

以案说法

因疫情管控开发商延期交房是否属于不可抗力,责任如何承担?

本报记者 余春红 通讯员 龚玮琳

众所周知,开发商逾期交付房产,应当按合同约定承担相应的违约责任,但若逾期交付发生在疫情防控期间,这一“违约”行为又该如何认定,相应的责任又当如何承担?近日,丽水市莲都区法院判决了一批此类商品房买卖合同纠纷案,为此类纠纷的解决给出了参考答案。

陈某夫妇在2019年8月看中了某房产公司开发的位于莲都区的一个楼盘,遂与开发商签订了商品房买卖合同,约定购买该公司开发的一套建筑面积97平方米的房子,加上一个车库,总价共计182万余元。签了合同后,陈某夫妇付清了全款。按照合同约定,开发商应该在2020年8月30日前交房。

但是到了2020年8月28日,陈某夫妇却收到延期交付的通知。直到2021年1月3日,陈某夫妇才等来了开发

商的交房通知。收房后,对于延期交房的问题,陈某夫妇没有等到开发商的违约金,因此,他们起诉到法院,要求开发商按照合同约定,按日以全部房价款的万分之三支付逾期交付的违约金6.9万余元。

这期间,其他业主也陆续起诉,诉请开发商支付逾期交付的违约金。

法院审理案件中,开发商提出,2020年春节因疫情管控,楼盘在2020年1月30日到4月30日无法施工。这是不可抗力导致延长复工,按照法律规定,这期间应为免责期,免除开发商的违约责任。

莲都区法院经审理,判决开发商支付陈某夫妇违约金3.1万余元。这批案子判决后,部分当事人上诉,二审法院近日维持了原判。

法官说法:

本案中,新冠肺炎疫情属于不可抗力,这是没有争议

的。而本案的主要争议焦点,在于因疫情不可抗力导致开发商逾期交房,逾期的具体时间如何计算。

法院经审理查明,2020年1月23日,省政府启动重大公共突发卫生事件一级响应,一般企业的复工时间要求不得早于2020年2月9日24时。2020年3月2日,一级响应调整为二级响应。

在违约金的计算上,被告开发商要求逾期时间应扣除影响延期复工的99天,而原告主张逾期126天。

综合考虑疫情防控等级变化的时间,企业复工招工的影响,法院酌情确定疫情防控影响期间的40天可在逾期交房天数中扣除。也即,违约金的计算应从2020年8月31日到2021年1月2日,共计125天,扣除40天,确定应承担违约金的天数为85天。

因合同约定逾期交房在90日之内按日万分之二计算违约金,为此,被告开发商应支付原告的违约金为3.1万余元(全部房价款182万余 \times 0.02% \times 85天)。

遭遇家庭暴力,如何避免“举证难”?

有读者问:

我结婚后不久,丈夫便时不时对我实施家庭暴力。如今我已忍无可忍,决定提起离婚诉讼并要求丈夫给予赔偿。

请问:在丈夫否认实施家庭暴力的情况下,我该如何收集证据?

本报作答:

对家庭暴力证据的收集方式、途径是多方面的。

民法典第1042条、第1091条分别规定,禁止家庭暴力,禁止家庭成员间的虐待和遗弃;实施家庭暴力导致离婚的,无过错方有权请求损害赔偿。明确将禁止家庭暴力列入法典,同时赋予了受害者享有请求损害赔偿的权利。其中的家庭暴力,是指行为人以殴打、捆绑、残害、限制人身自由以及经常性谩骂、恐吓等方式实施的身体、精神等侵害行为。

《最高人民法院关于适用〈民事诉讼法〉的解释》第90条规定:“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。”对于家庭暴力事实的认定,同样实行谁主张谁举证原则。

由于家庭暴力具有隐蔽性,且往往是突发的、没有准备的,受害者如何尽可能多地收集证据成为难点。反家庭暴力法第20条规定:“人民法院审理涉及家庭暴力的案件,可以根据公安机关出警记录、告诫书、伤情鉴定意见等证据,认定家庭暴力事实。”与之对应,在遭受家暴后,应第一时间向公安机关或居委会、村委会、妇联组织、司法机关等寻求帮助,及时前往医院治疗,这些单位组织形成的如报警记录、出警记录、伤情鉴定意见、接待记录、调解笔录、诊断证明、病历资料等可以反映事件发生情况;对于目睹人员或事后参与调解、治疗的人员,亦可作为证人提供证言。另外,还要注意保存撕破或沾血的衣物、施暴凶器、施暴者的书面保证、微信聊天记录、受伤照片、现场录音录像等证据。

(颜梅生)

法治漫画



纳入整治

近日,民政部印发通知部署开展社会团体分支(代表)机构专项整治工作。其中,以“中国”“中华”等命名的社会团体分支(代表)机构纳入专项整治范围。

新华社 商海春 作

明明还了450万,在法院却说成513万 不诚信诉讼,原告收到20万元罚单

本报记者 许梅 通讯员 西法

明明代偿了450万元,但到法院追偿时却偷偷“加码”到513万余元,且面对法官追问时仍当庭撒谎。近日,这家想蒙混过关的公司因严重不诚信诉讼行为,收到了法院20万元的罚单,可谓“偷鸡不成蚀把米”。

2016年,A公司和出借人就之前的借款签订协议,确认欠借款本金430万元,利息83万余元;如果A公司不能按时归还,则由B公司代偿。2016年当年,B公司代A公司还了钱。

2021年4月,B公司向杭州市西湖区法院提起追偿诉讼,说自己当年共代A公司归还借款、利息共计513万余元,后A公司一直未偿还,要求A公司归还513万余元并支付代偿款利息、逾期还款滞纳金等。

既然B公司已经代偿,那么A公司理当归还。但审查案卷中办案法官发现:从B公司提交的证据看,其仅银行转账代偿450万元,并非主张的513万余元。多出来的63万余元,是如何支付的?

案件第一次开庭审理时,A公司对B公司的代偿款金额提出异议,说当年B公司实际代偿款只有450万元。

法官在庭审中也多次问B公司:“你们向出借人代偿的金额到底是多少?代偿方式是什么?”

B公司坚称,实际代偿金额为513万余元,其余

63万余元是现金支付。不过因时间久远,现金支付的具体时间、情节记不清了。

为查明事实,法官要求双方进一步提供证据。到案件第二次开庭时,A公司提交了有力的反证据——一份协议。原来,当年A公司为了解决剩余的63万余元还款,找到出借人协商,与出借人达成63万余元的还款协议。协议中明确,A公司转账还款20万元,剩余43万余元以A公司的停车位抵偿。

在新证据面前,B公司终于承认,其仅代偿450万元。

2022年4月,法院对该追偿权纠纷做出一审判决。法院认为,B公司对其实际代A公司归还借款的款项数额作出虚假陈述,其行为妨碍了法院审理案件,其一旦得逞,获利本息将近百万元。法院依法对B公司罚款20万元,限于2022年4月30日前交纳。

法官说法:

在诉讼中诚实守信应当是每个案件当事人的基本底线。虚假诉讼行为不仅违背民事诉讼诚实信用原则,更是对法律和司法权威的无视。

民事诉讼法规定,对诉讼参与人或者其他人的虚假诉讼行为,人民法院可以根据情节轻重予以罚款、拘留;构成犯罪的,依法追究刑事责任。对个人的罚款金额,为10万元以下。对单位的罚款金额,为5万元以上100万元以下。拘留的期限,为十五日以下。