

# 精装房交付不通电,能否拒收并要求违约金?

## 虚构工程 一男子用假印章诈骗90万

本报讯(莫娟娟 谢勇)“我缴纳了15万元工程保证金,但工程一直不开工,我去对方公司问了才知道,根本没有这个项目,我才发现被骗了。”谢某本以为签下了一份好项目,谁知竟是个骗局。日前,句容检察院审理一起虚构工程诈骗案。

2020年8月初的一天,谢某接到了其姐夫的外甥某的电话,称其朋友汪某某手上有某工程集团有限公司南沿江高铁碎石加工项目,委托其找碎石承包的人,问谢某有没有兴趣。谢某本身是干石料加工行业的,便和妻一起到南沿江铁路附近去看了现场,发现场地上钢筋已经开始搭建。看到项目快要动工,姜某又和自己有亲戚关系,谢某没有多想就直接答应合作了。

2020年8月26日,谢某与自称是工程集团有限公司负责人的汪某某签订了《碎石加工及生产的分包合同》,并缴纳了15万元的工程保证金。谁知,签了合同后一年多也没有开工的通知,在此期间,谢某多次询问汪某某,汪某某以工程

没有开工为由进行回复,心中产生疑惑的谢某便到工程现场进行咨询,发现根本没有这个项目,汪某某也不是工程集团的工作人员。谢某找到汪某某要求其退还工程保证金,汪某某也拖着不还。2021年11月,谢某报警后案发。

经查,2020年8月至2021年1月期间,犯罪嫌疑人汪某某为偿还债务及个人生活开销,虚构“某集团有限公司南沿江铁路碎石加工及生产”项目,伪造项目分包合同、加盖私刻的公司印章,通过他人或自己与4名工程承包商签订项目分包合同,以收取工程保证金的方式骗取人民币90万元。

案发后,根据在案被害人陈述,在签订合同时也发现合同上有甲方法律盖章没有签名,有时合同上生产规格等栏目为空白,但因轻信熟人介绍且合同有公司印章,便签订合同,支付保证金,待项目迟迟未施工后,才发现上当受骗。

日前,句容市人民检察院对涉嫌合同诈骗罪的犯罪嫌疑人汪某某提起公诉。目前,案件仍在进一步审理之中。

## “分身”行骗 一女子诈骗同事兼好友

本报讯(黄馨李 李旭 谢勇)“我深刻认识到了自己的错误,一定牢记教训,严格遵守法律,感谢检察官给我一次改过的机会。”日前,扬中市检察院检察官接到当事人刘霞的电话。

刘霞今年23岁,与年龄相仿的小冯是同事兼好友。刘霞离职后,两人也一直保持联系,有时候还会约出来一起吃饭。一次聊天中,小冯抱怨自己工作繁忙,很少有机会接触女性朋友……希望刘霞能为她介绍一个女朋友,刘霞爽快地答应了。

随后,刘霞微信推送了一个名叫“徐清”的美女给小冯,二人每日聊天说地,不甚欢喜,小冯在言语间觉得“徐清”是一个美丽大方、善解人意的姑娘。“徐清”在聊天的过程中,也会时不时撒娇说“肚肚饿”“想喝奶茶”,每次都会换来小冯的微信红包“云关心”。

期间,小冯得知“徐清”的手机摔坏,经常打错字还断断续续,表示要帮她换个新手机。在充满爱意的“推荐”下,最终还是给“徐清”转账。一个月后,小冯觉得时机成熟,表达了奔现相处的想法,并表示如果不能谈对象,让“徐清”把之前收到的钱还给他。但让小冯惊讶的是,他发现自己被对方拉黑了,一段良缘变“凉”缘。

刘霞主动联系了生气、郁闷的小冯,表示已经知道了“徐清”把他拉黑的事情,想让小冯就此作罢。但警觉的小冯并未被失恋冲昏头脑,而是选择了报警。而此时的好友刘霞,却表现出了慌乱。原来,这一切都是好友编织的爱情谎言。

经查明,刘霞自己注册了两个微信号,通过虚构人物“徐清”与小冯进行网恋,多次以点外卖、买手机等理由,前前后后骗取小冯6000余元。刘霞以非法占有为目的,其行为已触犯《刑法》第二百六十六条之规定,构成诈骗罪。

