



# 产权证持有人VS合法占有人,法律保护谁

宁夏法思成律师事务所律师 钱妹君

现实生活中,一些开发商可能存在“一房二卖”的行为,一般情况下,老百姓认为谁有房产证,就应保护谁的利益,但这种朴素的认识不一定是正确的。本案当事人从开发商处购房并签订《房屋买卖合同》,合法占有房屋10年,突然某天出现一位手持同一套房屋产权证的人起诉自己,要求腾房并支付占有使用费,此时当事人该如何维权,法院又会保护谁的利益?

## 【基本案情】

去年8月的一天,高女士及其父亲神色焦急地来到宁夏法思成律师事务所寻求帮助。高女士称,自己在银川市某小区的一处房屋合法居住已有10多年,这些年一直按时缴纳物业费、水电费,如今房子处于出租状态。然而,近日突然有个叫王某的人拿着《不动产权证》,以该套房屋所有权人的身份向法院起诉,要求高女士返还房屋,并支付房屋占有使用费。

经了解,该房屋是开发商抵顶给实际施工人宋某某的,宋某某又将其抵顶给雷某。2011年,高女士从雷某处购得该房屋,通过转账方式向雷某支付了近30万元房款,雷某、宋某某带高女士前往开发商处签订《商品房买卖合同》。这些年,高女士一直想找开发商办理产权手续,却因开发商内部股东间存在矛盾一直未能办理。

王某也拿出一份与该小区开发商签订的《房屋买卖合同》,封面合同编号处手写2018002,与

王某办证时间2018年一致。律师怀疑该合同存在倒签到2011年的可能。王某缴纳房款的证据仅有一张开发商出具的现金收据,金额为40万元。

## 【一审判决】

面对这突如其来的诉讼,高女士到公安机关报案,认为开发商“一房二卖”的行为存在欺诈。但公安机关认定这属于民事纠纷,并非刑事案件。

于是,高女士委托宁夏法思成律师事务所律师代理案件。律师意识到高女士作为合法占有人,其长时间的合法占有也是不动产公示,占有的权利推定效力不一定低于不动产登记,于是以此为由完成了答辩状。

然而,一审法院开庭审理后,王某仅提交从不动产登记中心调取的《商品房买卖合同》调档件几页,法院并未要求其提交原件,即认定王某提交合同的真实性,却因高女士提交合同原件落款页时间的一个数字有描边现象,就否定了高女士提交合同的真实性。一审法官支持了原告主张返还房屋及索要房屋占有使用费的诉讼请求,理由是,我国对不动产实行统一登记制度,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明,且被告高女士没有提供证据证明原告王某办理《不动产权证》系恶意行为。

高女士对一审判决不服,继续委托律师代理提起上诉。

## 【二审逆转】

二审中,高女士申请该小区案涉楼房的实际施工人宋某某出庭做证,并调取了开发商与实际施工人宋某某所涉仲裁、诉讼的法律文书。同时,代理人提交证据表明王某与开发商实际控制人共同作为某笔借款的担保人,是利益共同体,实际控制人具有为王某办证的便利条件。

二审法院查明,开发商将涉案房屋抵顶给宋某某,宋某某又抵顶给雷某,雷某再卖给高女士,开发商与高女士签订《商品房买卖合同》。高女士于2011年3月上旬转账支付雷某房款近30万元,支付时间与高女士和开发商签订《房屋买卖合同》的时间吻合,纠正了一审法院对高女士房屋买卖合同真实性存疑的论断。而王某除开发商现金收讫收据外,无其他支付房款的证据。此外,高女士提交的物业费、水电费票据证明其自2013年起一直占有使用房屋,其对房屋的占有为合法占有。最终,二审法院驳回了王某的全部诉讼请求。

## 【律师说法】

不动产权利证书不是物权的唯一公示方式。民法典第209条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但是法律另有规定的除外。”因此在一般人眼中,持有《不动产权证》的人应是房屋所有权的唯一合法拥

