

# 一起由房产公司逾期交房引发的纠纷

□ 魏兆池

买房是人生中的一件大事,但现实中不能如约交房的 现象也时有发生。近日,廊坊 开发区人民检察院办理了一起 涉购房合同的民事生效裁判监 督案。

今年2月,廊坊开发区检 察院收到一件申请民事生效 裁判监督的案子。承办检察 官经查后发现,王某与某房产 公司于2016年签订了《商品房 买卖合同》,约定王某购买该 房产公司开发的商业用房一 套,2018年年中交房。王某如 约交付了首付款,办理了贷 款,某房产公司却未按时交 房。2020年初,该房产公司向 王某邮寄了《交房通知单》,通 知其办理收房手续。王某以

逾期交房为由,将该房产公司 起诉至法院,请求判令解除合 同,退还购房款及利息。该房 产公司主张其已向王某邮寄 《交房通知单》,且延迟交房系 因大气污染防治特殊要求所 致,该公司无过错。法院经审 理,认为该房产公司停工属不 可抗力,约定交房日至《交 房通知单》送达日这段期限为 该房产公司逾期交房的天数,在 该期限少于停工期限的前提 下,认定某房产公司不构成违 约,驳回王某的诉讼请求,后 判决生效。

“我们买房不容易,这都拖 了这么长时间了,况且他的房 子也没有验收合格!”申请人向 廊坊开发区检察院申请民事监 督。承办检察官审查认为,这 是一起商品房买卖合同纠纷案

件,申请人的诉求是解除购房 合同,本案的争议焦点是涉案 合同是否满足解除条件。

带着疑问,检察人员多次 与法院工作人员沟通,了解案 件真实情况,并及时与申诉人 联系,对比信息、固定证据、还 原事实,并形成初步审查意 见:第一,《交房通知书》是房 产公司出具的、主要起告知作 用的书面材料,其发出和接收 并不必然引起房屋占有转移 的实际效果,因此不应作为认 定房屋完成交付的依据;第 二,住建部门于2021年年中出 具的答复意见书以及其官网 公示的处罚信息表明,某房 产公司涉案房产仍未完成竣 工验收,存在擅自交付情形。因 此可以确定,从合同约定的交 房日起算,经过将近3年的时

间,涉案房屋仍未竣工验收合 格。涉案房产长期未完成竣 工验收,未能达到交房条件, 合同目的不能实现,合同解除 条件已经成立。

为充分保障人民群众知情 权、参与权和监督权,增强检 察办案的公开性,确保监督意 见更为精准,开发区检察院就 该案邀请律师作为听证员进 行了公开听证。承办检察官 就本案争议事实、法律适用、 证据情况向听证员做了充分 介绍。听证员也一致表示,支 持检察机关的监督意见。之 后,经检委会讨论决定,开发 区检察院向法院发出检察建 议。最终,法院认可检察院的 监督意见。目前,王某与某房 产公司之间的调解、退赔工作 在进一步开展中。

## “微课堂”解读“大建议” 唐山汉沽检察院以培训助力检察能动履职

河北法制报讯 (裴玉锱) 为了把检察能动履职融入社会 治理,实现治罪与治理并重,将 诉源治理落到实处,近日,唐山 市汉沽管理区人民检察院的 “汉检微课堂”迎来第十三讲, 此次讲座以最高检“第一至八 号检察建议”解读为题,带领全 院干警一起学习学习了自2018年至

2022年的五年间,最高检制定 的第一至第八号检察建议的背 景、主题内容、重要意义,参加 学习的干警分别分享了自己的 学习感悟。

2018年以来,最高检以上率 下,汇总分析司法数据、典型案 例,向有关部门发出第一至八号 检察建议,助力推进国家治理体

系和治理能力现代化。

该院分党组书记、检察长 刘子珍分析总结了该院今年以 来在办理刑事检察、公益诉讼 检察等案件中向相关部门制发 检察建议的总体情况,指出了 工作中的短板与弱项,要求每 一名员额检察官要善于在案件 办理中发现问题,总结经验;要

