

以案说法

# 巧用地图APP 破解房屋变迁举证难

## 青岛中院化解一起房屋租赁合同纠纷

青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 吕佼 何文婕

承租人承租场地后增添厂房,后场地被拆迁,双方需确定该场地房屋变迁情况,以便分配拆迁补偿款,若年代久远且当事人书面证据保留不完善,如何确定该场地房屋变迁情况?近日,青岛市中级人民法院民四庭在审理青岛某工贸有限公司与曲某房屋租赁合同纠纷案时,合议庭充分借助地图类APP历史影像功能查询当年的地图影像,明确该场地房屋变迁情况,成功化解这起纠纷。

据了解,2000年5月,曲某与青岛某工贸有限公司签订了一份房屋租赁协议,曲某将该场地出租给该工贸公司。合同约定,“因国家征用该土地,双方应无条件服从,因征地赔偿的费用按照谁投资谁所有”。2013年,曲某与某社区居委会签订了一份拆迁补偿协议,该场地上的房屋于2018年进行拆迁。因对该场地上哪部分房屋由承租人

所建、拆迁补偿款归属存在争议,该工贸公司将曲某诉至法院,请求判令被告曲某给付拆迁补偿款407962.5元。

法院经审理认为,该工贸公司主张曲某应支付其拆迁补偿款,因该房屋已拆迁,故应举证证明其建设房屋的事实及建设房屋的面积、材质及水泥地面积的具体面积,该工贸公司向法庭提交的手绘图、证人证言等相关证据不足以证明其主张,故其主张曲某支付其拆迁补偿款的事实,证据不足,不予支持。法院对此案作出一审判决,驳回原告该工贸公司的诉讼请求。一审宣判后,该工贸公司不服,并提起上诉。

二审中,双方确认,该工贸公司承租该房屋后,出租人曲某不再实际控制该场地,也未兴建新的建筑物。考虑到兴建时间久远,该场地附近原为农

村,书面证据保存较为困难,合议庭向双方释明,可用地图APP查询该场地2000年前后的情况,以确认争议部分房屋在租赁前是否存在,进而确认是否由该工贸公司建设。

青岛市中级人民法院经审理认为,该工贸公司一审已提供证人证言初步证明其投资兴建的面积大小。二审中,该工贸公司借助地图APP初步证明该场地上其投资兴建的多处房屋面积,且曲某认可该工贸公司在该场地投资建设,并作为被拆迁人与拆迁部门确定具体拆迁面积、标准,曲某对拆迁面积、赔偿分布及组成具有更强的举证能力,但曲某未能说明其建设部分与该工贸公司建设部分的面积区分,应承担举证不能的责任。

近日,青岛中院依据地图APP中显示的图像及面积,对此案作出终审判决:撤销一审判决,曲某支

付该工贸公司拆迁补偿款360006.9元,驳回该工贸公司的其他诉讼请求。

【法官说法】

位于农村或城中村中的房屋租赁合同,往往只注重直接履行,对书面证据保留不完善。本案争议焦点在于争议房屋的建设者是谁,以此对相应的拆迁补偿款归属。因在农村或城中村所建的房屋多为自建房,没有办理相应手续,房屋建设者往往面临举证较难的问题。此类情况可以利用地图APP查询历史影像,只要输入坐标位置,地图APP的历史影像功能就可以查找到当年的地图影像,该证据可以较为客观地反映真实情况,帮助当事人举证及法院认定事实。

## 向“任性带娃”说“不”!

### 莱西法院发出首份家庭教育令

青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 李发旺 董明

“你们作为孩子的父母,因为自己感情不和,就拿孩子作为示威手段,既不承担‘养’的义务,更未履行‘育’的职责,孩子的身心如何能得到健康发展?”法庭上,莱西市人民法院日庄法庭李发旺法官焦急地对这对离异夫妻进行教导和劝诫,并根据2022年1月1日实施的《中华人民共和国家庭教育促进法》,依法向二人发出家庭教育令。

据了解,两年前,张某因感情不和起诉与赵某离婚,11岁的婚生子赵某某判由其父赵某直接抚养,张某每月负担抚养费600元。后双方再次发生争执,张某指责赵某对孩子疏于管理,并以此为由拒绝支付抚养费,赵某也因此不让张某探视孩子。直到今年1月,赵某以“抚养费不足以维持正常花费”为由,要求增加抚养费,并诉至莱西法院。

