

让房地产市场规范有序健康发展

□本报特约记者 赵德刚 赵大为 本报通讯员 陈俊声

>>>编者按

2020年，淮安市两级法院紧紧围绕“高质量司法推动高质量发展”工作主题，正确研判、应对新冠疫情引发的房屋买卖、租赁合同纠纷新情况、新特点，维护诚实守信、平等互惠的市场交易原则，依法妥善审理好关系广大人民群众切身利益的房地产纠纷案件，充分保障人民群众合法财产权益，为全市房地产市场规范、有序、健康发展提供坚强有力的司法保障。近日，淮安中院召开新闻发布会，向社会各界通报了房地产审判的典型案列。

开发商逾期交房 应承担责

【基本案情】原告柏某某、刘某某与被告某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案。2017年6月3日，原告与被告签订《商品房买卖合同》。合同第八条约定出卖人应在2018年12月31日前向买受人交付取得商品房交付使用批准文件的房屋；第九条约定逾期交房超过30日后，合同继续履行的，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二的违约金。上述合同约定，原告按约定履行了支付购房款的义务，但被告至今未将符合合同约定的房屋交付原告，原告要求被告支付自2019年1月1日至2020年3月10日期间逾期交房违约金49259元，2020年3月11日之后的逾期交房违约金按每日总房款的万分之二计算至房屋符合交房条件时止。

【裁判结果】法院判决被告赔偿原告2019年1月1日至2020年3月10日期间逾期交房违约金49259元。

【法官提示】当事人一方不履行合同约定或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者

赔偿损失等违约责任。因涉案房屋不符合合同约定的交付条件，故被告公司应当承担2019年1月1日至2020年3月10日期间逾期交房违约金49372.5元，原告主张49259元，不超出上述范围，予以支持。对原告与被告签订的《商品房买卖合同》合同第八条约定出卖人应在2018年12月31日前向买受人交付取得商品房交付使用批准文件的房屋；第九条约定逾期交房超过30日后，合同继续履行的，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二的违约金。上述合同约定，原告按约定履行了支付购房款的义务，但被告至今未将符合合同约定的房屋交付原告，原告要求被告支付自2019年1月1日至2020年3月10日期间逾期交房违约金49259元，2020年3月11日之后的逾期交房违约金按每日总房款的万分之二计算至房屋符合交房条件时止。

未缴纳公共维修基金须协助

【基本案情】张某等49名原告与某置业有限公司签订《淮安市城市房屋拆迁补偿安置协议书》后迁入某小区居住，但置业有限公司拒绝提供办理房屋不动产权证书的相关材料，也未依约为原告安置房屋缴纳公共维修基金，致使原告无法办理房屋不动产权属证书，诉至法院。

【裁判结果】法院审理阶段，双方达成调解协议：某置业有限公司于协议签订后三十日内协助原告办理涉案房屋的不动产权证，并一次性支付涉案房屋专项维修基金。法院确认调解协议合法有效。

【法官提示】与销售有关的房地产群体纠纷中，大多数纠纷与房地产开发企业逾期交

房或办证有关，该类纠纷不仅占比高，而且与之有关的历史遗留问题存在较大的潜在风险隐患。房地产开发企业应当严格依照合同约定，依法及时承担缴纳公共维修基金及协助购房户办理不动产权证书的法律义务。

轻微违约合同不终止

【基本案情】2019年11月，原告惠某与被告王某代理人签订《淮安市存量房买卖合同》，约定原告购买位于淮安绿地世纪城的涉案房屋，原告当天付清定金，因实际交易过程中，贷款审批流程迟迟未有结果，原告未将约定的首付款转至被告账户中，但原告在2020年1月9日即通过中介要求被告提供收款账号，被告未予回应。当月绿地世纪城房屋价格上涨，被告认为房屋售价过低，要求加价，且认为原告已实质性违约，不同意继续履行合同。

【裁判结果】法院认为，原告的违约行为程度显著轻微，且积极采取措施补救，并不影响合同目的实现，而在原告已经准备26万元首付款的情况下，被告未按约定进行催告，其要求解除合同无法律依据。故判决继续履行双方合同，原告于判决生效之日起10日内支付被告购房尾款及违约金，被告将涉案房屋安置专项维修基金，致使原告无法办理房屋不动产权属证书，诉至法院。

