青岛财经日报
2022.5.13
主编:蒋世龙
美编:王 瑶
审校:刘 璇
电话:68068209

城阳法院开通速立速审速结通道

45起商品房买卖纠纷当天审理当天判决

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 史潇濛

近日,45名购房者作为原告将某房地产公司、某银行及某居委会诉至青岛市城阳区人民法院,要求解除抵押、办理产权登记手续。案件刚通过民事诉前调解程序分到办案法官名下,当事人就不断打来电话询问,办案法官意识到这批案件涉及民生,立即联系原告提交证据。最终,城阳法院审理这批商品房买卖合同纠纷案件,实现了当天审理、当天判决,获得当事人一致好评。

据了解,2013年,该房地产公司因借款未还被该银行诉至法院,案件审理过程中,法院依法查封该房地产公司名下多套房产,其中包括这批起诉的45套房产。法院判决:该房地产公司偿还该银行借款本金5000余万元及利息,因该房地产公司未在判决确定的期限内履行还款义务,该银行向法院申请强制执行,请求依法处置上述查封房产。

听说自己的房子要被拍卖,45名原告向法院提出执行异议,要求排除执行。法院经审查认为,涉案房产属于该居委会而非该房地产公司所有,原告在查封前从该居委会购买涉案房产,已支付全部房款并实际占有,没有证据证明涉案房产未办理过户登记系原告自身原因,法院依法裁定中止对涉案房产的执行。该银行不服裁定,提起执行异议之诉。法院一审判决:驳回该银行的诉讼请求。该银行不服,并提起上诉。二审法院作出终审判决:驳回上诉,维持原判。

当事人接到胜诉判决后,听说该房地产公司的法定代表人涉嫌刑事犯罪已被取保候审,害怕再生变故,这才着急起诉,希望法院尽快审理判决。办案法官联系该房地产公司发现,该房地产公司已无人经营,该法定代表人涉嫌刑事犯罪,且因患重病被取保候审,无联系方式。

法官一方面通过法院刑事审判庭帮助联系,一方面辗转找到该法定代表人的儿子,了解到其父亲因病重现已无法行走,法官按照其儿子提供的联系方式和地址向该法定代表人邮寄了传票和诉状等,但被拒收。后书记员了解到,该法定代表人每周有两天固定时间到医院治疗,书记员提前到达医院等候,成功向该法定代表人送达了传票和诉状等。

两名办案法官在庭审开始前充分了解案情并制作详细的审理提纲,分别用一天时间审理完案件。法官认为,根据已生效的民事判决,该居委会与该房地产公司签订的合作开发协议可以证实,涉案房屋由该居委会独立投资建设并对外销售,其对涉案房屋享有合法处分权利,涉案房屋虽然登记在该房地产公司名下,但该房地产公司仅负有协助办理过户的义务,该居委会在涉案房屋被查封前已将涉案房屋出卖给本案45名原告,原告也在法院查封前支付了全部房款并实际入住,涉案房屋未办理过户登记并非原告个人原因所致。涉案房屋现已具备办理产权登记条件,法院依法支持原告办理涉案房屋产权登记手续的请求。

城阳法院对这批案件开通速立、速审、速结通道,实现当天审理、当天判决,充分体现了城阳法院把"妥善解决群众生活工作遇到的操心事、烦心事"作为"为群众办实事"的首要目标。下一步,城阳法院将继续以"为群众办实事"为己任,用高效司法温暖民心。

约定借款本金7万元实际到手不足6万元

市南法院提醒避开网络贷款那些"坑"

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 李寒

昨日,青岛市市南区人民法院发布一起网络平台预扣借款本金典型案例,提醒市民避开网络贷款那些"坑"。

据了解,在原告某网络公司诉被告孙某民间借贷纠纷一案,双方签订的合同约定借款本金为70600元。庭审时,孙某对借款本金产生质疑,称实际到手的借款本金仅有60000元左右。市南法院立案庭王静团队通过证据查明,该网络公司在扣除居间费、取现费用后向孙某实际支付69858.05元。同日,该账户又自动扣划了9894元。同时,王静团队发现,该批网络平台借贷案件均存在付款当日自动扣划一定比例的款项至"中兴付"账户的情况。经询问,孙某称,该笔款项是该网络公司提前扣除的利息,而该网络公司对此并不承认。王静团队查看合同后发现,扣划金额与合同约定的利息利率不一致,猜测该笔扣款是该网络公司提前扣除的部分利息。

为了查明事实,王静团队向深圳某支付公司出具调查函,查出扣划款项最终流入了上海某科技公司的账户。最终,该网络公司承认其与上海某科技公司是合作关系,扣划的款项系提前扣除的利息。最终,王静团队依法将预扣的费用、利息等从该网络公司主张的借款本金中扣除,以孙某实际收到的借款本金为准作出了裁判。

