多元化调查核实手段实现案件事实的认定，为检察机关正确有效履行法律职责提供重要保障。本案检察机关主动向水务部门等相关行政机关核实政策变化，实地走访相关街镇了解其辖区污水处理情况，准确研判国家政策调整对案涉合同履行之影响，依法纠正行政机关不守诚信单方终止履行义务致合同目的不能实现的行为，维护和保障民营企业合法权益。另一方面，检察机关应积极延伸检察职能，在有效纠正法院错误裁判的同时，将释法说理、法治宣传与依法监督相结合，将依法办案与服务保障经济社会发展相结合。要针对涉政府与企业间经济合同纠纷案件，通过能动履职推动政府机关树立诚信履约理念，引导政府部门等有关单位在履行合同以及处理此类争议过程中做到诚信守诺，积极维护政府公信，营造良好的营商环境。同时，进一步通过延伸履职，跟进案件后续执行情况，积极协调解决民营企业现实困难，服务保障民营经济高质量发展。

案例八

黄某与余某离婚纠纷支持起诉案

【关键词】

反家庭暴力  妇女儿童权益保护  支持起诉

【基本案情】

黄某（女）与余某（男）于2010年2月26日登记结婚，双方育有一女余某某。婚后余某不仅染上吸毒恶习，还多次对黄某实施家暴行为。2020年2月15日，余某酒后殴打黄某，致黄某头部、腹部多处损伤，被送至医院急诊治疗。余某因长期吸毒成瘾，先后被公安机关决定行政拘留和强制隔离戒毒二年。强制隔离戒毒期满后，余某仍未停止对黄某实施家暴，导致黄某不堪忍受欲跳楼轻生。2022年11月2日，黄某因余某长期实施家暴、有吸毒恶习，且自身失业无收入来源、独自抚养女儿生活困难，向成都市金牛区人民检察院申请支持起诉离婚。

【检察机关履职情况】

受理情况 成都市金牛区人民检察院经初审研判认为，黄某在婚姻关系存续期间多次遭受其吸毒丈夫实施的家庭暴力，其合法权益受到侵害，自身维权能力较弱，对其支持起诉，符合民法典关于禁止家庭暴力、保护妇女儿童合法权益的立法目的，依法应予受理。

审查过程 金牛区人民检察院在受理该案后，开展了以下工作：一是开展调查核实。检察官向黄某详细询问了婚姻家庭、遭受家庭暴力等情况，认真听取了黄某的离婚、财产分割、子女抚养等意愿和诉求，同时还走访黄某居住地所在社区，了解黄某家庭生活、工作收入、夫妻关系等情况。经调查核实，查明余某在与黄某婚姻关系存续期间染上吸毒恶习并被公安机关强制隔离戒毒二年，以及余某多次对黄某实施家暴等关键事实。二是依据《中华人民共和国法律援助法》规定，协调法律援助机构为其提供法律援助律师，同时与法律援助机构召开案情研讨会，听取本人和法律援助律师意见，对案件相关问题进行讨论并提出建议。三是针对黄某反映无法获取家暴报警记录、余某吸毒行政处罚文书等证据问题，该院向公安机关制发《协助调查通知书》，请公安机关依法协助提供证实余某在与黄某婚姻关系存续期间染上吸毒恶习并被公安机关强制隔离戒毒，以及余某多次对黄某实施家庭暴力等事实，为提出支持起诉意见夯实了证据基础。四是同步开展司法救助。经调查，黄某失业无收入来源，独自抚养女儿，与女儿居住于月租仅200元的出租屋内，其女儿在校相关费用长期延迟缴纳，家庭经济状况较差。该院依据新修订的《妇女权益保障法》及最高人民检察院、中华全国妇女联合会《关于深化开展关注困难妇女群体，加强司法救助活动的通知》的要求，依托司法救助绿色通道快速给予2.3万元司法救助金，缓解黄某生活困难处境。五是多方联动全方位开展综合帮扶。为防止余某继续家暴给黄某及其女儿造成身心伤害，该院主动联系属地派出所重点关注黄某家庭，及时处置制止家暴行为；与区禁毒办、属地街道办进行沟通对接，加强对余某的毛发定期检测和禁毒教育引导，防止因复吸而妨害黄某及其女儿正常生活。针对黄某失业无收入、延迟缴纳其女儿学习费用等生活困境，主动对接区就业服务管理部门，为其寻找、提供就业机会和工作岗位；积极协调区教育部门和就读学校，学校每年减免服务费、餐费等4000余元，并由心理咨询师定期为其女儿开展心理疏导。六是积极开展普法宣传和维权引导。针对黄某因遭受家庭暴力担心其人身安全问题，检察官向其宣讲《民法典》《妇女权益保障法》等关于反家暴的法律法规，引导其通过向公安机关报警、向人民法院申请人身保护令等法律途径保护自身人身安全。