有人,但是疏忽了“法律另有规定的除外”。

针对“一房二卖”问题,最高人民法院2016年11月发布了《第八次全国法院民事商事审判工作会议(民事部分)纪要》,第三章“房地产纠纷案件的审理第二节一房数卖的合同履行问题”中针对“一房二卖”的权利顺位保护作出规范:“审理一房数卖纠纷案件时,如果数份合同均有效且买受人均要求履行合同的,一般应按照已经办理房屋所有权变更登记、合法占有房屋以及合同履行情况、买卖合同成立先后等顺序确定权利保护顺位。但恶意办理登记的买受人,其权利不能优先于已经合法占有该房屋的买受人。对买卖合同的成立时间,应综合主管机关备案时间、合同载明的签订时间以及其他证据确定。”同时,最高人民法院于2015年12月24日发布《关于当前民事审判工作中的若干具体问题》强调:“……尤其要注意正确认识占有的权利推定效力,妥善处理占有与登记之间的冲突,依法保护合法占有人的权益。”

我国对不动产实行统一登记制度,但登记并非物权公示的唯一方式,合法占有同样是物权公示方式之一。在一房数卖的情况下,恶意办理登记的买受人,其权利不能优先于已经合法占有房屋的买受人。

有关房产交易的案情千差万别,遇到纠纷时,寻求专业律师的帮助,将会更有助于维护自己的合法权益。

第二个问题,赔偿金额到底应该是7万元还是10万元?答案是7万元。

《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第十二条明确,因道路交通事故造成下列财产损失,当事人请求侵权人赔偿的,人民法院应予支持,包括维修被损坏车辆所支出的费用、车辆所载物品的损失、车辆施救费用。

本案中,案涉车辆实际支出维修费用为7万元,故车辆损失确定为7万元;张某主张的评估费2000元,系自行委托而产生的费用,故不予支持。而李某经法院合法传唤未到庭应诉,视为对其相应诉讼权利的放弃。

**法官提醒:**酒后驾车,轻则家人伤心流泪,罚款拘留,重则受到刑事处罚。广大驾驶员应牢记“喝酒不开车,开车不喝酒”,千万别让酒精麻痹了安全的神经,酿成不可挽回的惨痛后果。

## 维护劳动者合法权益

### 公司团建自由活动期间受伤是否属于工伤

职工在参加单位组织的团建活动中受伤是否认定为工伤,关键在于是否与工作相关。如果在工作无关的自由娱乐时间受伤,则不构成工伤。

## 案情简介

夏某是某制药公司员工,2023年7月10日,夏某参加由集团公司营销中心组织的“重庆市区23年度上半年工作会议与团建”活动时受伤。经查明,该会议与团建的活动为7月10日、11日两天,7月10日的活动安排为:“8:00—9:00省区办事处集合统一出发;9:00—11:30开车前往重庆市巴南区麻柳镇南平坝岛(自由活动,可参与区域内娱乐项目);12:30—13:00午餐时间;13:00—17:00省区团建活动;17:00—19:00晚餐并住宿。”7月10日10时30分许,夏某在重庆市麻柳镇海滩俱乐部乘坐沙滩车时翻车受伤,经诊断为左锁骨中段粉碎性骨折。随后,某制药公司向人社局提出工伤认定申请,人社局依法受理后,作出《不予认定工伤决定书》,制药公司和夏某均未提出行政复议或诉讼。

## 以案说法

《工伤保险条例》第十四条规定职工有下列情形之一的,应当认定为工伤:

