

# “假结婚”背后的千万拆迁补偿款

《检察日报》郭树合 郝祺之 陈晓娜



90后小伙娶了带两娃的大婶;八旬老翁娶了70后女子,

此时距离女子结束上段婚姻只有5天;80后女子离婚当天,就与村里的大爷领了结婚

证……这些非寻常婚姻的背后,有着怎样的故事?山东省济南市历城区检察院经调查,发现了少数村民利用虚假婚姻骗取征地拆迁补偿款的真相,进而发挥公益诉讼检察监督职能,避免国有资产损失1500余万元。

## 多户村民出现反常闪婚

2020年4月,济南市历城区检察院接到某街道办事处(下称“街道办”)的求助,称在对某村开展拆迁安置补偿、核查工作中,发现有多户村民出现不合情、不合理的闪婚。这些婚姻有几个特点:双方年龄差距大,有的相差近30岁;男性均为本村村民,迎娶的都是外地女性,特别是离异带娃的外地女性很抢手;双方进入婚姻速度极快,甚至出现闪离当天即闪婚的情形。此外,这些再婚村民在拆迁安置中,全都选择货币安置,无一例外。如果按照一户新增三口人来算,每户可以多领200多万元的征地拆迁补偿款。

事情明摆着有蹊跷,可村民手里举着的都是货真价实的结婚证。这让街道办陷入两难,无奈向检察机关寻求司法协助。

历城区检察院对上述线索进行全面了解后发现,有征地拆迁补偿申领资格的村民,如果与拆迁范围外有未成年子女的陌生人结婚,再将对方及其子女的户口迁至征地拆迁区域内,则可以按照户口本上的现有户籍人员数签订拆迁补偿协议。

“这种行为涉嫌骗领征地拆迁补偿款,一旦申领成功,国家利益将受到侵害。”为

此,检察院立即启动行政公益诉讼调查。检察官与街道办工作人员逐户梳理出涉嫌利用虚假婚姻骗领补偿款的情形。在此基础上,检察官又全面了解了拆迁政策和相关人员安置情况,并去民政部门调取了存疑人员的婚姻登记情况。

村民以合法婚姻登记的形式,掩盖了虚假的婚姻事实和骗取征地拆迁补偿款的非法目的。能否揭开合法婚姻形式这层面纱是本案最大的难点。经过反复讨论、研判,检察官决定灵活运用公益诉讼调查询问手段,先直面村民获得第一手证据,再从外围固定证据。

## 识破婚姻乱象背后的算计

这次调查以询问谈话为主,能否打开突破口是案件办理的关键。办案人员开始做准备:寻找存疑人员的共性、深挖虚假婚姻背后的成因、制定详尽的调查询问方案。结婚双方的年龄差距、是否存在共同生活的目的和经历以及日常生活中的细节、对各自生活的了解情况、对未来生活的打算、各自的婚史经历……检察官对这些问题反复进行揣摩,从中抽丝剥茧,询问提纲在大家手中传了一遍又一遍、修改了一稿又一稿。

准备充分后,检察官提前来到街道办,

等待当天接受调查询问的一家人。这户人家的儿媳妇张某比1996年出生的儿子王某大了11岁,张某与前夫离婚20天后就带着2个幼童嫁了过来,这家人签订拆迁补偿协议时选择的是货币安置方式。

针对一家四口的询问,由4个不同的办案小组在4个房间同时展开。

“我们今天之所以愿意来,就是冲着补偿款来的,就一句话:给还是不给?不给,我们就继续往上找……”询问刚一开始,这家人家的婆婆刘某态度强硬。

“我们来,就是主动解决给你们钱这件事的。趁着今天大家都在这儿,你好好说说,我也好好听听。如果咱家情况符合政策,补偿款肯定会一分不少地发到你手里的。”

“你有啥事问我,我是家里主事的。”

“那咱就从两孩儿是怎么认识的开始说起吧。”

……

交谈过程中,刘某逐渐变得慌张。面对检察官关于家庭情况的询问时,她甚至想拒绝回答:“跟亲家见没见过去、在哪里见的,这些问题跟我领钱有关系吗?”