法庭上,承办法官了解到孩子因为性格内向,在学校存在不合群、言语少等抑郁倾向,已经严重影响身心健康成长,而这与父母的监护失职、怠于履行家庭教育责任有直接关系。于是,便发出了这份家庭教育令,责令张某及时支付抚养费,赵某配合张某探视,双方多关注孩子的生

活、学习状况和心理状态,履行实施家庭教育的义务,并告知双方不履行义务的法律后果,告诫双方“依法带娃”。

【法官说法】

家庭是人生的第一所学校,家长是孩子的第一任老师,父母或者其他监护人应当履行好家庭教育的责任,给孩子讲好“人生第一课”,系好“人生第一粒扣子”。

《中华人民共和国家庭教育促进法》将家庭教育从“家事”上升到“国事”,“依法带娃”时代开启。若“怠于履行家庭教育责任”,不正确实施家庭教育侵害未成年人合法权益的,公安机关、人民检察院、人民法院可以根据情况对父母或者其他监护人予以训诫,并可以责令其接受家庭教育指导;若义务人违反家庭教育令内容,法院将依法视情节轻重,予以训诫、罚款、拘留,构成犯罪的,依法追究刑事责任。这为未成年人健康成长又一次撑起了坚强的“保护伞”。

# 即墨检察院织密寄递安全网

## 推动落实“七号检察建议”

青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 张晓东 李慧 卫东

为进一步完善寄递安全监管体系,促进寄递行业健康发展,日前,青岛市即墨区人民检察院奔赴辖区快递公司,联手相关部门开展专项行动,共同守护寄递安全,提高人民群众对寄递行业的满意度。

随着我国寄递行业的快速发展,犯罪分子利用寄递渠道实施贩运毒品、买卖(运输)枪支弹药爆炸物和野生动物及其制品等违法犯罪活动多发。最高人民检察院对检察机关办理的寄递违禁品犯罪情况进行了深入分析,相关案件反映出寄递安全监管方面存在着一些突出问题。2021年10月,最高检察院向国家邮政局发出“七号检察建议”,同时抄送多个部门,并要求各级检察机关认真贯彻落实“七号检察建议”,扼制利用寄递渠道实施违法犯罪多发势头,确保取得实实在在的成效。

近日,即墨检察院走访调研发现,辖区寄递公司网点现场寄递安全监管方面存在一些不容忽视的问题,如,实名制收寄执行不严格,收件验视不到位,专业检测仪器不足,从业人员安全防范意识和责任意识不强,奖惩机制不健全等。为此,即墨检察院向寄递公司和监管等部门发出检察建议,建议切实督促寄递企业严格落实“实名收寄、收寄验视、过机安检”三项制度,推广验视留痕、人脸识别、二

维码扫描、寄递系统与身份信息绑定等经验做法,压实安全生产主体责任,加强从业人员法律培训。

日前,即墨检察院会同即墨邮政管理局,即墨公安分局前往中通快递公司,了解中通快递运营情况,检查现场安全生产情况,查看部分快递,向中通快递公司送达由即墨检察院和即墨邮政管理局联合印发的《关于寄递违禁品及假冒注册商标商品情况告知书》,详细讲解了在案件办理过程中辖区出现的涉假冒伪劣商品通过寄递渠道流入市场对企业和社会的危害性,并组织在公司工作场所、品牌末端网点等区域公开张贴,督促寄递从业人员及时报告禁寄物品违法犯罪线索。当天,即墨检察院还组织邮政管理局、交通运输局等八家部门进行座谈,探索建立常态化联络联动机制,信息共享、线索移送等制度机制,确保“七号检察建议”落地落实落细。

即墨检察院副检察长何义山表示,下一步,即墨检察院将结合“检察开放日”、送法进基层、法治讲座、以案释法、庭审观摩等形式,积极开展检察建议宣传教育工作,激励社会公众积极参与预防违法犯罪和综合治理工作,共同筑牢寄递安全“防火墙”,为促进寄递安全、服务经济社会高质量发展贡献力量。