【法官提示】房屋买卖合同签订时，买卖双方意思表示真实且不违反法律规定，该合同成立并生效。现实中，一些卖房者受利益驱动，在合同签订后，坐地涨价，或者拒绝继续履行合同，属不诚信行为。本案原告签订合同当天付清定金，虽因贷款审批遇碍未将约定的首付款转至被告账户中，但在短时间内即通过中介

要求被告提供收款账号，表明其有继续支付购房款的意愿和履行行为，其迟延履行首付款的违约行为为轻微，不能认定为合同解除和终止履行的事由。对于出卖方反悔拒不履行房屋买卖合同的，买方可以依据合同约定要求卖方继续履行合同。

疫情影响衡平双方利益

【基本案情】2018年4月10日，甲公司与乙签订房屋租赁合同，约定原告将涉案房屋出租给乙使用，从事服装销售，租期二年。2020年3月乙向甲公司邮寄工作联系函，告知因疫情影响生意惨淡，提出退租和搬迁事宜，通知甲公司接收商铺。甲公司认为乙无权解除合同，起诉至法院要求乙给付租金。

【裁判结果】法院认定乙的行为不构成租赁合同的解除，应承担违约责任，应承担剩余未付租金的给付义务。考虑到2020年1月份全国突发新冠肺炎疫情公共卫生事件，2020年1月24日24时江苏省启动突发公共卫生事件一级响应，2月24日24时调整为突发公共卫生事件二级响应；3月27日24时调整为突发公共卫生事件三级响应，疫情影响尚未结束。乙的实际经营确实受到影响，法院遂判决乙公司给付剩余租金，但对2020年2、3月份的租金予以减免。

【法官提示】新冠肺炎疫情属于不可预见、不能避免、不可抗力，对本该正常履行的合同造成不少影响，合同当事人对于此类重大公共卫生事件带来的预期影响也难以估量，因此导致合同一方无法履行合同，遭受不可抗力影响的一方有权要求免除或者部分免除责任。在房屋租赁合同中，需要考虑个案中受疫情影响的程度以及当事人预见到重大公共卫

生事件对合同的影响程度，通过采取减免租金等方式衡平双方利益，维护市场秩序。

拆迁不给房折价补偿

【基本案情】因某储备用地项目建设需要，被告某改造公司作为拆迁人、原告营某作为被拆迁人、被告某拆迁公司作为拆迁实施单位，三方签订了《淮安市城市房屋拆迁补偿安置协议》，约定以产权调换的方式对原告营某房屋进行拆迁，营某应付安置房差价款应在结算时一次性付清。营某按约将其房交付拆除并与被告就差价进行了结算，但被告及开发商一直未通知原告对拆迁安置房屋进行交付。2018年底，原告发现拆迁协议中应安置给原告两套房屋由开发商出售给他人并已进行了装修，引发该诉讼。

【裁判结果】由于被告以及开发商之间的原因致使被告欲安置给原告的房源被另行出售，被告与原告不能就交付其他替代房源达成一致，被告应当按现行市场价折价补偿给原告。鉴于原告安置所在小区房源销控表确定补偿单价不符合实际市场情况，法院经评估，依据涉案房屋在起诉时的市场平均单价8862元/平方米确定补偿标准。

【法官提示】从目前城市房屋拆迁实际情况看，被拆迁人绝大多数是普通的城市居民，在拆迁过程中，处于弱势地位，其合法权益易被侵犯后寻求救济艰难。本案中某城市改造公司未履行向被告交付相应安置房的义务，又不能与被拆迁人就替代房源形成合意，应按照市场价格折价补偿。因房屋价格随市场行情产生波动，法院以合法评估单价计算被拆迁人的损失，切实保障了被拆迁人的利益。

