

检察官说法

防空地下室成了“储物房”？

检察官：别看它“不起眼”，却事关国防利益

通讯员 项卫兵

防空地下室内存放着大量废弃物，现场脏乱不堪……近日，台州椒江区检察院办理一起防空地下室受侵害“等”外行政公益诉讼案，属全国首例。

去年8月，椒江区检察院第五检察部在实地走访排摸中发现，台州鼎泰海洋世界开发有限公司承租了台州海洋世界大楼，一直违规使用该大楼防空地下室，现场脏乱不堪，彻底变成了“储物房”。

经调查，该防空地下室登记的平时用途是停车库，战时用途是人员掩蔽。检察官认为，该公司的违法行为严重影响了人防工程的使用功能，存在较大安全隐患，且有损国防利益和社会公共利益。

由于防空地下室公益诉讼属新领

域，缺乏可参考援引的先例，案件办理过程中，承办检察官多次召开部门会议，明确调查取证方向和法律适用问题。

同时，检察官还对全区范围内防空地下室违规使用情况进行了摸排调查。厘清思路后，经请示上级院，最终确立对该案以危害国防利益“等”外案件，启动公益诉讼诉前程序。

近日，椒江区检察院向相关职能部门发出检察建议，要求依法查处防空地下室受侵害的行为，同时建立长效监管机制，切实维护国防利益。

截至目前，该防空地下室受侵害的状况已消除。

检察官说法：

国无防不立，民无防不安。防空地下室是结合地面民用建筑修建的战(灾)时可用于防空(灾)的地下建筑物，属于



人民防空设施。其基本功能是战(灾)时掩蔽人员、物资，保护人民生命和财产安全。

保护国防设施、维护国防安全涉及国家利益和社会公共利益。地下人防设施是国防的组成部分，任何单位和个人都必须正确使用、共同维护好这个看起来“不起眼”但事关人民群众生命和财产安全的工程。



法治漫画

优先聘用

记者从北京市人力资源和社会保障局获悉，北京市委组织部、市人力社保局近日联合发布《关于应对新冠肺炎疫情影响做好事业单位公开招聘高校毕业生工作的通知》，明确事业单位空缺岗位将优先用于招聘高校毕业生，疫情防控机构补充医护人员优先采用绿色通道招聘，远郊区基层一线及重点领域招聘急需紧缺人员优先招聘高校毕业生。

新华社 王鹏 作

生活与法

弟弟出资帮姐姐重建老房 姐姐过世后，弟弟能否分得遗产？

通讯员 朱晨希

弟弟出资帮姐姐重建老房子，姐姐过世后，弟弟能否分得遗产？近日，岱山县法院判决了这样一起遗产纠纷案。

弟弟回老家帮姐姐重建老房

老杨今年90多岁，20岁的时候，被征兵去了台湾，一走就是20年。1988年，老杨和姐姐重新取得联系。

当时，老杨的姐姐已经68岁，她的老公和儿子均已亡故，女儿阿芬也嫁了人，平时和孙子、孙女相依为命。

此后，老杨带着几万美金，回岱山定居，并在姐姐老房子的宅基地上重新建了两幢楼，姐弟俩各住一幢。见姐姐生活困难，老杨每月都给姐姐一些生活费。

几年后，老杨结婚了，将自己住的那幢房子装修了一番。婚后，老杨因家庭琐事与姐姐发生矛盾，1998年，在收取姐姐女儿阿芬给付的2万元后，老杨搬离岱山，前往定海居住。

老房拆迁弟弟起诉分遗产

2018年，两幢老房子拆迁。彼时，

老杨的姐姐和她的孙子均已过世，其女儿阿芬和孙女小琳，作为老杨姐姐的合法继承人，分别与县国土资源局签订《征地房屋产权调换协议》，共计可得房屋拆迁补偿款190万余元。在各自换得一套房子后，阿芬和小琳还可以得到人民币共计51万余元。