1.在工作时间和工作场所内,因工作原因受到事故伤害的。这是比较典型的工伤情形,比如工人在车间正常操作机器时被机器所伤。

2.工作时间前后在工作场所内,从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害的。例如,上班前在工

作场所内为即将开始的工作做准备而受伤,或者下班后在工作场所内对当天工作进行收尾整理时受伤。

3.在工作时间和工作场所内,因履行工作职责受到暴力等意外伤害的。像保安在工作场所履行安保职责时被不法分子暴力袭击受伤等情况。

4.患职业病的。职工在职业活动中,因接触粉尘、放射性物质和其他有毒、有害物质等因素而引起的疾病属于职业病,被认定为工伤。

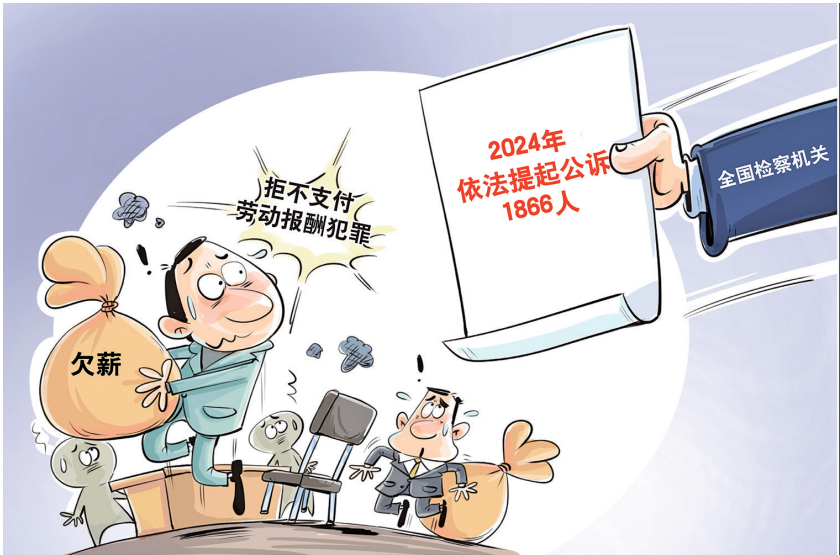
5.因工外出期间,由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明的。比如员工因公务出差期间发生意外受伤或者失踪。

6.在上下班途中,受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的。这里强调非本人主要责任,如果是本人主要责任则一般不能认定为工伤。

《人力资源社会保障部关于执行〈工伤保险条例〉若干问题的意见(二)》第四条规定,职工在参加用人单位组织或者受用人单位指派参加其他单位组织的活动中受到事故伤害的,应当视为工作原因,但参加与工作无关的活动除外。

根据以上法律规定,职工在参加单位组织的团建活动中受伤是否认定为工伤,关键在于是否与工作相关。本案中,夏某在团建活动正式开始前的自由活动时间里,个人参加景区娱乐项目,休闲性、娱乐性较强,游玩项目也可由参加人员自主决定是否参加,不具有强制性。因此,夏某在参加该活动中受伤不属于因工作原因受伤的情形。

据《重庆法治报》



记者1月21日从最高人民检察院获悉,2024年以来,全国各级检察机关持续开展依法惩治恶意欠薪犯罪、根治欠薪工作,依法维护劳动者合法权益。据统计,全国检察机关2024年对拒不支付劳动报酬罪依法批准逮捕612件617人,同比上升17.2%、16.9%;依法受理审查起诉拒不支付劳动报酬犯罪2892件3473人,同比上升4.3%、5.4%;依法提起公诉1495件1866人,同比上升4.4%、7.3%。新华社发

## 超龄劳动者工作日就餐途中发生交通事故是否属于工伤

## 案情简介

席某某系居住在北京市海淀区郊区的农民工,老家在河北省农村。2020年她与北京某科技发展有限公司签订劳务协议,其岗位及工作任务为种植工、综合工时员工。她虽年过62仍精力较好,每天认真完成公司安排的工作任务。末料天有不测风云,2022年10月27日11时33分左右,席某某在中午下班后乘坐单位同事吴某驾驶的电动三轮摩托车,在从单位种植园回返单位宿舍就餐的途中,发生非本人主要责任的交通事故,后经医院抢救无效去世。