>>>编者按

随着经济社会快速发展，侵犯公民个人信息犯罪处于高发态势，加强个人信息法律保护的重要性日益凸显。11月26日，扬州邗江法院通过新闻发布的形式，介绍了该院依法对侵犯公民个人信息及计算机信息系统犯罪案件严厉打击，提升惩治侵犯公民个人信息犯罪威慑性的相关情况，并自2017年以来受理的侵犯公民个人信息及计算机信息系统犯罪16件91人的案件中，选取了典型案例，向市民介绍如何保护个人信息的具体措施，不点击来源不明的网址；不下载、使用非正规APP；慎重使用公共WIFI，切实注意保护个人信息，避免泄露，维护个人信息安全。

非法控制计算机信息系统获利万元

【基本案情】被告人魏某将事先修改过回收地址的某软件通过上传至全球知名中文IT技术交流平台网站及在其管理的QQ群内对外发布，利用他人下载使用该软件时非法获取了一万余条网站后门漏洞信息，后通过租赁上述信息非法获利人民币1.1万元。经远程勘验该1万余条网站漏洞信息中可直连被入侵互联网服务器获取控制权限的达103台。

【裁判结果】法院经审理认为，被告人魏某违反国家规定，对国家事务、国防建设、尖端科学以外的计算机信息系

统实施非法控制，情节特别严重，其行为已构成非法控制计算机信息系统罪。同时考虑到其具有坦白、退出违法所得、自愿认罪认罚等量刑情节，根据《中华人民共和国刑法》及司法解释的规定，判决被告人魏某犯非法控制计算机信息系统罪，判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币一万五千元。

【典型意义】当今时代，信息网络发展迅速，网络犯罪的手段也层出不穷，严重侵害了公民的个人信息安全及财产安全。本案被告人利用其掌握的计算机知识，修改某软件的下载地址，通过他人下载使用该软件时获取的网站后门漏洞信息，可达到对网站的控制，

小心！这些操作可能泄露了个人信息

□本报记者 张羽馨

出售该类信息牟利的同时也为他人实施网络犯罪提供了帮助。该案的判决不仅对该类犯罪实现了有效打击，同时也避免了可能衍生的更严重的次生危害。

非法获取系统数据掩饰隐瞒犯罪所得

【基本案情】被告人汤某通过QQ群从他人处获得某网络游戏的网站源码，并在网络上搭建钓鱼网站后以每日人民币30元至50元不等的价格出租给他人以用于窃取游戏账号及密码，共计获利8000元。被告人熊某等13人从被告人汤某处租得钓鱼网站后，窃取他人游戏账号及密码予以出售，或从他人处购买游戏账号及密码后将游戏内虚拟货币予以出售牟利。被告人晁某、王某明知是非法获取所得的游戏虚拟物品，仍予以收购。

【裁判结果】法院经审理认为，被告人汤某、熊某等14人违反国家规定，侵入计算机信息系统，获取计算机信息系统存储、处理或者传输的数据，其行为均已构成非法获取计算机信息系统数据罪。被告人晁某、王某明知是非法获取计算机信息系统数据罪、掩饰、隐瞒犯罪所得罪判处罚金，并处罚款，或单处罚金。其中被告人陈某某因犯非法获取计算机信息系统数据罪，仍在缓刑考验期限内，故撤销其缓刑，决定执行有期徒刑一年二个月，并处罚金人民币二万二千元。

【典型意义】本案中被告人多数为90后且文化程度不高，法律意识淡薄，容易走向歧途。网络犯罪手段多且隐蔽，难以被发现，危害性极大。在此提醒广大网民，增强防范意识，勿因好奇心而点击、登录来源不明的链接和网站，当收到广告、电子邮件、弹窗广告等陌生信息时，不要被其文字所吸引，而点击信息中的网址和文件。

低价购买万条信息电话营销

【基本案情】被告人张

某、韦某为拓展其经营的某信息咨询公司的客户源，通过微信、QQ、陌陌等社交平台获取公民个人信息，以人民币400元的价格，非法购买公民个人信息（姓名、电话号码）1万条，并进行电话营销。张某某为拓展客户源，还通过购买论坛账号等方式非法在互联网上下载公民个人信息并进行电话营销。

【裁判结果】法院经审理认为，张某某、韦某以其他方法非法获取公民个人信息，其行为均已构成侵犯公民个人信息罪。判处被告人张某某有期徒刑一年，并处罚金人民币二万元；判处被告人韦某有期徒刑六个月，缓刑一年，并处罚金人民币一万元。

