

# 精准监督拆穿租房骗局

□通讯员 宋伊一

“本想帮朋友的忙,没想到却害了他,也害了自己。”近日,随着法院一纸刑事判决的生效,一场因房屋租赁纠纷引发的虚假诉讼闹剧落下帷幕。面对判决,赵某懊悔不已。

## 抵押房产牵出“租赁”纠纷

2018年,孙某、张某夫妇将名下位于川汇区某小区的一套房产抵押给银行,并办理了贷款。抵押时,二人曾向银行出具声明,承诺该房屋未被出租。贷款逾期后,银行起诉至法院,法院判决孙某夫妇偿还借款,并对抵押房产享有优先受偿权。

2023年5月,房产拍卖成交。此时,案外人赵某突然提出异议,称自己早在2018年就与孙某签订了10年期的房屋租赁合同,并已一次性支付了5万元租金,要求法院确认其租赁权,并阻止房屋移交。

然而,法院审查发现,这份租赁合同上约定的租金明显低于市场价,支付方式为现金交易且无收据,占有证据缺失,还有出租方代缴水电费的反常条款。法院最终认定,双方租赁合同不符合日常生活租赁习惯,真实性存疑,故驳回赵某的异议申请。

赵某不服,先后提起执行异议之诉、上诉乃至申请再审,均被驳回。

## 检察监督揭开“租赁”真相

2024年2月,赵某向周口市人民检察院提出监督申请。承办检察官初步审查各方提供的证据、法院历次审理情况后,敏锐地察觉到这可能是一起恶意串通的虚假诉讼。

经调查,承办检察官发现本案细节有诸多不合常理之处:该房屋位于川汇区繁华地段,市场年租金至少1.5万元,而合同约定年租金仅5000元,远低于市场价;赵某称5万元租金以现金方式一次性付清,却无法提供任何收据或转账记录;合同还约定水电费、物业费均由房东代缴。更关键的是,物业记录及邻居证实该房屋长期由孙某一家居住,赵某无法证明自己实际占有居住过该房屋。此外,孙某夫妇在抵押贷款时曾向银行书面声明“房屋未出租”,与后续的租赁合同自相矛盾;租约签订时间恰好在“未出租声明”之后、抵押登记前,存在刻意规避执行的嫌疑。

一系列证据进一步证实,孙某夫妇为阻碍房产转移,与赵某伪造租赁合同,试图利用“买卖不破租赁”规则干扰执行。

最终,承办检察官认定,原审法院综合合同条款、交易习惯等认定赵某租赁权不成立,法律适用并无不当,作出不支持其监督申请的决定。

## 法律不保护虚假权利

赵某申请民事检察监督案件虽已办结,但双方当事人低价长租、现金支付无痕等情节,符合《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第三十一条恶意串通的情形。

周口市人民检察院依法向法院发出检察建议,指出原审判决虽驳回了赵某的诉讼请求,但未对其与孙某恶意串通、妨碍执行的行为予以惩戒,建议法院加强对民事虚假诉讼案件的识别和惩戒。2024年8月,承办检察官将案件线索移送公安机关,建议以虚假诉讼罪立案侦查。

公安机关立案后迅速侦办。2025年2月,法院作出刑事判决,孙某、赵某犯虚假诉讼罪,分别被判处有期徒刑10个月和8个月(缓刑1年),并处罚金。案件现已生效。

2025年3月,涉案房产顺利完成过户。



## 普法宣传“零距离” 知识产权入民心

检察干警向群众介绍本地地理标志产品保护等内容。4月24日,扶沟县人民检察院联合县人民法院、县公安局、县市场监督管理局,在扶沟县人民公园举办知识产权宣传周集中普法活动,为乡村振兴注入法治力量。

通讯员 赵亚杰 万晓康 摄

## 川汇区人民检察院开展读书分享活动

□通讯员 郭卫华 赵志峰

本报讯 为深入推进学习型机关建设,营造“爱读书、读好书、善读书”的浓厚文化氛围,4月23日,川汇区人民检察院组织开展以“书香润检途,阅读共相伴”为主题的读书分享活动,通过荐书、品书、论书等环节,引导干警在书香中汲取精神力量、筑牢忠诚魂魄。

活动现场,8名干警代表依次上台,结合各自工作实际,推荐经典好书、分享阅读感悟,让读书分享活动成为一场思想共鸣的盛宴。

本次读书分享活动以书为桥,有效激发了干警的阅读热情,进一步深化了“以文化育检、以学习强检”的队伍建设理念,为打造新时代高素质检察队伍注入了强劲精神动能。

## 播撒法治种子 共筑安全防线

□通讯员 王春霞 鲁雨

本报讯 为深入贯彻落实总体国家安全观,切实增强未成年人国家安全意识,筑牢未成年人国家安全思想防线,近日,项城市人民检察院党组成员、副检察长韩辉走进项城市荣新路学校,以“国家安全,你我同行”为主题,为该校300余名学生上了一堂生动有趣的国家安全法治教育课。

课堂上,韩辉化身“安全导师”,深入浅出地向该校学生介绍了“国家安全日”的由来、国家安全的内涵、什么是危害国家安全的行为等内容。通过播放普法视频、

列举真实案例、开展趣味问答等形式,韩辉引导学生深刻认识政治安全、国土安全、军事安全、文化安全、网络安全等都是国家安全的“守护线”。同时,她告知学生在日常生活中要牢固树立守护国家安全的意识,从身边点滴做起,一旦发现危害国家安全的行为,要及时拨打12339举报电话。

项城市人民检察院将加强检校沟通协作,积极履行法治副校长职能,持续开展送法进校园活动,不断拓展法治宣传教育的广度与深度,引导未成年人增强法治意识,为新时代法治校园建设赋能助力。

检察故事

本版组稿 窦娜