席某某之女姚某丽向北京市海淀区人力资源和社会保障局(以下简称海淀区区人保局)提交工伤认定申请,海淀区区人保局根据其在行政程序中取得的证据材料及其调查核实情况,作出京海人社工伤认(1080T0472XXX)号认定工伤决定书(以下简称《工伤决定书》),认为席某花受到的事故伤害,符合《工伤保险条例》第十四条第一项之规定,属于工伤认定范围,予以认定为工伤。北京某科技公司不服,遂提起行政诉讼,请求依法撤销海淀区区人保局作出的《工伤决定书》。北京市海淀区人民法院于2024年2月2日作出(2023)京0108行初711号行政判决:驳回北京某科技公司的诉讼请求。宣判后,北京某科技公司不服,提起上诉。北京市第一中级人民法院判决驳回上诉,维持原判。

## 以案说法

本案的争议焦点为:海淀区人社局对席某花的工伤认定是否合法、正当。

其一,《最高人民法院行政审判庭关于超过法定退休年龄的进城务工农民因工伤亡的,是否适用《工伤保险条例》请示的答复》([2010]行他字第10号)规定,用人单位聘用的超过法定退休年龄的务工农民,在工作时间内、因工作原因伤亡的,应当适用《工伤保险条

例》的有关规定进行工伤认定。根据该条规定,死者席某花虽然系退休人员,但已与北京某科技公司签订劳务协议,为综合工时员工,其在工作期间受到交通事故伤害,符合《工伤保险条例》的工作认定主体范围。

其二,《工伤保险条例》第十四条第一项规定:“职工有下列情形之一的,应当认定为工伤:(一)在工作时间和工作场所内,因工作原因受到事故伤害的……”第十九条第二款规定:“职工或者其近亲属认为是工伤,用人单位不认为是工伤的,由用人单位承担举证责任。”《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第四条第四项规定:“社会保险行政部门认定下列情形为工伤的,人民法院应予支持……其他与履行工作职责相关,在工作时间及合理区域内受到伤害的。”

本案中,根据在案证据可以证明,席某花系北京某科技公司雇佣的种植工,她在中午下班后,乘坐单位同事吴某驾驶的电动三轮摩托车从单位种植园回往单位宿舍就餐,在途中发生交通事故造成伤害。员工中午回宿舍吃饭是正常需求,在途中发生非本人主要责任的交通事故造成伤害,可以视为与履行工作职责相关以及工作时间、工作岗位的合理延伸,符合《工伤保险条例》第十四条第一项规定的情形。海淀区区人保局在执法中履行了受理、通知举证等执法程序,经审查核实后作出上述《工伤决定书》,具有事实和法律依据、程序正当。

本案说明,用人单位聘用的超过法定退休年龄的务工农民,在工作时间内、因工作原因伤亡的,应当适用《工伤保险条例》的有关规定进行工伤认定。职工中午回宿舍就餐是正常的生理需求,可以视为与履行工作职责相关以及工作时间的合理延伸。此种情况下员工受到事故伤害,符合《工伤保险条例》第十四条第一项规定的,故依法应当认定为工伤的情形。

据《人民法院报》

## 酒后擅自开走朋友租的车,发生事故咋赔偿

本报记者 郑芳芳

银川市金凤区人民法院,请求几方共同承担连带责任,赔偿鉴定费、损失费共计10.2万元。

汽车租赁公司辩称,案涉车辆承租给孙某时,已投保交强险及商业险,系合法上路机动车,且在租赁合同中明确约定:承租方在承租期内严禁将承租车辆转交第三方使用,对李某如何取得案涉车辆并不知情,故其在案涉事故中不具有过错。

保险公司辩称,李某无证且醉酒后驾驶机动车在道路上行驶的行为系法律明确规定的犯罪行为,就醉驾及无证驾驶的免责事项尽到了提示说明义务,关于醉酒驾驶及无证驾驶的免责条款生效,依法不承担任何保险赔偿责任。