善于运用检察建议能动履职, 延伸服务,增强办案的政治效 果、法律效果和社会效果;要善 于运用检察智慧抓好检察建议 的落实,通过加强与被建议单 位的沟通协调,采取走访、会 商、联席会等形式凝聚共识、形 成工作合力,推动检察建议的 有效落实。



近日,围场满族蒙古族自治县人民法院半截塔法庭充分发挥工作优势和党支部 战斗堡垒作用,“一村一法官”党小组联合辖区燕格柏乡司法所走进乡村,在老年人 休闲的公园里、乡间的小路上,开展了“适老”普法,用法治助老、护老,用心守护“夕 阳红”。他们为村民发放普法宣传册,以讲故事、话家常的方式向老人讲解法律和最 高人民法院发布的涉老案件典型案例,耐心解答村民提出的法律问题。图为普法现 场。

张倩影 摄

## 紧急变道被追尾 酿成事故负全责

河北法制报讯 (李想)10月28日,高 速交警衡水大队接到报警,在大广高速大 庆方向发生一起交通事故。

民警到达现场发现是一辆小型轿车和 一辆面包车相撞,小轿车车尾被撞得面 目全非,完全凹陷了进去,三厢车变成了 “两厢车”。经了解,曹某驾车在大广高速 行驶时因错过出口,就从第一车道突然向 右变道,导致与后方驶来的小型面包车发 生碰撞,事故造成曹某驾驶的车辆损毁严 重,面包车的车头损坏。

高速交警衡水大队认定曹某变更车道 时影响正常行驶的机动车,是造成事故的 直接原因,负此次事故的全部责任。在调 查询问过程中,曹某起初并未认识到自己 的错误,一脸无辜地称自己是被面包车追 尾的,变道时打转向灯了!民警对其进行 交通法规解释和安全教育,指出其违法行 为的危害性,曹某最终心服口服。

**高速交警提示:**高速公路不同于国道 省道,车道封闭、车速快、出口少,交通事故 危险性大,新手上高速行驶时,一定要集 中注意力,留意观察路面指示牌,需驶下高速 时要提前变更至最右侧车道;如果一不小心 错过了出口,一定要将错就错继续前行, 在下一个站口驶出高速,再重新规划路线 行驶,切不可紧急变道、急刹急停、甚至倒 车逆行,以免诱发交通事故。

## 群众晕倒街头 警车开道护送就医

河北法制报讯 (霍文凯)一名群众突 然晕倒,承德市公安局交通警察支队直属 三大队民警闻讯立即展开救助,第一时间 拨打120急救电话,并用警车开道引领救 护车迅速赶到医院,为救治患者争取了宝 贵的时间。

10月25日下午,承德市公安局交通警 察支队直属三大队民警正在双塔山广场 执勤,突然听附近有人喊:“有人晕倒了!” 民警立即顺着声音快步向前跑去,见一男 子躺在地上,脸色惨白,家属神色焦急地跪 坐在患者身边。民警第一时间拨打了120 急救电话,随后将情况上报给领导请求警 力支援。随后该大队其他民警驾驶警车前 来支援。几分钟后,救护车也赶到现场。 救护人员赶到,在对患者进行简单的血压、 血糖检测后,应家属要求将患者送往承德 市附属医院救治。

此时路面车流量较大,部分路段还出 现拥堵现象。为尽快将患者送到医院,民 警一边与医院取得联系,让其做好急救准 备;一边开启警灯,拉响警笛,用警车为救 护车开道。原本25分钟的行程,在民警的 引领下,仅用了13分钟就赶到。

到达医院后,民警第一时间帮助患 者家属联系急诊医生,帮忙将患者送至急 诊室。待患者得到妥善安置后,民警才放 心地离开。

急救培训 安全“加码”