与此同时，老杨原来在台湾每月可领取的生活费已终结，也没有其他收入来源。得知老房子拆迁后，老杨认为，自己从1988年起为姐姐提供生活费用，期间出资为其建造房屋改善居住条件，结婚时还对房子进行了装修，应该在本次征地拆迁中获得专项补偿。

据此，老杨将阿芬和小琳诉至法庭，要求得到姐姐遗产的1/4，共计47.5万元。

法院判决：可分得部分遗产

岱山县法院审理后认为：根据继承法，遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产，包括公民的房屋。本案的涉案房屋是老杨姐姐的遗产。继承法同时提

到，子女为第一顺序继承人，兄弟姐妹为第二继承人；继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承。本案中，阿芬和小琳均为第一顺序继承人，故老杨不属于其姐姐遗产的继承人。

但是，在老杨回大陆定居前，老杨的姐姐居住于非常破旧的平房，经济上比较困难，属于该村的困难户。老杨回来后，帮姐姐重建了涉案房屋，即对她提供了较多的扶养。根据继承法，继承人以外的对被继承人扶养较多的人，可以分给他们适当的遗产，因此老杨有适当分得姐姐遗产的权利。

本案中，涉案房屋在拆迁过程中，老杨姐姐的继承人已获货币补偿190万余元，考虑到老杨在涉案房屋中的居住时间，以及搬离时阿芬给付其2万元的经济补偿，结合当地人民的基本生活水平，法院最终酌情确定，老杨可从涉案房屋拆迁补偿款中享有20万元的分配权，由阿芬和小琳从其可得的房屋拆迁补偿款190万余元中给付老杨。

据此，岱山县法院判决被告阿芬和小琳给付老杨房屋征收拆迁补偿款20万元。此后，舟山市中院二审维持原判。

法官说法

房款付了大半， 房子却被卖家抵押

法官：卖家不诚信，
承担败诉后果

通讯员 陈贝 喻夏 本报记者 唐佳璐

案情回顾：

2017年年底，朱女士相中了位于台州黄岩区东城街道的一套82平方米的房子，总价68.8万元。由于当时该房未办理不动产权证，她和卖家汪某、金某等人约定，先支付48.8万元，余款20万元在办理过户手续后，再一次性付清。同时双方签订了房屋买卖合同。

2018年1月，朱女士对房屋进行了装修，并支付了物业费等费用。同年7月，汪某取得该房不动产权证。朱女士一时间未能凑足20万元，于7月17日支付10万元购房款后，与汪某协商，剩余10万元延后支付，并约定房款付清后再办理过户。

2018年10月1日，朱女士又凑付了5万元。至此，朱女士共交付房款63.8万元。

就在朱女士准备再凑付5万元，以便办理转户手续时，汪某却将该房屋作为抵押，向他人借款了40万元。

朱女士认为，自己购买的房子，怎么还可以抵押给他人？与汪某、金某交涉未果后，2019年，朱女士向黄岩区人民法院提起民事诉讼，要求解除双方签订的购房合同，汪某等人返还她购房款、违约金及装修费等。

法院经审理后认为，被告汪某等人的行为已构成根本违约。故判决解除原、被告双方签订的购房合同，要求被告返还朱女士购房款63.8万元，装修费、物业费等3.3万余元，同时支付违约金18万元。

法官说法：

本案中，被告汪某等人在签订合同并收到大部分购房款的情况下，仍将涉案房屋抵押给他人，导致原告无法取得涉案房屋所有权，被告的行为已构成根本违约。被告这样的行为即所谓“先卖后抵”行为，在该行为中，被告的恶意是明显的，该行为违背了诚信原则。

对此，《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条规定，买受人享有解除合同权以及请求出卖方承担违约责任的权利，包括返还已付购房款及其利息、赔偿损失。

因而，原告作为无法取得房屋所有权的买受人，其签订涉案合同的目的无法实现，应当享有主张解除合同的权力；同时，鉴于原、被告双方签订的房屋买卖合同，因被告的恶意违约行为致使合同目的无法实现，故被告理应承担赔偿原告因其违约行为导致的相应损失。