支持起诉意见 成都市金牛区人民检察院经审查认为，《民法典》第一千零七十九条第三款规定：“有下列情形之一，调解无效的，应当准予离婚：……（二）实施家庭暴力或者虐待、遗弃家庭成员；（三）有赌博、吸毒等恶习屡教不改……”余某在婚姻关系存续期间不仅多次对黄某实施家庭暴力，而且长期有吸毒恶习并被行政处罚，损害了黄某的民事权益，黄某与余某夫妻感情确已破裂，黄某作为家庭暴力受害妇女，起诉离婚符合《民法典》规定。2022年12月26日，金牛区人民检察院依法作出支持黄某起诉离婚的决定，建议法院根据《民法典》第一千零七十九条第三款的规定，及时先行开展调解工作，调解无效的，依法作出判决。

裁判结果 成都市金牛区人民法院受理黄某诉余某离婚案后，金牛区人民检察院出庭支持起诉，不仅宣读支持起诉意见，对协助收集的证据予以出示和说明，还协同法官对余某的家暴行为、吸毒恶习等开展法庭教育，教育其遵纪守法、戒除毒瘾，禁止家庭暴力，认真履行抚养教育义务。经金牛区人民法院主持，黄某与余某就离婚、女儿探望等事项当庭达成调解协议。2023年3月14日，金牛区人民法院作出民事调解书：一、黄某与余某自愿离婚；二、余某某由余某抚养，黄某不需要支付抚养费（包括生活费、教育费、医疗费），医疗费在保险报销后仍需支付的费用超过5000元部分，由余某和黄某凭正式票据各自承担50%；三、黄某可随时探望余某某，具体探望方式和时间由余某和黄某自行协商；四、黄某自愿放弃其他诉讼请求。后双方商定，离婚后女儿余某某与黄某共同生活，由黄某抚养照护。

【典型意义】

（一）检察机关在办案中应当全面准确把握《民法典》立法精神，依法保护被家暴妇女合法权益。“家务事”不是法外之地。《民法典》婚姻家庭编明确规定婚姻家庭受国家保护，禁止家庭暴力，保护妇女、未成年人等的合法权益，并规定实施家庭暴力、有吸毒恶习屡教不改是准予离婚的法定情形。新修订的《妇女权益保障法》亦明文禁止对妇女实施家庭暴力，新增规定国家机关等可以支持权益受侵害的妇女向人民法院起诉，进一步体现了支持起诉对于维护妇女儿童等弱势群体合法权益的独特价值作用。实践中被家暴妇女往往法律意识欠缺、维权能力不足，处于弱势一方，应成为检察机关支持起诉的重点对象之一。本案中，余某多次实施家暴，且有吸毒恶习屡教不改，其行为直接危害黄某及其未成年女儿的身心健康和人身安全。检察机关准确把握《民法典》婚姻家庭编的立法精神和原则，适用《民法典》第一千零七十九条第三款关于法定情形下调解无效应当准予离婚的规定，通过支持起诉支持受家暴妇女依法维权，有效维护其合法权益，为未成年人重建良好成长环境，让《民法典》这部公民权利保护“宝典”真正落地，“典”亮人心。