检察官意识到刘某在用气愤掩盖心虚,遂语气严肃起来:“请你回答,如果不属实,你是需要负法律责任的。”

感受到检察官态度的变化,刘某先是

一惊,随即回到座位上坐下来,小声说:“没见过去。我年龄大了,记不清了。”

而此时的张某,也因为回答不出检察官提出的问题,陷入了沉默。

3个小时直击要害的调查谈话后,刘某态度有了重大转变。这时,办案小组统一调整了策略,向他们耐心释明虚假结婚隐藏的巨大法律风险,以及利用虚假婚姻骗取征地拆迁补偿款的违法性,“假的真不了。现在,王某和张某虚假婚姻的事情,基本能确定了。你们这么做,无非是为了多领3个人的征地拆迁补偿款,但这种行为涉嫌犯罪,是要负法律责任的。”

“我不想做违法的事……”王某率先表态。随后,刘某、张某等人也承认了错误。

在街道办工作人员的协助下,刘某当场写下了《放弃新增人口安置补偿承诺书》。之后,经检察官和街道办工作人员多次询问,陆续有村民放弃了新增人口安置补偿。

## 国有资产不容侵犯

此类问题是否普遍存在?今后如何避免类似问题发生?2021年8月,历城区检察院向街道办制发了行政公益诉讼诉前检察建议,督促其全面排查此类行为,对存在利用虚假婚姻骗取征地拆迁补偿款嫌疑的,在查清之前暂停发放补偿款,防止国有资产损失;对在履行职责中发现的涉嫌构成犯罪的,及时移交公安机关处理。

收到检察建议后,街道办立即成立工作专班开展专项排查,对相关村的新增、可疑人员进行重新梳理。街道办排查后,对发现的存疑情形暂停发放补偿款,并通过实地走访、约见谈话等方式,逐户逐人开展释法说理工作。

2020年4月至2023年2月,共有6户村民认识到利用虚假婚姻骗取征地拆迁补偿款的错误,自愿放弃对于新增人口的安置补偿,避免了1500余万元国有资产损失。此后,该案被评为山东省检察机关保护国有资产公益诉讼典型案例。



检察官讨论案情

# 租客“毁坏式”退房被起诉赔偿 法院:承租人未尽妥善保管义务,应承担赔偿责任

《人民法院报》郑育婷 谢雨虹

租客退租后留下一片狼藉,房屋墙壁、地面均遭人为损坏,导致房屋无法正常使用,房东怒将租客诉至法院。近日,广东省广州市南沙区人民法院审结一起房屋租赁合同纠纷案,判决租客向房东赔偿房屋维修费及租金损失共计9万元。

张某在广州某区租赁了一套200平方米的复式住宅用于经营会所。租赁期间,因原业主的经济纠纷,涉案房屋被法院查封拍卖,陈某通过司法拍卖程序取得了房屋所有权,并根据“买卖不破租赁”原则,取代原业主成为涉案房屋的出租人。此后,陈某与张某协商一致,双方同意解除租赁合同,在陈某向张某支付6万元补偿款后,张某按照约定提前将房屋交还给陈某。张某搬离涉案房屋时,双方未办理

交接手续。

2天后,陈某前去检查涉案房屋情况,发现房屋内一片狼藉,垃圾满地,房屋的墙、地面、橱柜、楼梯、房门等均存在不同程度的损坏。陈某随即要求张某进行修复,但遭到张某拒绝。由于张某既不愿意将房屋恢复原状,也不愿意支付修复费用,陈某将张某诉至法院,要求其赔偿房屋修复费用、租金等损失。

法院审理后认为,陈某通过司法拍卖获得涉案房屋所有权,依据“买卖不破租赁”原则,张某与原业主签订的房屋租赁合同对陈某和张某继续有效。根据《中华人民共和国民法典》第七百一十四条的规定,承租人应当妥善保管租赁物,因保管不善造成租赁物毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。

本案中,张某作为涉案房屋的承租人,

在房屋租赁合同关系解除前负有妥善保管房屋的义务;合同关系解除后,张某应当向陈某交还状态完好的房屋,并负有通知业主陈某查验、接收房屋的附随义务。但张某作为房屋承租人,实际未对房屋尽妥善保管义务,导致屋内墙体、地面及屋内设施等损坏严重,故应对房屋维修损失承担赔偿责任。同时,因房屋损坏不能正常使用,还应赔偿相应的租金损失。法院遂作出如上判决。

一审判决后,张某不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审判决驳回上诉,维持原判。

近年来,因退租引发的房屋租赁合同纠纷日渐增多。退租过程中,租赁双方容易因房屋设施设备折旧、房屋保养、清洁、费用结算等问题产生争议。若双方争议无法化解,则容易在退租时产生纠纷。

根据《中华人民共和国民法典》第七百一十二条、第七百一十四条之规定,承租人有按约定用途使用租赁物、妥善保管租赁物的义务。《中华人民共和国民法典》第五百零九条第二款同时还规定了当事人应当遵循诚实信用原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。承租人在退房时,保证房屋完好无损、干净整洁即为其应当承担的合同义务,亦为践行诚实信用原则的表现。本案中,陈某退租时恶意损坏房屋,既没有尽到承租人妥善保管租赁物的法定义务,也有违诚信、友善的社会主义核心价值观。

此外,为避免当事人在合同关系终结后产生不必要的纠纷,法官建议租赁双方当面清点、查验、接收房屋以及屋内的设施设备。