近年来,随着社会经济的不断发展,因网络借贷引发的纠纷越来越多。市南法院严格审查网络借贷中以各种形式预扣借款本金、借款利息,以收取服务费、咨询费等方式变相规避民间借贷利率上限的行为,依法保护金融消费者合法权益。

非法引流获利45万元构成"帮信罪"

四名被告人悉数获刑

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 张海洋

四人因在抖音为他人吸引流量,推广网络诈骗APP而被抓获归案。近日,胶州市人民法院以帮助信息网络犯罪活动罪,一审分别判处林某等四名被告人有期徒刑十一个月至一年不等刑期,并处罚金。

据了解,2021年3月至4月,林某等四人共同成立一家工作室,为牟取非法利益,在明知他人利用信息网络实施犯罪的情况下,在抖音中帮助他人推广涉黄APP链接,根据APP下载及会员注册数量从中获利,后四人被警方抓获归案。经查,四人因推广上述APP收到结算提成共计人民币457478元。APP持有人利用四人推广的上述APP对注册会员实施诈骗犯罪行为。

法院经审理认为,四名被告人明知他人利用信息网络实施犯罪,仍为其提供帮助,情节严重,其行为构成帮助信息网络犯罪活动罪。据此,法院作出上述判决。

在此,法官提醒,我们生活在一个信息爆炸的时代,每个人生活中都越来越依靠网络,而信息技术运用、网络推广营销工作也因门槛低、赚钱快、收入多,成为不少"九零后""零零后"年轻人的选择。在从事此类工作时,一定要注意审查自己所提供信息技术、推广营销的网站、APP是否合法,如明知他人利用信息网络实施犯罪,仍为其提供网络技术支持、服务,或者提供广告推广、支付结算等帮助,情节严重的,将构成帮助信息网络犯罪活动罪,法定刑为三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金。同时,也提醒广大市民,不要贪图蝇头小利,不出售出借自己的身份证、银行卡、手机卡,这些重要的身份信息一旦被不法分子用于电信网络诈骗、网络赌博等违法犯罪行为,不仅自己会成为犯罪的"帮凶",被依法追究法律责任,也会导致他人血汗钱打水漂,造成难以挽回的财产损失。

业主以房屋漏水为由拒缴物业费被告上法庭

法官居中斡旋八年纠纷一朝化解

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 王芳

业主宋某以房屋漏水为由拒缴物业费,被物业公司告上法庭,近日,青岛市市南区人民法院成功调解一起物业服务合同纠纷,促使原告、被告双方达成和解,这起历时八年的纠纷得以一次性解决。

据了解,2012年2月1日起,某物业公司为某小区提供物业服务。后因该小区业主宋某长期未支付物业管理费用,该物业公司将宋某诉至法院,要求被告宋某立即支付2012年2月1日至2020年8月31日拖欠的物业管理费、电梯运行费及违约金。

法院经审理查明,该物业公司与业主委员会签订的《物业管理委托合同》中明确了物业管理费收费标准、物业服务范围、物业服务期限等内容。案件审理过程中,宋某称,其房屋存在因质量缺陷导致漏水及入户门无法正常打开的问题。上述问题自2006年开发商交付钥匙时即存在,宋某多次与开发商及此前负责该小区物业服务的物业公司沟通,均未得到解决,该物业公司也未履行负责联系协调开发商及时进行维修和整改房屋等基本义务,故宋某不同意支付上述期间相关费用。另外,2012年2月1日至2016年6月,该房屋一直处于空置状态。该物业公司对房屋空置情况予以认可,但称房屋质量问题系开发商责任,并非该物业公司服务问题所致。

庭审过程中,经法官多方沟通协调,该物业公司同意就该房屋空置期间的物业费用打折收取、对2016年6月份之后的物业费用全额收取,并承诺帮助宋某联系维修人员及开发商进行房屋维修。宋某接受了该调解方案,并同意维修费用可与维修人员自行协商处理。

【法官说法】

物业服务费,是指物业服务企业按照物业服务合同约定,在物业管理区域内从事房屋以及配套设施设备和相关场地的日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、公共秩序维持、安全防范协助等公共性服务,向业主或者物业使用人收取的费用。业主应当自物业交付之日起按月交纳物业公共服务费。业主不能提供证据证明物业服务企业提供的物业服务存在根本性违约的,不足以构成其免于支付物业管理费的法定事由。

业主房屋存在漏水问题,应注意漏水产生的原因。如系其他产权人未尽到房屋管理和注意义务造成侵权,则其应当承担损害赔偿责任;如系房屋本身存在质量问题且在房屋保修期内,则业主应当向开发商主张权利。业主以房屋质量存在问题拒缴物业服务费用的,不能得到支持。另外,物业服务企业应当在物业服务区域内,按照合同约定为业主提供物业服务,积极履行相关协助义务,促进业主与物业企业和谐相处。