（二）检察机关应当坚持一体履职、综合履职、能动履职，实现支持起诉最佳保护效果。家庭暴力直接危害被家暴妇女及其未成年子女的身心健康和人身安全，检察机关在履职办案中，应当注重系统观念，因案施策，通过依法一体履职、综合履职、能动履职，救急解困，传递温情，依法保障困难妇女、未成年人等弱势群体合法权益。本案中，检察机关围绕被家暴妇女、未成年子女身心保护及生活困难等突出问题，在依法支持起诉同时，主动协助被家暴妇女申请法律援助，同步开展司法救助、协同保护、维权引导、生活就业帮扶等工作，通过“一体化救助+多元化帮扶+长效化保护”，能动解决被家暴妇女及其未成年子女合法权益和生活困境，最大限度实现支持起诉保护弱势群体的制度价值。

案例九

洪某与某经济适用房开发公司房屋买卖合同纠纷抗诉案

【关键词】

房屋交付  物业费  逾期交房  合同相对性

【基本案情】

江城某苑小区系某经济适用房开发公司建设的安置小区，部分安置余房（均为一手房）按照国有资产处置办法和程序由某经济适用房开发公司委托对外公开拍卖。拍卖前，拍卖公司发布《竞买须知》，该须知载明：物业管理、停车事宜及物业费、水电费等相关费用支付方式请向物业处咨询。有意竞买者请仔细阅读拍卖会资料、勘察标的房产、咨询过户税费及物业费标准、校对贷款条件，交纳拍卖保证金后，根据以上相应身份证明材料填写并签署《竞买证》，签收拍卖会资料。拍卖标的以现状为准，对拟拍卖标的的各方面状况，竞买人须自行了解、查验其具体情况，对标的使用性能、质量等状况须竞买人自行现场勘察核对，并对竞买本标的可能存在的风险进行充分评估并自愿承担。竞买人一旦进入拍卖现场并举牌应价的，即表示认可拍卖标的的状况，并愿意为自己按照拍卖标的的状况参与竞买的行为承担责任。

2018年6月21日，洪某通过现场拍卖购得该小区房屋一套，并与某经济适用房开发公司签订《商品房买卖合同》。该合同约定，出卖人应于2018年12月21日前将经综合验收合格并符合合同约定的商品房交付买受人使用，逾期交房需承担违约责任。某经济适用房开发公司与某物业公司签订的《前期物业服务合同》中载明物业服务费用由业主按年交纳，但未约定具体交纳时间。2018年7月24日，某经济适用房开发公司向洪某发出领取钥匙通知书。洪某持通知及身份证复印件向某物业公司领取钥匙时，被要求交纳一年物业费、能耗费等费用。因双方就物业费是否应当预缴发生争议，物业公司拒绝向洪某交付房屋钥匙。

2019年6月25日，洪某诉至建德市人民法院，要求某经济适用房开发公司交付钥匙并支付逾期交房违约金。该院以钥匙第三方保管人无正当理由拒绝向洪某交付钥匙，某经济适用房开发公司构成逾期交房，判决支持洪某全部诉讼请求。某经济适用房开发公司不服一审判决，向杭州市中级人民法院上诉。该院认为，洪某系通过拍卖方式购买案涉房屋，根据《竞买须知》的内容，洪某在竞拍案涉房屋前，应当已就物业费的支付方式提前向物业公司进行了了解。在洪某没有证据证明物业公司在竞拍前曾认可竞拍人可先领取钥匙再缴纳物业费的情况下，洪某应按物业公司的要求先缴纳物业费，然后领取钥匙。某经济适用房开发公司已在合同约定的交房时间之前书面通知洪某交房，不构成逾期交房，遂改判驳回洪某全部诉讼请求。后洪某不服二审判决，向浙江省高级人民法院申请再审，该院于2020年4月24日裁定驳回洪某的再审申请。