“想不到每天手机那头的人居然是刘霞,看着老朋友走错了路,我更多的是可惜,希望检察官能帮她。”小冯在与检察官的交谈中,彰显出了“真朋友”的格局和担当。

考虑到刘霞年龄小,无前科,在检察官的释法说理下,刘霞认识到自己的错误,主动向被害人道歉,退还赃款取得被害人的谅解,社会关系得以修复。检察机关坚持谦抑办案理念,最终做出不起诉决定,释放司法善意。

承办检察官表示:不起诉不代表不处罚,将不起诉案件移送行政执法机关处罚,能够促进形成行政执法和刑事司法在打击违法犯罪方面的合力。(文中人物均为化名)

## 不牵狗绳撞伤人 狗主人被判赔偿

本报讯(刘健秀 王玲玲 谢勇)王某在遛狗过程中,没有牵绳,导致宠物狗与电动车相撞,电动车驾驶人受伤。伤者要求狗主人赔偿近46万元。日前,经扬中院一审,市中院二审,这起饲养动物损害责任纠纷案得以了结。

2019年8月31日,刘某驾驶电动自行车上班途中,与王某未牵绳的狗相撞,导致刘某颈部脊髓损伤,右侧第4、5根肋骨骨折等伤情。当时,刘某已退休,并被返聘为某单位高级技术人员。

之后,交警部门认定王某负事故全部责任。因为伤情严重,刘某先后转至上海、南京两地治疗,后又转回扬中进行康复,其间花费医疗费30万元。鉴定结论显示,刘某脊椎受伤导致瘫痪,构成七级伤残。

扬中院经审理认为,王某带其饲养的拉布拉多宠物狗在散步过程中未按照犬类管理办法对犬

束犬链,导致宠物狗撞上刘某的电动自行车致其摔倒。王某应当对刘某的损伤后果承担侵权责任。鉴定意见表明,刘某目前状况系在自身颈椎间盘突出基础上车祸外伤所致,如将刘某的损伤后果全部由王某承担有失公允。故此,中院二审,这起饲养动物损害责任纠纷案得以了结。

经核定扣除王某前期预付的医疗费,2021年12月8日,扬中院一审判决王某向刘某赔偿医疗费、残疾赔偿金、住院伙食补助费、营养费、护理费、精神损害赔偿金、交通费、误工费共计45.87万元。

王某认为费用过高不服一审判决,向市中院提起上诉。2022年4月19日,经市中院调解,王某同意赔偿刘某41万元。目前该判决已经生效。

## 镇江军供站扎实开展国家安全教育活动

本报讯(刘伟 谢勇)为全面提升干部职工国家安全意识,为迎接党的二十大胜利召开营造良好氛围,日前,镇江军供站开展了一次国家安全教育主题活动。

组织一次保密教育,营造一个良好宣传氛围,参加一次国家安全知识网上测试等活动,镇江军供站教育引导干部职工牢固树立总体国家安全观,不断强化安全保密意识,增强对国家安全的责任感、使命感,提高维护国家安全的政治敏锐

性和政治鉴别力,自觉遵守保密规定,保守军事秘密,坚决杜绝失泄密情况的发生。

活动结束后,大家纷纷表示,将以此次活动为契机,坚决做到警示常在、警钟长鸣,时刻绷紧安全保密这根弦,自觉增强政治自觉、思想自觉和行动自觉,把国家安全教育贯穿军供保障工作各方面和全过程,进一步将军供保障工作做实、做细、做出成效。

矛盾也频频出现。依照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十条规定,因房屋质量问题严重影响正常居住使用的,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应承担修复责任;出卖人拒绝修复或者合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

2019年12月16日,江苏省高院民六庭印发了《商品房装修买卖合同质量纠纷案件审理指南》第十五条亦规定,装修质量存在工程质量、功能质量、品质档次等方面瑕疵,但对买受人正常居住使用没有实质影响的,除当事人对房屋装修质量瑕疵另有约定,买受人拒绝受领房屋要求出卖人承担逾期交房违约责任的,不予支持。

本案中,被告交付的房屋虽然插座配备齐全,但全部不能正常通电,已经对正常居住使用造成了实质影响,在这些基本条件都难以满足的情况下,开发商空谈符合交房条件,要求买受人收房并办理交接手续,与法相悖,不应获得支持,买受人可以拒绝收房并要求赔偿损失。

## 以案说法

款,被告即应按照约定符合合同约定的房屋交付原告使用。依照合同约定被告应履行通知原告收房的义务,但原告在办理房屋交接手续时,发现房屋内电线损毁,因此时房屋尚未交付,故该损毁的风险应由被告承担。