平安开发区消防专栏 第276期

开发区消防受邀开展防灾减灾宣传培训活动

■青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 刘春凯

为广泛宣传和普及防灾减灾知识和逃生自救技能,全面提高群众风险防范意识和能力,近日,青岛经济技术开发区消防救援大队受邀深入辖区光谷软件园为街道办及园区工作人员开展宣传培训活动。

应急疏散演练环节,首先组织园区员工进行疏散演练,让全体员工从理论到实践身临其境地学习消防知识,同时也感受消防安全的重要性,员工积极参与到实践中,在实践中学习了怎样正确的疏散逃生等技能。随后大队培训人员针对如何加强日常消防管理、预防火灾和处置初期火灾的方法讲起,以贴近实际、实用性强的消防常识入手,通俗易懂地向员工重点讲解了发生火灾如何引导疏散、如何正确报火警、怎样扑救初期火灾等安全知识。同时,要求保持楼梯、走道畅通,严禁在楼梯、走道堆放杂物,重点部位配置必要的消防器材。最后,培训人员为员工详细讲解了灭火器材的灭火原理、操作注意事项、灭火要领等。实操过程中,培训人员现场示范了灭火器如何正确使用,员工们纷纷上前亲身体验,过了一把灭火"瘾"。

培训人员为员工讲解灭火器材及灭火要领。

此次宣传培训活动,大大提高了园区工作人员应对和处置突发事件的自救和他救能力,有效提升单位火灾防控水平,营造了良好的消防安全氛围。

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29期

引入政府购买服务机制

李沧区扎实开展社区矫正调查评估工作

■青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 丁威微

为不断推动和完善社区矫正工作依法有序进行及公平公正实施,李沧区司法局创新工作机制,通过购买服务的形式,依托在街道公共法律服务站、社区司法行政工作室进行法律服务工作的律师、法律服务工作者协助司法所开展社区矫正调查评估工作,有效缓解了司法行政机关工作人员少、管控压力大的突出问题,对进一步健全和推动社会力量广泛参与社区矫正工作具有创新性的实践意义。

借鉴他山之石

社区矫正作为行刑社会化的一种方式,蕴涵着刑罚的惩罚性和恢复性双重价值。随着《中华人民共和国社区矫正法》及配套法规的实施,社区矫正工作的标准化、规范化要求越来越高,而社区矫正对象数量以每年超过20%的增速上升,如何在现有条件下高质量完成社区矫正工作,成为社区矫正工作实践中的新课题。根据《中华人民共和国社区矫正法》第十一条规定,社区矫正机构根据需要,组织具有法律、教育、心理、社会工作等专业知识或者实践经验的社会工作者开展社区矫正相关工作。

李沧区司法局分管社区矫正工作的干部孙静表示,李沧区可以借鉴广东省开平市、南京市江北新区等地市的做法,引入法律执业人员参与社区矫正调查评估工作。随后,李沧区司法局深入司法所、部分律师事务所和法律服务所对此项工作的可操作性进行了专题调研,得到司法所所长、相关法律执业人员的一致赞同,李沧区司法局经研究决定,自2022年起稳步推行此项工作。

培训有的放矢

调查评估是社区矫正的前置程序,不仅为委托机关提供重要参考依据,同时也是保护公民权利和社区稳定、保障社区矫正工作有效开展的重要环节。近日,青岛市强制隔离戒毒所一级警长、李沧区社区矫正警察丁威微为30余名法律执业人员进行了社区矫正调查评估专项培训。培训中,丁威微对李沧区社区矫正调查评估工作概况、律师参与社区矫正调查评估工作的意义和工作纪律、调查阶段的具体任务和工作流程,以及在调查评估中应注意的问题等四个方面进行了深入浅出的讲解,并就实际工作中可能遇到的问题与参训律师精彩互动。40分钟的课程令大家收获满满,并对协助做好社区矫正调查评估工作充满信心。

实战步步为营

4月22日起,李沧区浮山、振华、李村、湘潭等司法所相继接到李沧区司法局的社区矫正调查评估委托,相关法律服务站的律师也积极参与到社区矫正调查评估的"调查"环节中。振华路街道公共法律服务站值班律师杨克勤在司法所所长、协理员的帮带下共同完成调查并感慨道:"能以丰富的法律知识素养、专业化解读法律法规要义情境化解决当事人的疑难问题,无疑提升了我的专业自豪感,我愿意在社区矫正工作中贡献一份微薄之力。"

李沧区司法局勇于探索,发挥社会律师在防范和化解社会风险的专业作用,推动提升社区矫正工作制度化、法治化、规范化水平,为营造公平公正法治环境提供有力的司法保障。

主办:青岛市李沧区司法局 法律援助热线:87612348 李沧公证处:87610101