【检察机关履职过程】

受理及审查情况 洪某不服二审生效判决，向杭州市人民检察院申请监督。为查清事实，检察机关通过调阅案卷、询问当事人全面了解案情，重点对以下问题进行审查：一是《竞买须知》的内容是否可以视为已与物业公司就物业费支付方式达成了合意，购房人是否应当承担不利后果。拍卖公司系接受某经济适用房开发公司的委托开展拍卖事宜，拍卖系达成商品房买卖契约的一种方式，与商品房交付后产生的物业费支付是不同法律关系，《竞买须知》仅是提示业主就物业费标准及支付方式向物业公司咨询，没有明确的物业费支付方式及支付标准，不属于商品房买卖关系中要约邀请的具体内容，对业主不具约束力，业主不应仅因《竞买须知》的提示而承担不利后果。二是物业公司能否以业主未预缴物业费为由拒绝交付房屋钥匙。本案交房条件成就后，某经济适用房开发公司委托物业公司统一办理交房手续，某经济适用房开发公司与购房人之间的商品房买卖合同、业主和物业公司之间的物业服务合同主体不同，属于不同法律关系。本案物业公司拒绝交付房屋钥匙，实质是形成了留置，因业主属于个人，债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，本案物业公司基于不同法律关系留置房屋钥匙，没有法律依据。案经调解无果，杭州市人民检察院认为某经济适用房开发公司未实际履行交付房屋义务，逾期交房构成违约，依法提请浙江省人民检察院抗诉。

监督意见 浙江省人民检察院经审查认为，在《竞买须知》《商品房买卖合同》未做出约定情况下，交纳物业费并非洪某与某经济适用房开发公司房屋买卖合同中的合同义务。物业公司取得钥匙控制权也是基于某经济适用房开发公司委托交房，并非同洪某之间的物业服务关系。物业公司以洪某未预缴物业费为由拒绝交房，相应《商品房买卖合同》的违约责任应由委托人某经济适用房开发公司承担。原审判决适用法律确有错误，浙江省人民检察院于2020年12月21日向浙江省高级人民法院提出抗诉。

监督结果 浙江省高级人民法院采纳检察机关抗诉意见，再审判决某经济适用房开发公司向洪某交付案涉房屋钥匙，并支付洪某延期交房违约金8000元。

【典型意义】

（一）检察机关在办理房屋买卖合同纠纷监督案件中应当准确认定交房责任，维护购房者依法依约收房的合法权益。房屋的交付一般包括开发商通知收房、出示与交付房屋相关资料、购房者验收房屋等环节。实践中，“先交物业费再交房”是开发商在房屋交付环节的常见做法，但购房者的合法权益不应让位于所谓的常见做法。开发商交房和物业公司收费基于不同的法律关系，牵涉到不同的法律主体。基于商品房买卖合同，开发商负有交付房屋的义务，在其将该项义务委托给物业公司后，物业公司应当根据房屋买卖合同的约定履行交房义务，其外在表现主要是将房屋的钥匙交付给购房者，由购房者实现对房屋的实际管控使用。基于物业服务合同，业主负有交纳物业费的义务，然物业费支付并非交房的附加条件和前置程序。在未明确约定物业费需在交房时交纳情况下，开发商委托交付钥匙的物业公司将购房者预先支付物业费附加为交房条件，侵犯了购房者依约接收房屋的权利。物业公司拒不交付钥匙导致购房者未能在合同约定的交房期内受领房屋的，开发商作为委托人，应当承担相应的逾期交房责任。

（二）检察机关在办案中应当强化《民法典》理念引领，推动物业管理行业规范化、法治化。物业服务行业兼具社会性和服务性的民生经济特征，为引领行业规范发展，《民法典》在既有规范基础上，总结实践中已有的裁判准则，将“物业服务合同”作为典型合同单独成章，明确物业服务人与业主的权利义务关系，其中《民法典》第九百四十四条新增物业服务人不得采取停水停电等方式催交物业费。该禁止性规定对于规范物业管理秩序、维护业主合法权益具有重要意义。同理，物业公司亦不得采取拒交房屋的方式催交物业费，滥用其优势地位侵害业主的合法权益。检察机关通过案件办理，明确了物业公司无权以交付钥匙来要求购房者预缴物业费，体现了民法典强化规范物业管理行为的司法导向，同时也为相关群体维护自身合法权益提供了一个可以参照的样本，形成了“办理一案，治理一片”的社会实效。

