

侵犯公民个人信息案中房产信息的类型

□肖友广 张争辉 孙娟

近年来，与国内房地产交易市场的活跃相伴，房产交易相关领域成为公民个人信息被侵犯的重灾区。据有关数据统计，房产类信息已成为被侵犯的主要公民个人信息类型。从信息来源分布来看，有从房产交易中心、银行等政府、金融机构流出的房屋产调类信息，也有从开发商、物业公司、装修公司、房产中介公司等流出的种类千差万别、内容各不相同的房产类信息。对于不同房产信息类型的判定直接决定了其定罪入罪的标准的不同，因此对房产信息类型的判定尤为重要。

对房产类信息类型判定存在较大分歧

当前，无论是司法实务部门还是学界理论观点对房产类信息类型的判定存在较大分歧。

有人认为应当将房产类信息认定为“财产信息”（伍晋：《房产信息应属于公民“财产信息”》，载《检察日报》2018年9月9日第03版），主要理由有：1.两高《关于办理侵犯公民个人信息案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《侵犯公民个人信息司法解释》）第5条第3项中的“财产信息”应当与《刑法》第92条规定的“财产”保持对应，刑法明确将房屋规定为公民私人所有财产的一种，那么房屋信息也应属于财产信息；2.包括楼盘

名称、房屋门牌号、户型、面积、成交价格、业主身份证号、联系方式等内容房产信息直接体现公民的经济状况、生活区域等内容，属公民的重要个人隐私，理应受到最强保护。3.房产信息直接关乎公民的人身权、财产权和隐私权，其诱发衍生犯罪的可能性和衍生犯罪的危险程度显著高于一般“可能影响人身、财产安全的公民个人信息”；4.从均衡性角度，房产信息与行动轨迹信息、通信内容、征信信息处于同一位阶的公民个人信息，具有高度的人身关联性、个人隐私性和个体识别性，容易被用于违法犯罪活动。

有人认为，可以将房产信息认定为交易信息。如在S市某检察机关已经诉判的一起侵犯公民个人信息案中，其中的房产信息被认定为交易信息，信息核心内容包括公民个人姓名、电话号码、房屋地址、房屋面积、交易金额或签约时间等。

有人认为，房产信息应当认定为“可能影响人身、财产安全的公民个人信息”，持该种观点认为，房产信息具有同“住宿记录”信息同等或者近似的重要性和危害性。

还有人认为应当将房产信息认定为“普通公民个人信息”。该种观点认为，在司法解释对房产信息

到底划归为哪种信息类型尚无明确标准的情况下，从更为保守和妥当的角度，可以先将房产类信息划归为普通公民个人信息，以守住该类案件入罪的底线。

对房产类信息类型的判定标准不明和认识不统一，导致该类案件无法得到及时妥善处理，甚至出现同案不同判的局面。

房产虽然系公民个人重要财产，记载房产等内容的信息具有一定的财产属性，但并非都能一概认定为侵犯公民个人信息罪中的“财产信息”。司法实践中的部分房产信息可能能够反映出公民的经济状况，但并非全部房产信息都有此属

性，有些房产信息的完整程度，如无法识别出公民个人身份，甚至都无法确认为刑法意义上的公民个人信息。房产信息虽然与公民的人身、财产安全具有紧密的关联性，但从司法实践来看，大部分案件行为人为侵犯房产信息的用途并非为非。

因此，对于房产类信息类型的判定不能遵循简单的标准，从司法实践中呈现的房产类信息来看，其表现和类型绝非单一，反而多元复杂。对于来源不同、内容各异、种类多样的房产类信息类型判定，应遵循个别化、差异化、多样化的评判标准。