根据涉案买卖合同约定,被告所交付的房屋需满足电插座配备齐全、全部电线套管安装等条件,因被告所交付的房屋不符合合同约定的交付标准,且房屋内电线损毁亦不满足基本的居住条件,故原告拒绝收房,符合法律规定,予以支持。因被告未能按约交付房屋,现原告主张被告支付逾期交房的违约金符合法律规定,法院予以支持。关于违约金的数额,因案涉电线问题已于2020年11月维修完成,且原告亦在现场进行了拍照确认,故认定2020年11月为案涉房屋符合交付条件,原告应按照合同约定与被告办理交接手续。对于原告主张的逾期交房违约金,依法计算至2020年11月,即5万余元。

判决后,原告不服,向市中院提起上诉,经二审法院调解,被告同意赔偿原告8万余元,纠纷一次性处理结束。

### 法官说法

承办法官表示,随着我国城市化进程的不断推进和房地产市场的快速发展,商品房买卖已经成为居民生活的重要内容,而商品房买卖中买卖装修的比例日趋增多,相关的问题和

日止,房产公司按日向罗某支付已付购房款万分之三的违约金,但违约金总额不超过原告已付购房款的15%;补充协议约定与合同约定不一致的,以补充协议约定为准。

另外,《商品房买卖合同》附件载明关于水电的标准为电插座配备齐全,全部电线套管安装,每户安装独立水表、电表。同日,罗某签收房产公司出具的《买卖合同重要事项告知书》,告知书载明,《商品房买卖合同》约定的收楼日期为2020年3月底,届时请罗某到销售中心办理相关收楼手续。上述合同及协议签订后,罗某按约足额支付了购房款。

2020年5月,房产公司客服人员微信通知罗某收房。2020年6月,罗某前往房产公司处办理收房手续,在对房屋进行查验时,发现房屋电线损坏,无法正常用电,并将情况告知客服人员。后房产公司对上述问题进行维修,并于2020年11月通知原告收房,但双方至今未办理房屋交接手续。现原告要求被告赔偿从约定交房至实际维修完毕的延期交房损失。

### 法院审理

法院审理后认为,原、被告签订的《商品房买卖合同》及补充协议系双方当事人真实意思表示,内容不违反法律、行政法规的规定,合法有效,双方均应按照约定履行各自的义务。现原告已经按照约定足额缴纳了购房



“小白”服务到家

为配合全市核酸检测工作,方便高龄离退休干部参加检测,镇江离休二所多次组织医务人员上门提供服务。图为医务人员为原我某某部后勤部副政委、百岁离休老干部何健进行核酸采样。魏兴龙 摄影报道

## 丹阳“90后”社区矫正对象主动请缨战“疫”

本报记者 董伟  
本报通讯员 石印

丹阳市7次全员核酸检测,他当了6次志愿者,最后两次还把妻子拉过来一起全家上阵。按他的话讲:“要不是第一次不知道怎么报名,我早就7次满勤打卡了。”说这话的是一名热心肠的“90后”小王,也是丹阳某镇的一名社区矫正对象。

2019年,小王因交友不慎误入歧途,被法院判处缓刑5年。刚入矫时,小王认为自己的前途毁了,一度不愿走出家门与人交流,对司法所工作人员也十分抗拒,采取敬而远之的态度,各种集体活动都躲在角落。工作人员综合所有情况为他量身定制了矫正方案,通过联合家人、社区干部等,从心理、生活、价值

观等方面疏导、关心、引导他。渐渐地,小王不再低落,他开始积极参加司法所组织的各种公益活动,人也变得越来越开朗。

今年3月以来,周边地区疫情形势严峻,丹阳市疫情防控压力陡增。小王看在眼里急在心里,于是主动找到司法所工作人员提出希望尽一份力。巧在第二天刚好是全员核酸检测日,司法所工作人员忙忙为其报名,次日,小王火速上岗,与司法所工作人员“并肩作战”成为一名“大白”志愿者。又有一次,核酸检测进行到夜晚8点,小王与消杀组的队员来回奔波,最终因车子没油停在半路,小王二话不说跑到数公里外的加油站,想办法给车辆加好油后坚持完成最后的消杀工作,结束时已是晚上10点。