案例十

李某、黄某申请执行监督案

【关键词】

抵押权  优先受偿  案款分配  执行监督

【基本案情】

2012年1月5日，邹某向李某、黄某借款600万元，并签订了《抵押借款合同》，该合同约定借款期限3个月，自2012年1月5日至2012年4月4日，同时约定邹某以其名下位于珠海市珠海大道某小区的房产为抵押。同年1月16日，双方在珠海市不动产登记中心办理了抵押登记，登记主债务履行期限为2012年1月5日至2012年4月4日。2014年12月25日邹某对案涉借款进行了确认。2019年12月，李某、黄某就案涉600万元的民间借贷纠纷向广东省珠海市横琴新区人民法院起诉邹某，审理期间邹某未提出诉讼时效抗辩，该院2020年1月依法作出民事调解书，该调解书确认邹某在2020年2月10日前偿还600万元本金及利息，李某、黄某就案涉房屋在债权范围内享有优先受偿权。

2014年，邹某等人又向案外公司瑞金市某房地产开发公司借款4100万元，后无力偿还该借款，瑞金市某房地产开发公司将邹某等人诉至江西省赣州市中级人民法院，该院于2014年12月作出财产保全裁定，查封了邹某所有的上述案涉房产和其他财产，并于2015年7月作出民事判决，判令邹某等人共计归还4100万元借款本金及相应利息。判决生效后，赣州市中级人民法院于2016年8月指定该案由江西省瑞金市人民法院执行。瑞金市人民法院立案执行后，于2016年11月裁定续查封案涉房产，并于2017年5月裁定拍卖。2019年1月，执行法院经委托评估发布拍卖公告，后案涉房产以609.5万元拍卖成交。2019年3月，执行法院裁定案涉房产上设定的抵押权消灭，解除房屋查封，案涉房屋归竞买成交人所有。

案涉房屋的登记抵押权人李某、黄某在知悉该抵押房产被拍卖后，从2019年2月开始多次向执行法院主张抵押优先受偿权，申请参与分配执行款项，但执行法院以李某、黄某抵押登记所涉主债权诉讼时效已过为由，未受理其申请。2019年11月，执行法院将案涉房产拍卖款直接分配给普通债权人瑞金市某房地产开发公司。

【检察机关履职情况】

受理及审查情况 2022年1月，李某、黄某向瑞金市人民检察院申请监督，主张系案涉房产的唯一抵押权人，依法享有优先受偿权，执行法院未受理其参与分配案款的申请，将案涉房产拍卖款直接分配给普通债权人错误。瑞金市人民检察院依法受理了李某、黄某的监督申请。检察机关重点对案涉房产的抵押情况，李某、黄某申请参与执行分配情况及法院执行行为有无不当进行审查。审查过程中，检察机关开展了以下调查核实工作：一是调取案涉房产登记信息，查明2012年1月李某、黄某系案涉房产唯一登记抵押权人，在处置涉案房产前，涉案抵押登记未被涂销，执行法院已查询并知悉该房产抵押情况。二是调取法律文书送达情况，查明执行法院未依法向登记抵押权人李某、黄某送达相关案涉房产评估报告，也未制作执行财产分配方案。三是向执行法官调查了解，查明执行法院以李某、黄某所涉主债权诉讼时效已过为由，未予受理其参与分配申请。

监督意见 瑞金市人民检察院在对李某、黄某的抵押优先受偿权未依法得到保障等情况进行全面、客观审查后，认为执行法院未依法受理并支持李某、黄某基于抵押优先权提出的参与分配执行款的申请，不符合法律规定，执行程序违法、款项分配错误。遂于2022年4月13日依法向瑞金市人民法院发出检察建议书，建议对款项分配等执行情况重新审查，依法保障李某、黄某合法权益。

监督结果 2022年6月21日，瑞金市人民法院函复瑞金市人民检察院，表示确未向李某、黄某送达案涉房屋的评估报告，亦未受理、答复其参与分配申请，将认真开展调查，及时推动案款重新分配，保障李某、黄某正当合法权益。鉴于该案各方当事人对标的款分配分歧较大，案款重新分配推进难，检察机关依法能动履职，持续跟进检察建议整改落实情况，并与法院同向发力，最终促成了当事人达成执行和解协议，抵押权人李某、黄某获得了案涉房产拍卖款450万元，围绕涉案房产长达八年的执行纠纷得以彻底解决。

