



房开公司逾期交房,小夫妻起诉要求赔偿违约金 天台和合调解中心“一揽子”解决500多户业主的烦心事



本报记者 高敏 通讯员 朱利明

这是小许和小王人生中的第一套房子,也是打算用来结婚的新房。原本,房子应该在2022年3月底交付,可就在交付的那个月初,他们被告知:房开公司因资金链断裂等问题,要逾期交房。这样一来,两人结婚的脚步被打乱了。直到当年6月初,他们终于拿到了房子。

小许夫妇一纸诉状递至天台县人民法院,要求房开公司支付逾期交房的违约金。和他们遭遇逾期交房同一难题的,还有该小区500多户家庭,涉及违约赔偿金额超过1000万元。

为妥善化解纠纷,立案庭将案件分流到该院的和合调解中心,并指派员额法官对中心的人民调解员进行业务指导。

近日,随着业主们陆续拿到违约赔偿金,这批案子有了较为圆满的结果。这样一起群体性诉讼案件,究竟是如何实现原、被告共赢的?

选择典型案例 正式立案审理裁判

“贵和尚中、厚德载物、善解能容、和而不同”,和合文化的内涵被刻在天台法院二楼的和合调解中心墙上。这是当地人文精神的精髓,也被深深地根植于司法实践中。

经过这些古朴的墙面,小许夫妇走进了和合调解室。“我们对这个房地产开发商都不抱希望了。之前不知跑了多少趟,打了多少电话,都没有结果。”小许夫妇气愤地说,他们贷款175万元,买了一套126平方米的房子,根据合同约定的交付时间,小许算了算,房开公司因逾期交房至少要赔2万多元违约金。

记者从天台法院了解到,从2022年下

半年开始,房地产领域因资金链断裂等原因引发了一些纠纷,其中天台县两家房地产公司因逾期交付引发的商品房预售合同及电器提货券纠纷超过3000件。其中,小许涉及的房地产公司已发生纠纷400多件。

“我们了解到纠纷类型和数量后,便强化诉前调解和类案示范性裁判宣传,与原、被告充分沟通,取得各方同意,分不同的类型,各选择1件典型案例正式立案审理裁判。”天台法院副院长许良富说。

裁判是有示范效应的,经过庭审调查和裁判确认,房开公司违约的事实被法院认定。但要真正意义上案结事了,情况更加复杂。

审理过程中,天台法院发现,该公司可供执行的财产非常有限,其母公司已资不抵债,基本没有偿还能力。也就是说,业主们很有可能要面对的一个现实是:辛辛苦苦活半天又回到起点,起诉归起诉,企业没钱还,官司打赢了还是一纸空头支票。

作为被告的房开公司负责人表示,一时

间实在筹不到这么多钱赔偿违约金,如果法院要强制执行,将账户冻结,公司也没办法。

变多为一加快调解进度

一方是要求赔偿的业主,一方是需要“缓冲期”的房开公司,如何解决双方的问题?

在和合调解中心,员额法官细细说明了前期案件的审理情况,一并介绍了房开公司财务恶化的情况。小许夫妇了解后陷入沉思。是通过诉讼主张权利,还是作出一定让步达成调解?这对年轻的90后夫妇最终选择了后者,“毕竟也是以后要住的新家,以和为贵吧。”

调解团队立即拟定分批履行的思路,以确保该公司能按约定全面履行。为了让业主没有后顾之忧,法院对该调解协议进行司法确认,如果房开公司违反调解协议不按期履行,小许夫妇可以直接向法院申请执行。

(下转2版)



杭州天目山路隧道8日开通

8月7日下午,杭州天目山路隧道,工作人员正在做开通前的准备工作。8日14时,天目山路隧道将开通试运行,这标志着杭州东西向最长快速路——钱塘快速路全线通车。从留下到大江东,全程没有红绿灯。钱塘快速路东起河庄大道、西至绕城高速西线留下互通,全长约48公里。而环城北路—天目山路(中河立交—古翠路)作为钱塘快速路的“中心段”,是疏解城市中心区域通行的一条交通大动脉,也是杭州亚运会重要交通保障工程。

董旭明 摄

在押人员的考评加减分标准化智能化公开化 玉环推出“公安监所管理码”破解考评难题

通讯员 徐峥峥 陈玮玮

在押人员加扣分变动记录、各色管理码人员情况、监室管理表现记录……玉环市看守所“公安监所管理码”驾驶舱内,各种数据一屏展示、一目了然。“考核内容全覆盖、考核周期不断档、考核结果可运用。”玉环市公安局党委委员、副局长、政治处主任方强国这样形容管理码智慧管控的效果。

2022年,省公安厅决定在玉环试点建设“公安监所管理码”。经过一年探索,玉环市看守所构建起“一个平台管理、一条跑道激励、一把尺子评价”的羁押表现考评体系,推动监管工作数字化与法治化深度融合,自“公安监所管理码”运行以来,累计生成考评档案7806份。

“管理码”细化计分规则。副所长鲍红勇介绍说,“公安监所管理码”对定向加分、认罪认罚加分、自主申报加分等事项的加分条件和具体分值进行了规范,最大程度压缩管教民警的自由裁量权。同时,利用视频智能AI技术,对58项违规行为实时监测、精准识别、风险预警,自动封存电子证据,同步推送至系统平台,统一纳入考评计分,确保扣分可追溯可验证。“这样一来,以往考评体系中加扣分随意、结果主观性太强、过程不可追溯等问题就得到了很好地解决。”

“考评结果公示率100%,截至目前在押人员通过管理码自主申报加分事项248次,我们通过平台的申诉复议渠道撤销扣分25次。”谈及“管理码”的运用,管教民

警应忠可说,公开公正是其最大的特点。每月在押人员的计分结果生成后,平台根据分值进行“红黄蓝绿”四色赋码,并推送至管教民警、在押人员、同监室人员进行动态实时“三公布”。在押人员对考评结果有异议的,可通过平台进行扣分申诉复议或加分自主申报。

不久前,玉环市人民法院对玉环市看守所押人员李某某(诈骗案)进行宣判,宣判结果采纳了公诉机关提交的“因其羁押表现良好建议从轻量刑”的建议。“这是我们第一次运用‘公安监所管理码’考评结果从轻量刑的判例。”所长陈诗品说。他们将考评结果与文娱活动、图书借阅等9项处遇项目关

联,同时通过平台向检察院、法院、监狱推送赋码信息,实现管理码在认罪认罚、审查起诉、羁押必要性审查等工作中的深度应用,进一步正向激发在押人员自主向好积极性。

据了解,至去年玉环市看守所已实现60周年安全无事故。“‘公安监所管理码’的应用,将进一步提高执法管理法治化、规范化水平,为构建现代监管警务体系赋予更多能量。”陈诗品说。