## 保定市公安局组织开展急救知识技能培训

河北法制报讯 (高贺 招)为增强公安民警辅警应 急救护能力,快速、高效、安 全处置接处警、日常生活中出 现的各类人身意外突发事件, 精准掌握正确的自救互救技 能,10月27日下午,保定市公 安局政治部、工会联合市第一 中心医院急诊科急救团队,为 市公安局民警辅警开展了急 救知识技能培训。

培训中,市第一中心医 院急诊科急救团队医生通过 实例讲解、示范操作、现场演 练等形式,围绕常见急症、意 外伤害急救处理、伤员搬运、 硝酸甘油使用等方法知识进 行了详细的讲解,围绕心肺 复苏方法、AED心脏除颤仪

操作要点进行了重点讲解, 通过现场演示告诉大家遇到 突发事件时如何第一时间作 出反应。培训结束后,所有 参训民警辅警进行了实操急 救技能考核,考核合格后,由 保定市第一中心医院颁发了 《AED救护员证书》。

通过此次培训,参训民 警辅警基本掌握了止血、包 扎、搬运、硝酸甘油使用、心 肺复苏、AED除颤仪操作等 急救技能。下一步,保定市 公安局将充分发挥党建引领作 用,引导广大民警辅警广泛 进行急救救护技能培训学 习,提升民警辅警突发事件 的应对处置能力,更好地为 广大人民群众保驾护航。

## 永年警方破获系列 盗窃地下室财物案

□ 马圆杰

夜深人静,几个黑影偷 偷潜入居民小区,一夜之间, 很多居民存放在地下室内的 高档名酒不翼而飞。近日, 邯郸市永年警方成功打掉一 个专门盗窃地下室财物的犯 罪团伙,抓获5名犯罪嫌疑 人。

10月以来,邯郸市永年 区某小区连续发生多起地下 室被盜案件,给受害人造成 重大财物损失,在社会上造 成了恶劣影响。

案件发生后,永年警方 高度重视,立即抽调精干警 力成立专案组,开展侦查工 作。办案民警通过对案发现 场进行细致勘查,发现这几 起盜窃案中,犯罪分子的作 案手法非常相似,被盜物品 都是高档名酒,民警判断应 该是同一伙人所为。

办案民警通过调取小区 公共视频,发现嫌疑人趁夜 深入静潜入小区,得手后,用 电动车将盜窃的物品转移出 小区,再开车离开。

经循线追踪和分析研

判,民警锁定盜窃犯罪嫌疑 人周某等4人在邢台市的活动 踪迹。10月14日,民警开 展集中抓捕行动,成功将周 某等4名盜窃犯罪嫌疑人抓 获归案。

到案后,周某等4名犯罪 嫌疑人如实供述了其通过提 前踩点、技术开锁的方式,进 入某小区地下室盜取高档名 酒,作案多起非法获利20余 万元的不法事实。

案件破获后,民警趁热 打铁、顺线追赃,成功将收 赃嫌疑人宋某抓获。目前, 5名犯罪嫌疑人已被永年区 公安局依法采取刑事强制措 施,案件正在进一步侦办 中。

**警方提醒:**地下室不是 保险柜。大家尽量不要在地下 室和地下车库存放贵重物 品,如存放贵重物品,可以安 装监控或报警装置,如需出 远门,一定要妥善安排贵重 物品,不给不法分子可乘之 机。此外,即使不需要取用 物品,每隔几天也最好去地 下室看看,一旦发现被盜应 及时报警。

## 行唐交警开展大货车 “右转停车让行”警示宣传

河北法制报讯 (苗旭 光 付占军)10月31日,行唐 县公安交警大队组织辖区渣 土、混凝土等运输企业法人、 安全员、驾驶人开展“右转停 车让行”警示教育推进会。

会上通报了近期大货车 右转造成的重大交通事故案 例,以案说法,阐述了“大货 车右转必停”的重要性;敦促 企业法人以“安全生产,当好 第一责任人”的负责态度,倡 导车辆安装360度视频监控 设备,消除大货车右转安全 风险隐患。要求货车驾驶人 把交通安全放在首位,通过