【典型意义】

（一）检察机关办理涉抵押执行监督案件，应准确认定抵押权人的优先受偿权，以保护抵押权人合法权益。《民法典》第四百一十条规定，抵押权人对抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款具有优先受偿权。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第28条规定，拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。最高人民法院关于《民事诉讼法》的司法解释规定，对人民法院查封、扣押、冻结的财产有优先权、担保物权的债权人，可以直接申请参与分配，主张优先受偿权。本案中，执行法院在执行过程中已查明案涉房产存在抵押登记，在邹某未清偿到期债务的情况下，李某、黄某对抵押房产拍卖价款可以直接申请参与分配，主张优先受偿权。故执行法院在明知案涉房产存在抵押的情形下，未依法受理抵押权人李某、黄某参与房产拍卖执行款分配的申请，阻却了优先受偿权的合法实现，检察机关应予以监督，依法保护抵押权人合法权益。

（二）检察机关办理涉抵押执行监督案件，应准确把握不得主动援引诉讼时效的有关规定，依法监督“以执代审”违法情形。《民法典》第一百九十三条规定，人民法院不得主动适用诉讼时效的规定。诉讼时效期间关乎实体权利，应在审判程序中由当事人先行提出诉讼时效抗辩，并经人民法院审理予以确定，执行机构不能就主债务诉讼时效期间是否经过径直作出实体处理。本案中，虽然案涉房产不动产抵押权证登记主债务履行期限为2012年1月5日至2012年4月4日，从形式上看，李某、黄某2019年主张案涉房产执行分配款时，抵押登记所涉主债务诉讼时效已过，但执行法院在抵押登记未被涂销，也无相关生效裁判认定案涉抵押权已消灭，且有另案生效调解书确认抵押权人享有优先受偿权的情况下，仍以抵押权存续期已过为由对登记抵押权人主张优先受偿的分配申请不予受理，并径行裁定抵押权消灭，属于“以执代审”。检察机关应当精准把握《民法典》的有关规定，对执行法院主动适用诉讼时效，并据此裁定抵押权消灭的错误执行行为予以监督。

案例十一

某房地产公司与林某智、李某排除妨害纠纷系列抗诉案

【关键词】

排除妨害  非法占有  产权保护  民事抗诉

【基本案情】

2010年5月，商洛市城乡建设局批复同意某器材公司修建商住楼一栋。某器材公司与史某虎协议合作建设，约定建好的楼盘一到三层归某器材公司所有，剩余由史某虎出售。随后，史某虎联系赵某玉合伙投资，赵某玉在史某虎不知情的情况下，又与陈某民口头协议合伙投资。2015年4月，某房地产公司以出让方式取得案涉项目土地使用权，依法办理了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房销售许可证，开发上述商住一体楼盘。史某虎与某房地产公司口头协商继续履行其与某器材公司的楼盘合作建设协议。由史某虎任法定代表人的某建筑公司进行施工，由赵某玉任项目经理，陈某民为工地施工负责人。2015年，陈某民向林某智借款55万元，陈某民出具借条并约定以案涉项目所建二套房屋作为担保，若到期陈某民无力偿还，案涉房屋归林某智所有。当日，陈某民私自从案涉项目售楼部拿到已不再使用的商品房买卖合同，约定某房地产公司将涉案房屋出售给林某智，同时约定了房号、面积、价款、交付时间等事项，并加盖某房地产公司公章及法定代表人印章。同年，陈某民向李某借款20万元，并出具借条及承诺书，承诺以项目房屋抵押，到期不还李某可占有项目房屋。款项实际支付至陈某民账户。借款到期陈某民未按期偿还。2016年4月，林某智、李某到商品房买卖合同及承诺书对应的房屋更换门锁，放置物品。某房地产公司阻挡未果，遂于2017年1月向商洛市商州区人民法院提起诉讼，请求判令林某智、李某腾交侵占的房屋并赔偿损失。该院作出一审判决，认为某房地产公司为案涉房屋的合法所有人，林某智、李某占有房屋无合法依据，判决林某智、李某向某房地产公司腾交房屋。林某智、李某提出上诉，2019年8月，商洛市中级人民法院作出二审判决，以某房地产公司为案涉房屋名义开发人，非房屋所有权人及其他权利人，不享有排除妨害权利为由，判决驳回其诉讼请求。某房地产公司不服，向陕西省高级人民法院申请再审，该院裁定指令商洛市中级人民法院再审。商洛市中级人民法院作出再审判决，以同样理由维持二审判决。