轻易认定财产信息容易出现量刑失衡

另外，轻易将房产信息认定为财产信息极易出现罪责刑不相适应和量刑失衡。在司法实践中，侵犯公民个人信息行为入获取公民个人信息，以对信息的正常使用居多，或者用于询问是否有贷款需求、或者询问是否有购房、装修或者其他投资需求。对于这种占据绝大部分比例侵犯公民个人信息案件，对于被询问者而言，其公民个人信息被泄露、被侵犯系客观存在的，但如果其确实存在上述需求的情况下，行为人的上述行为对公民个人来讲便不能说是完全无益。因此，对于实践中广泛存在的此类案件，动辄将其行为认定为“情节特别严重”，极易导致罪责刑不相适应。

在移动互联网时代，电子数据传播具有海量、极速等特征，侵犯公民个人信息案件中的信息往往以大批量信息的形式出现，几十万甚至上百万条信息极为常见（如以S市某区检察院为例，该院近四年受理的案件中，利用互联网传输或者直接在互联网上获取相关信息的案件共计20件35人，件数占全部受理案件的83.3%），如将所有涉及房产的信息都认定为财产信息，那么500条就构成“情节特别严重”，适用三年以上七年以下有期徒刑量刑刑建议，那么将会出现几千条、几万条、几十万条案件均判处差异不大的刑期，极易导致量刑刑不均衡。

关于公民个人信息类型判定是否必须坚持主客观相统一的标准。对于案件的司法处理，无论是我们以往的司法实践，还是立法的一贯表现，对犯罪行为性质的评价都必须坚持主客观相统一的标准。但对于公民个人信息类型的判定，对于评判载体的静态和内容固定的属性，一旦判定信息类型的标准确定，侵犯公民个人信息案件行为个人信息类型已然确定，不会因行为主观方面而有不同，行为人为侵犯公民个人信息的主观目的在对行为量刑方面会有影响，但对公民个人信息类型判定影响程度较为有限。

（作者单位：上海市嘉定区人民法院）

房产类信息主要类型

司法实践中，从房产信息的来源、内容构成方面进行分析，房产类信息主要存在下述几类：

产调类房产信息，表现形式如图组 1：

■■■■■ 不动产登记簿			
特别告知： 1. 申请人本次申请的房屋、土地、异议、房地产抵押、预售房屋及抵押、建设工程抵押、房屋预售、权利限制、查封权、文件立案登记簿信息、经营登记信息系统查询共有房屋、土地、房地产抵押、文件4类登记簿信息。 2. 不动产登记簿的利害关系人对不动产登记簿信息的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向不动产登记机构申请更正登记并重新打印登记簿。			
房屋状况及产权人信息 No:2018052			
房屋坐落	丁青路910弄		
幢号		部位	5层
建筑面积	165.06	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢筋混凝土
所有权来源	买卖	竣工日期	2004年
房屋用途	办公	总层数	25
权利人			
共有权及共有情况			
房地产权证书号	沪房地字不动产权证		
受理日期	2018-6-9	核准日期	2018-6-21
备注			
经办人			
打印日期	2018年7月4日 9:00分24秒		

■■■■■ 土地状况信息 No:2018052			
土地坐落	路910弄10号		
土地宗地号	区花木镇		
使用期限	2018-1-26至2072-8-14止	土地权属性质	国有建设用地使用权
管理取得方式	出让	土地用途	住宅用地
宗地(丘)面积	70281.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人			
共有权及共有情况			
房地产权证书号	沪房地字不动产权证		
受理日期	2018-6-9	核准日期	2018-6-21
备注			
经办人			
打印日期	2018年7月4日 9:00分24秒		

观点：

对于上述从房地产交易中心、银行等部门流出的包括房屋状况和产权人、土地状况、房地产抵押状况等信息的产调信息，由于该类信息的来源渠道权威可信，真实性程度极高，及其具有明确的权利人、详细的房屋住址、房屋的抵押和贷款金额、贷款银行等状况，记载公民个人详细的联系方式，能够体现公民个人的财产实力状况，且房产本身也系公民个人极为重要财产之一，财产的金额通常巨大，极易引发公民个人密切相关的人身、财产安全隐患。因此，此类信息宜认定为高度敏感性的财产信息，但对其来源需有相应证据予以证实，该种观点亦被相关法院生效判决所确认。