【典型意义】网络及科技不断进步的同时，也给公民个人信息带来较大的威胁。法院依法对上述被告人判处刑罚，坚决打击侵犯公民个人信息犯罪行为，切实维护了公民的个人信息及财产安全，对违法信息分子形成了有力震慑。该案也提醒大家，在浏览网站时不要轻易透露自己的信息，在确保网站正规安全下操作，不给犯罪分子任何可乘之机。

多元解纷 一站加速

《乡贤调解员考核细则》，保证乡贤参与诉前调解工作有章可循、规范有序。截至目前，该院已向31名乡贤调解员委派案件650余件，结案500余件，调解成功率超过50%。

可以说，乡贤调解员制度是我市探索推进自治、法治、德治、三治融合社会治理新路径的成功实践。10月15日，宿迁市政协、宿迁中院在宿城区召开专题会议，总结推广了宿城法院的试点经验，并在全市启动乡贤参与诉前调解工作。

不仅如此，宿城法院还积极加强专业调解工作力量，设立物业、家事、劳务、金融等纠纷调解工作室，根据调解员的专长分配案件。4月，在宿迁中院主导下，该院挂牌成立金融调解工作室，特邀4名有银行工作经历人员作为金融案件特邀调解员轮值排班，目前已成

多元解纷 一站加速

功调解案件128件。为方便路途较远的当事人及时化解纠纷，进一步减少当事人诉累，宿城法院还设立在线音视频调解室，鼓励调解员通过在线视频的方式进行远程调解。9月4日，乡贤调解员陈乐燕在驻区调解员沙恒金的协助下，通过江苏微解纷系统，成功调解一起跨省远程离婚纠纷案件。今年以来，该院将3500余件诉前调解案件转入江苏微解纷平台进行调解，并通过远程调解化解了一起当事人在国外的民事纠纷。

开展调解前置程序改革，并不仅仅是增加一个环节，而是通过建立机制完善调解无缝对接，为当事人提供更好的法律服务，从而取得更好的法律效果和社会效果。宿城法院院长袁震说，该院建立“调解+速裁”

多元解纷 一站加速

机制，实现“分调裁审”无缝对接。将调解员编入10个速裁团队，设置速裁法庭，由速裁法官开展调解指导工作，对诉前调解成功的案件，当事人申请司法确认后，速裁法官随即进行司法确认，对案件虽未调解成功，但无争议事实已明确、仅履行金额和履行期限难以达成协议的，速裁法官征询双方当事人同意后，即立案，速裁法庭当庭开庭审理、当庭宣判，有效缩短办案时间。今年以来，该院已审理速裁案件6459件，占全部民事案件比为79%。

该院还积极与宿城区妇联、人社局、住建局及乡镇街道等14家单位开展结对共建，探索矛盾纠纷多元化化解机制，着力推进委派调解、联合调解工作。

今年以来，该院委派调解员办理案件6800余件，调解成功率2450余件，调解成功率达35.66%，审判工作压力得到有效缓解，民事案件猛增势头得到有力遏制。

多元解纷 一站加速

（上接A版）律师有精通法律的专业优势、中立客观的职业优势和熟悉社情民意的实践优势。为了让这些优势发挥更大作用，2019年5月，宿城法院与宿城区司法局联合出台《关于选聘特邀调解员参与诉前人民调解工作的实施意见》，分三批选聘99名特邀调解员，组建5个团队开展调解工作。

今年以来，该院特邀调解员成功调解案件500余件。对未调解成功的案件，特邀调解员与法院书记员紧密配合，及时完成诉讼材料送达、送达地址确认书填写、无争议事实确认、争议焦点归纳等庭前准备工作，为后期审理提供便利。

退休法官和转任书记员有着丰富的法律知识和实践经验。为了让他们发挥更大作用，2019年以来，宿城法院分三次聘任退休法官及转任书记员等14人为驻区调解员，并设立以调解员姓氏命名的4个调解工作室，专门负责物业、