【检察机关履职过程】

受理及审查情况 2021年4月，某房地产公司向商洛市人民检察院申请监督，该院审查后，提请陕西省人民检察院抗诉。检察机关通过调阅卷宗、询问当事人、向相关行政机关调查核实，另查明以下事实：2020年1月19日，某房地产公司补缴案涉土地超建及调整土地使用年限出让金。2020年5月26日，商洛市自然资源局与某房地产公司重新签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得建设用地使用权证。2021年1月18日，某房地产公司取得案涉三套房屋的不动产权利证书。陈某民与赵某玉均认可，双方口头约定合作开发案涉楼盘未通知史某虎，开发建设均以某房地产公司名义进行，待房屋销售后再行结算。陈某民与林某智、李某约定以房抵债，未经赵某玉、史某虎同意，且无证据证明所借款项用于案涉楼盘开发。

监督意见 陕西省人民检察院审查认为，某房地产公司系案涉房屋的合法权利人，有权请求排除妨害。李某、林某智未提供充分证据证明陈某民系楼盘实际权利人，取得案涉房屋相关权利。生效判决以某房地产公司不享有对案涉房屋请求排除妨害的基础权利为由，驳回某房地产公司的诉讼请求，适用法律错误。2022年1月，陕西省人民检察院向陕西省高级人民法院提出抗诉。

监督结果 陕西省高级人民法院采纳抗诉意见，撤销原再审及二审判决，维持商州区人民法院一审判决。

【典型意义】

（一）检察机关办理物权排除妨害纠纷案件应当准确认定物的合法权利人，贯彻《民法典》物权保护精神，强化产权司法保护。基于物权请求权主张排除妨害的权利主体应为物的合法权利人，因此在办理此类案件时应当正确认定请求权人是否为物的合法权利人。依据《民法典》第三百五十二条规定，建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外。本案属于不具备房地产开发资质的当事人借用具备房地产开发资质的房地产开发企业的资质进行开发建设的情况，某房地产公司通过出让方式取得国有土地使用权证，依法办理案涉房屋开发建设手续，取得房屋权属证书，在未经依法撤销、变更或有其他相反证据的情况下，应认定为案涉房屋的合法所有权人，有权要求无权占有人排除妨害。物权人在法律许可的范围内对其财产行使占有、使用、收益、处分权利，《民法典》确立了我国民法物权保护体系，对权利人在物权遭受侵害时所享有的权利作出了规定。在因他人非法行为导致物权人无法充分行使物权权能时，物权人可以法律规定的方法和程序，行使物权确认请求权和排除妨害请求权，消除对物权的障碍或侵害，恢复物权圆满状态。检察机关通过抗诉纠正了错误生效判决，排除了他人对案涉房屋的非法侵占，切实维护了权利人的合法权益。

（二）检察机关办案中应当贯彻精准监督理念，准确认定各方当事人权利性质，落实物权优先原则。妨害具有违法性是排除妨害主张得以成立的前提。因此，应当准确认定各方之间法律关系的性质，正确判断实际占有人的占有是否具有合法依据。本案中，陈某民向李某出具了案涉房屋系借款担保的承诺书，林某智与某房地产公司签订了《商品房买卖合同》。李某、林某智能否基于承诺和《商品房买卖合同》取得担保物权或涉案房屋物权期待权以对抗某房地产公司的所有权，是本案审查要点。根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第23条，案涉购房合同实质是以订立商品房买卖合同作为对陈某民民间借贷合同的担保。同时，李某、林某智与陈某民之间有以涉案房屋为借款提供担保的意思表示，但未办理抵押登记，抵押权未有效设立。因此，李某、林某智不享有对涉案房屋的物权期待权，亦不能依据双方担保意思表示占有他人所有房屋。某房地产公司依法具有排除非法占有的权利。本案各方行为人之间存在多种法律关系，物权保护与债权保护交织。检察机关应当树立穿透式审查思维，以当事人真实意思表示为核心，准确认定各方主体之间的法律关系以及权利性质，秉持物权优先原则，保护物权人对物的支配利益和财产权益，落实《民法典》产权保护制度。同时，以精准监督引导债权人依法理性主张权利。