孙某辩称,案涉车辆钥匙系李某未经许可偷拿并私自驾驶的,故不应对李某的侵权行为承担连带赔偿责任。

李某未到庭,也未提交书面答辩意见。

据当事人陈述和经审查确认的证据,法院认为孙某、租赁公司和保险公同均不应承担责任,又因实际支出的车辆维修费为7万元,故判决李某向张某赔偿7万元,其他诉求不予支持。

## 【以案说法】

民法典侵权责任篇规定,行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。

第一个问题,在本案中到底谁是真正的侵权人及赔偿责任人?答案是肇事司机李某。

本案中,保险公司承保的商业三者责任险属于商业保险,根据保险合同酒驾免赔约定条款,免除其商业三者险赔偿责任;事故发生时案涉车辆由孙某管理、使用,但因李某未经孙某允许而私自驾车外出,故孙某亦不承担赔偿责任;无证据证明租赁公司对本次事故的发生存在过错,故租赁公司同样不承担赔偿责任。



## 为他人提供银行卡取现 应当警惕落入犯罪陷阱

北京德恒(银川)律师事务所 张华伟

元。2023年7月24日,被告人田某某经公安机关电话传唤到案,如实供述了自己涉嫌犯罪的事实。公安机关依法扣押被告人田某某作案时使用的两张借记卡。

## 【审理结果】

该案经银川市兴庆区人民法院审理,认定被告人田某某明知是他人利用信息网络实施犯罪所得,仍代为套现、取现,犯罪金额为25.32万元,其行为已构成掩饰、隐瞒犯罪所得罪,应予刑事处罚。被告人田某某经公安机关电话传唤到案,后如实供述其犯罪事实,是自首,依法可从轻处罚。被告人田某某自愿认罪认罚,依法可从宽处理。公安机关扣押的银行卡均系作案工具,依法应予没收。最终判决:被告人田某某犯掩饰、隐瞒犯罪所得罪,判处有期徒刑3年,并处罚金1万元。

## 【律师释法】

根据刑法第312条的规定:“明知是犯罪所得及其产生的收益而予

以窝藏、转移、收购、代为销售或者以其他方法掩饰、隐瞒的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处或者单处罚金;情节严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。单位犯前款罪的,对单位判处罚金,并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依照前款的规定处罚。”《最高人民法院关于审理掩饰、隐瞒犯罪所得、犯罪所得收益刑事案件适用法律若干问题的解释》第十条规定:“通过犯罪直接得到的赃款、赃物,应当认定为刑法第312条规定的‘犯罪所得’。上游犯罪的行为人对犯罪所得进行处理后得到的孳息、租金等,应当认定为该条规定的‘犯罪所得产生的收益’。明知是犯罪所得及其产生的收益而采取窝藏、转移、收购、代为销售以外的方法,如居间介绍买卖,收受,持有,使用,加工,提供资金账户,协助将财物转换为现金、金融票据、有价证券,协助将资金转移、汇往境外等,应当认定为刑法第312条规定的‘其他方法’。”被告人田某某的行为

符合上述法律规定,构成掩饰、隐瞒犯罪所得罪。

刑法第67条规定:“犯罪以后自动投案,如实供述自己的罪行的,是自首。对于自首的犯罪分子,可以从轻或者减轻处罚。其中,犯罪较轻的,可以免除处罚。”我国刑事诉讼法第15条规定:“犯罪嫌疑人、被告人自愿如实供述自己的罪行,承认指控的犯罪事实,愿意接受处罚的,可以依法从宽处理。”根据以上法律规定,被告人田某某经公安机关电话传唤到案,如实供述其犯罪事实,是自首,依法可从轻处罚;且本人自愿认罪认罚,依法可以从宽处理。

综上,银川市兴庆区人民法院综合全案情节对被告人田某某作出上述判决。本案警示我们,银行账户具有高度人身属性,切不可贪图一时利益随意提供给他人使用。君子爱财取之有道,不义之财必有蹊跷,在电信诈骗、网络赌博等利用信息网络实施犯罪高发的当下,每个人都应当提高警惕,避免落入犯罪陷阱。