（上接A版）李某召集了包括原告赵某在内的工人到涉案工地做工。后李某一直拖欠赵先生等人的工资未支付，经多次索要，11月20日，李某向赵先生出具了工资欠条。

法官现场组织王某、张某某、通过释法明理，促使王某、张某某认识到自己作为工程总包人、分包人各自应承担的法律义务。一个多小时后，王某、张某某表示同意向8名农民工先行垫付工资81040元，现场向每一位农民工支付1000元，余款一周内，内汇至每位农民工工资卡。网络法官当即作出裁定，予以司法确认。

钱拿到手以后，赵先生特别开心，他连忙叫来自己的工友为自己和网络法官合拍了一张照片，照片里的他笑容特别灿烂。

为守好基本民生底线，让农民工拿到工资返乡过年，淮安农工法院请政法委牵头区人社局、公安分局、区检察院、区司法局、区住建局等职能部门建立《拖欠农民工工资报酬纠纷“分调裁审”一体化处理工作机制》。联动机构组成部门，实行“首问负责、一站到底”的工作原则。即：由首先接到农民工讨薪诉求部门负责，探索矛盾纠纷多元化化解机制，着力推进委派调解、联合调解工作。

今年以来，该院委派调解员办理案件6800余件，调解成功率2450余件，调解成功率达35.66%，审判工作压力得到有效缓解，民事案件猛增势头得到有力遏制。

（上接A版）李某召集了包括原告赵某在内的工人到涉案工地做工。后李某一直拖欠赵先生等人的工资未支付，经多次索要，11月20日，李某向赵先生出具了工资欠条。法官现场组织王某、张某某、通过释法明理，促使王某、张某某认识到自己作为工程总包人、分包人各自应承担的法律义务。一个多小时后，王某、张某某表示同意向8名农民工先行垫付工资81040元，现场向每一位农民工支付1000元，余款一周内，内汇至每位农民工工资卡。网络法官当即作出裁定，予以司法确认。

2018年10月，位于昆山周市镇的昆山某废旧物资回收有限公司厂区内突发火灾，经消防部门及时救火，幸无人员伤亡，但也造成了公司相关设备及货物受损，而经过调查却发现，该事故竟由谢大妈种菜引发。昆山法院一审判决谢大妈赔偿原告某废旧物资回收有限公司各项损失共计10.92万余元，被告昆山某五金制品有限公司赔偿原告各项损失共计4.36万余元。苏州中院日前二审驳回上诉维持原判。

据了解，火灾发生后，消防部门第一时间对相关当事人做了询问笔录。废旧物资回收公司系租用第三方天马公司厂房经营，隔壁有一家昆山某五金制品有限公司，其员工谢大妈在笔录中陈述，五金制品有限公司的老板让她在厂区外沿河位置种菜，带回家送人，吃不了的给员工吃。2018年9月30日晚上，人事主管让她将厂区围墙外面那些杂草烧掉，第二天谢大妈就过去点了一把之后，在边上看着火势，结果风太大，沿着河边往南烧过去了，其看到火头控制不住就自己拿水去浇，结果没办法浇，火引燃到了五金制品有限公司厂外面堆放的无用泡沫，之后又蔓延至围墙内的泡棉和废旧物资公司的厂房，最终殃及池鱼，酿成大祸。废旧物资回收公司经核算，其损失高达48万余元，于是将谢大妈及某五金制品有限公司起诉到了昆山法院，要求承担连带赔偿责任。

在法庭上，被告谢大妈认为自己是履行职务行为，根据《侵权责任法》的规定，用人单位的工作人员因执行工作任务造成他人损害的，由用人单位承担侵权责任。谢大妈受五金制品有限公司指派，焚烧杂草，自己已年过60，且缺乏文化知识，其在过往的认知中，杂草通过焚烧处理是较多的处理方式，不存在重大过错，即便存在赔偿，也应该由公司承担。废旧物资回收公司的厂房没有任何消防、环保、卫生、安监等审批手续，属于违法生产经营，也是导致损失及其损失扩大的重要因素，应自行承担相应责任。