交易类房产信息，具体表现形式如图 2：

坐落部位	买方	面积	金额		
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》2号号		129.65	2,384,728.00	13482	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》24号号		123.51	2,167,788.00	15901	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》20号号		87.7	1,660,000.00	18621	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》22号号		87.7	1,662,136.00	18601	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》4号号		87.66	1,740,928.00	15821	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》4号号		87.66	1,771,795.00	13122	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》19号号		87.61	1,656,968.00	13916	139
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》22号号		87.47	1,790,000.00	1881	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》3号号		89.06	1,809,268.00	130	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》2号号		89.05	1,725,739.00	135	159
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》21号号		87.7	1,951,066.00	158	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》2号号10		87.9	1,884,665.00	1860	
路1259弄《南翔秀城溪岸澜庭三期》21号号15		87.47	1,957,451.00	18621	136

观点：

对于包括公民个人姓名、电话号码、房屋地址、房屋面积等内容的公民个人信息，从信息本身呈现的内容来看，要素较为完整，呈现的交易属性也较为明显，将其划归为相对敏感的交易信息，能够形成共识。但该类信息也具有一定的财产属性，尤其对于包括交易金额内容的信息，能够很大程度上反映公民个人财产状况，那能否将其认定为财产信息？我们认为，《侵犯公民个人信息司法解释》将财产信息的入罪标准设定为50条，入罪的门槛较低，从刑事谦抑的角度，对此处的财产信息应采取严格限缩的态度，否则极易导致民众涉信息行为动辄入罪，以及由此带来的罪责刑不均衡问

题。对于财产信息的认定，《关于侵犯公民个人信息罪司法解释理解与适用》中将其解释为既包括银行账户，包括房产等信息，但对可认定为房产信息的存在形式并未具体说明，此处的存款和房产信息应具有同金融服务账号身份信息认证的同等重要程度，即如果掌握个人金融账户信息，下一步即可可能将相关账户财产进行直接或转移占有。对于存款和房产信息不能进行一概认定为财产信息，如个人在数十年前的存款虽然在现在已不具有太大的现实危害性。因此对于存款信息和房产信息认定为财产信息需要进行严格限定，对于司法实践中出现的种类多样、类型丰富的房产信息类型需要进行分类讨论，不能简单将其划归为财产信息。

其他类房产信息，表现形式如图3：

路350弄3号29	新洲蓝国际一期
路50弄4号2	新洲蓝国际一期
路0弄3号2	新洲蓝国际一期
路0弄3号1	新洲蓝国际一期
路0弄8号	新洲蓝国际一期
路0弄4	新洲蓝国际一期
路0弄3	新洲蓝国际一期
路50弄8	新洲蓝国际一期
路50弄3	新洲蓝国际一期
路0弄3	新洲蓝国际一期
路0弄4	新洲蓝国际一期
路0弄3	新洲蓝国际一期
路0弄4	新洲蓝国际一期
路0弄4	新洲蓝国际一期
路0弄4	新洲蓝国际一期
路50弄4	新洲蓝国际一期
路50弄3	新洲蓝国际一期

观点：

除产调信息及交易信息类的其他房产信息外，具体表现形式如上图等，在司法实践中还大量存在，其核心构成要素为姓名、联系方式和住址。对于此种房产信息的信息类型应如何进行判定？目前尚缺乏更为明确的标准，也尚无有效的判例可供借鉴。对于该类信息类型的判定应该采取更为审慎的态度，因为该类信息的真实性需要进一步核实，另外虽然涉及公民个人的住址，但该是否表示该住址即系其房产也未可知，故不能简单将该种类型的信息界定为财产信息，而应该根据具体房产信息包含的内容进行具体分析。