路口时,提前预判路面状况, 仔细观察,减速慢行;右转弯 时,遵守“右转停车让行”通 行规定,主动礼让行人、非机 动车,切不可与行人、非机动 车争道抢行,把“大货车右转 必停”作为良好的行车习惯。

该大队负责人表示将采 取多项措施,深入推进大货 车“右转停车让行”宣传,加 大联合执法力度,预防和减 少大货车右转盲区事故发生 率。同时,严格落实违法企 业通报机制,对于不停车让 行的车辆和驾驶人坚决予以 处罚。

### 保定莲池区检察院建立公益诉讼监督模型

# 运用大数据监督非法取用地下水行为

河北法制报讯 (于得泉 任江 艳)保定市莲池区人民检察院充分发 挥大数据在监督纠正违法、保护国家 和社会公益、促进国家治理中的作 用,构建“大数据+公益诉讼”监督模 式,探索建立非法取用地下水大数据 法律监督模型,稳步推进“数字检 察”改革。

据悉,这个模型的构想源于该院 今年3月办理的一起洒水车非法取 用地下水案件。涉案的5个环卫企 业,未办理地下水取水许可,擅自抽 取地下水用于生产经营,破坏、污染 水资源,严重违法《地下水管理条 例》,导致水资源大量流失,破坏区 域资源保护。为此,莲池区检察院发 出检察建议书,督促主管部门对此 5家企业进行处罚,并督促加紧整改。

“通过这个案件,我们发现依 靠传统的方式对每一辆洒水车跟踪 取证,一方面大量耗费人力物力, 取证困难,另一方面洒水车取水点 较为隐蔽,导致此类案件线索发现 难,增加办案难度。”该院第四检察 部相关负责人说,因此,检察机关 希望建立一个大数据法律监督模 型,实现案件线索的自动抓取和针 对性筛选。

莲池区检察院围绕地下水保护 行政公益诉讼损害问题隐蔽性强、收 集难度大等特点,以调查取证重点环 节为突破口,着力打造“大数据+公 益诉讼”工作模式,针对数据收集和 筛选分析中遇到的难点、堵点,充 分借助大数据检察技术,形成调查合 力。莲池区检察院结合办案工作实

际,组建由公益诉讼和检察技术业务 骨干组成的办案团队,成立工作专 班,研究制定具体实施方案,充分发 挥“一体化”办案优势,整合内外部 办案设备和信息资源,形成“全院一 盘棋”的工作格局,与技术研发团队 合作,建立了一个基于定位平台的公 益诉讼监督模型。

该模型通过向行政执法部门和 车辆管理部门获得洒水车的定位数 据和登记信息等数据资源,分析筛 查各个洒水车的行车轨迹、停留地 点、停留时间以及取用次数,明确 数字化监督方向和手段,打破“数 据孤岛”的限制,转化为活生生的 案件线索,打破了信息壁垒,畅通 内外部线索流转渠道。该模型目前 具有定位展示、车辆管理、运行统

计、总览停留分析、监督模型、线索 管理、围栏管理、报警管理系统、第 三方接口对接等功能模块,为进一步 提升监督效力和办案质量提供了 有力支撑。

“通过实践让数字监督成为检 察机关法律监督的新动能,同时在本 次专项监督行动中,我们促进各 方协同共治,充分彰显了公益诉讼 制度优势,有力推进了社会治理。” 莲池区检察院检察长马志晴说,下 一步,该平台还将升级应用于刑 事、民事、行政、公益诉讼“四大检 察”职能中具备定位功能的所有监 督项目,使其成为一个具备多方面 线索采集、数据清洗、数据筛选分 析等功能的平台,有效拓展案源渠 道。