作为被告的某五金制品有限公司连连喊冤，认为公司对火灾的发生不存在任何过错，不应承担赔偿损失。谢大妈受公司聘用在食堂工作，工作范围为料理公司员工的中、晚餐，仅负责菜品的签收与烹饪，除此之外，不承担任何其他职务，焚烧杂草更不属于谢大妈的工作范围。发生火灾时正值国庆法定节假日，公司全部员工已经放假。火灾发生在公司厂房外东北侧位置，并非发生在公司厂区内，更不在谢大妈工作场所内。故谢大妈应当自行承担赔偿责任。另外，废旧物资回收公司承租的经营用房为彩钢瓦建筑，本身存在安全隐患，存放的塑料粒子属于可燃固体，应该存放在具有相应消防等级的厂房内，原告自身存在重大过错。

法院审理后认为，根据火灾事故认定书，谢大妈焚烧杂草系引发该起火灾的直接原因，现其称系职务行为，但因其焚烧杂草系在公司全部员工放假期间，焚烧杂草的位置亦在厂区之外，现有证据均不足以证明其焚烧杂草行为系受公司指示采取。谢大妈作为完全民事行为能力人，对于焚烧杂草尤其是在风力较大且周边存在易燃物的地方焚烧杂草后果应当有所预判，其明知当天风力较大仍然点燃杂草，对于该火灾事故存在重大过错，酌定其承担50%的责任。同时，五金制品有限公司在户外随意堆放塑料粒子的行为系火灾事故的扩大的重要因素，酌定五金制品有限公司对该起火灾事故承担20%的责任。原告废旧物资回收公司承租无任何消防设施的房屋，甚至部分是彩钢瓦搭建的违章建筑予以存放废旧塑料粒子等，对于火灾的扩大也具有过错，酌定原告承担20%的责任。第三方天马公司作为房屋出租人，应当保证其出租的房屋系合法建筑且尽到应有的管理职责，将其自行用彩钢瓦搭建、无任何消防设施、违章建筑出租给原告使用，其对火灾损失的发生亦有一定过错，法院酌定其承担10%的责任。

最终，法院判决谢大妈赔偿原告某废旧物资回收有限公司各项损失共计10.92万余元，被告昆山某五金制品有限公司赔偿原告各项损失共计4.36万余元。

安全无小事，本案中不管是谢大妈，还是当事企业、出租人，对于安全的漠视，最终酿成了这样一起火灾事故。作为个人，切不可因一己之私，置公共安全于不顾，同时也提醒广大生产企业，一定要严格按照相关安全生产要求，消除各项安全隐患，时刻保持安全生产责任意识。

重新就业实干为要

法官，你一定要帮帮我们，我们实在没办法了。接到网格化指挥中心通报的速裁法官来到区社会矛盾调处中心，通过了解得知，这61名工人原在淮安某服饰有限公司上班，但因公司经营不善倒闭，老板欠薪25万一直没有发放到位。欠薪纠纷联动机制第一时间介入。联系上企业老板后，区劳动监察大队迅速核定企业欠薪具体金额，速裁法官告知其欠薪应承担的民事责任和可能承担的刑事责任。老板表示一周内保证筹款足额发放工人工资。

不到一周的时间，这61名代表打来电话，说工人已拿回了自己的工资。速裁法官不放心，联合区劳动监察大队去工人现场核实工资发放到位后，随即与当地的三人行服饰有限公司老板交流这批下岗工人再就业以及今后工资保障等问题。眼见大部分工人在新当即联系联动机构参与部门，共同参与接受咨询、仲裁、支持起诉、快速保全、执行、以及依法追索欠薪单位（个人）刑事责任等涉及拖欠工资报酬纠纷，做到立案快、调处快、保全执行快、兑现快，确保民生共享、社会和谐稳定。区法院立案庭采用网上立案、24小时自助立案等方式，做到诉讼服务24小时不打烊；速裁审判庭采

取依法扩大小额诉讼程序和简易程序适用范围，简化庭审环节，使用简便的格式化诉讼文书等，协调本院执行部门对拖欠工资报酬案件快速实施财产保全和执行措施等方式，确保农民工及时拿到工资报酬，做到案结事了。

民生无小事，农民工工资关系国计民生，关系社会长治久安。淮安法院始终坚持做到立案快、调处快、保全执行快、兑现快，确保民生共享、社会和谐稳定。区法院立案庭采用网上立案、24小时自助立案等方式，做到诉讼服务24小时不打烊；速裁审判庭采



□本报通讯员

蔡磊

4号