平安开发区消防专栏 第266期

## 江山路消防救援站开展农贸市场灭火救援演练

青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 江燕

为进一步提高消防救援站指战员灭火救援实战能力,切实提升指战员对辖区内重点单位突发性火灾事故的处置能力,近日,青岛经济技术开发区消防救援大队江山路消防救援站深入辖区内农贸市场开展“六熟悉”、灭火救援实战演练工作。

演练前,指挥员带领全体指战员对农贸市场的重点部位和内部消防安全设施等情况进行了熟悉,并为参加演练的指战员和微型消防站队员讲解和示范扑救火灾内攻的技法、技巧及安全防护、注意事项要领等知识,进一步加深了指战员和微型消防站队员对灭火知识的掌握。

演练中,指挥员结合农贸市场的实际情况,将起火点设在易燃地点。整个演练过程中,微型消防站队员和消防救援站指战员分先后层次展开战斗、协同配合默契、安全防护到位。通过实地演练,从中发现了消防救援站指战员和微型消防站队员存在的问题,并对演练中存在的



农贸市场灭火救援实战演练现场。

问题进行分析评讲,提出整改措施,有效地提高了整体实战能力,达到以练促战的目的。

此次对农贸市场演练工作的开展,有力增强了指战员应变能力和协同配合微型消防站队员作战能力,提升了实战化训练水平,为完成各项灭火救援任务奠定了坚实基础。

主办:青岛经济技术开发区消防救援大队  
地址:青岛市经济技术开发区江山南路666号卓亭广场



法治李沧专栏

第19期

## 李沧公证处多举措打通服务群众“最后一公里”

青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 王丽丽 尹兆鹏

近年来,青岛市李沧公证处以“为人民服务、让群众满意”做好公证窗口服务工作为导向,推出公证档案电子化、“容缺受理”等便民措施,打通服务群众“最后一公里”。

纸质公证档案容易受到环境因素的影响,从而造成不同程度的损毁,高温、高湿、强光、有害气体都会使纸张发生氧化反应,使纸张变得易碎,字迹发生扩散、模糊的现象,寿命变短等。为了使公证档案的保管存放更加规范化,进一步规范公证档案的移交、管理和查阅工作,强化对公证档案的科学保管和有效利用,充分发挥公证档案的价值作用,2020年,李沧公证处开始对公证档案进行数字化采集录入,截至目前已完成自

1981年至今的公证档案,公证档案共计3000余盒,25000余卷,并将纸质公证档案顺利移交李沧区档案馆。

近日,李女士到李沧公证处查询上世纪九十年代在此办理的公证,因办理公证时间久远,她已记不清哪年办理的公证,也记不清公证书号及承办公证员。工作人员输入当事人的信息后,很快就查到李女士的电子公证档案。李女士直呼:“现在查询公证档案太快了,以前我们查询公证档案需要先申请,一点一点地给我们查阅纸质公证档案,有时候忘记年限当天还查不到,现在有了电子公证档案非常方便我们查阅!”这些扫描过的电子公证档案既给当事人节省了时间,也提

高了工作人员的工作效率,使档案继续发挥便民服务效应。

“容缺受理”指的是在关键材料齐全,不影响询问笔录制作的情况下,部分次要的辅助性材料暂时缺失的,工作人员先予受理申请,由当事人在领取公证书时再补齐缺失材料,有力地解决群众办证“来回跑”的问题。

“真的很感谢你们,要不我和姐姐还得再跑一趟回家拿材料,来回耽搁时间不说,还得再请假。”张女士的父母已去世,给张女士和其姐姐遗留了10万元的存款。近日,张女士和姐姐去银行取款时被告知需要先办理继承公证才能取款。随后,张女士和姐姐来到李沧公证处询问

办理继承公证需要准备什么材料。在交谈过程中,公证员了解到张女士和姐姐不在一个区居住,平常工作很繁忙,请假不容易,虽然张女士的材料不齐全,但考虑到所有的继承人已到场,来一次不容易,公证员为张女士和姐姐启动“容缺受理”业务,先受理了张女士和姐姐的申请,对于可以通过大数据查询到的信息不需要张女士另行提供,无法查询到的信息则告知其需要到何部门开具材料,等领取公证书的时候一同提交,避免张女士再跑一趟取齐资料办理继承公证的繁琐。

不让群众多走一步路,让公证既有温度又有速度,这是李沧公证处对人民群众的服务承诺。