志愿服务虽然辛苦,但小王的心里却很满足,他曾说过,帮助到别人可以感受到自己存在的价值,能为社会做点贡献,会觉得很有成就感。

在丹阳市司法局监管的特殊人群中,像小王这样奉献爱心、捐资出力绝非个案。据统计,自2020年疫情爆发以来,丹阳市监管的特殊人群已累计自发捐款8000余元,参加疫情防控相关志愿服务170余人次。物资紧缺时期,还通过各种渠道捐赠护目镜340个,捐赠防护服30套。

丹阳市社区矫正管理科科长朱磊表示,社区矫正更长远目标其实在于帮助特殊人群修复社会关系,培养他们的社会责任感,鼓励他们以善意、善举、善心面对生活,积极投身社会公益事业,进而传递正能量,实现自我价值。

## 没有签订书面协议 也未发放过工资 学徒与单位之间存在劳动关系吗?

本报讯(陈怡 谢勇)中小微型企业、个体工商户招收学徒工是常态,那么,学徒与用人单位之间是否存在劳动关系呢?日前,丹徒法院民一庭审结了一起确认劳动关系纠纷案件。

2021年3月4日,朱某经表哥介绍至谭某处学做移门,双方没有签订任何书面协议。3月9日,谭某注册成立一家家居建材公司,其本人系唯一股东。3月17日,朱某在协助谭某等人抬门时,被失衡倾斜的门压伤,谭某随即开车将其送往医院治疗。之后,朱某欲申请工伤认定,但谭某不予配合,遂向区仲裁

委申请仲裁,要求确认与家居公司之间存在劳动关系。因仲裁委以证据材料不足不予受理,朱某诉至丹徒法院。

庭审中,被告家居公司辩称,对原告在被告处做学徒受伤的事实没有异议,但公司并无用工需求也未招聘员工,原告系在公司成立之前经人介绍来做学徒,公司也未向其发放过工资,故双方之间并不构成劳动关系。

法院经审理认为,劳动关系是指劳动者和用人单位在实现劳动过程中建立的社会经济关系。本案中,根据朱某提供的证据并结合双方的

陈述,可以认定朱某由家居公司招聘、受家居公司管理、从事家居公司安排的工作,且工作内容系家居公司的主营业务。即使家居公司还未向朱某支付劳动报酬,亦不能否认双方已形成事实上的劳动关系。

“学徒”关系在法律上可以成立劳动关系,在没有相反证据的情况下,家居公司以“学徒”关系否认劳动关系,没有法律依据,法院不予采信。丹徒法院遂判决确认朱某与家居公司自2021年3月9日起存在劳动关系。

被告家居公司不服判决,上诉至市中级人民法院,二审法院维持原判。

本报记者 谢勇  
本报通讯员 吴未未

罗某购买了一处精装房,本想“拎包入住”,可收房验收时发现房屋电线损坏,不能正常通电,要求开发商维修整改后再办理交房手续。可等了一年才接到开发商维修完毕的通知,罗某要求开发商赔偿一年延期交房损失,而开发商辩称涉案房屋为现房买卖,能够正常交付,电线损坏系案外人造成,非开发商导致,不同意赔偿。多次交涉无果后,罗某遂一纸诉状将开发商诉至句容法院要求赔偿延期交房违约金10万余元。

### 案情回顾

2019年12月,原告罗某与某房产公司签订《商品房买卖合同》及补充协议。合同约定,原告购买被告开发的房屋,建筑面积为100余平方米,房屋总金额为100余万元;房产公司应于2020年3月底前将验收合格并符合合同约定的商品房交付原告使用;商品房达到交付使用条件后,房产公司应当书面通知罗某办理交付手续。如房产公司逾期交房,逾期在90日之内,自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,房产公司按日向罗某支付已付购房款万分之三的违约金,合同继续履行,逾期超过90日后,且原告不解除合同的,自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之

## 父母离婚时 约定赠与子女的房子 现在被查封了 还能过户吗?

本报讯(吴未未)父母离婚时协议约定将名下共有房屋赠与女儿,待女儿成年时过户。可女儿成年后,父母却因债务问题导致赠与房屋被法院查封,女儿得知情况后非要父母过户,父母却表示须将债务清偿才行。多次沟通无果后,女儿将父母诉至法院要求协助办理过户手续。日前,句容市人民法院审结了一起赠与合同纠纷案件。

被告赵某、黄某原系夫妻关系,原告小赵系两被告女儿,两被告于2011年10月份办理离婚登记,离婚时双方约定了女儿抚养权归属及位于市某小区房产和附房双方各半共有。3年后,两被告又签订协议一份,除了对原告抚养问题进行补充约定外,另外还将两被告共同所有的位于市某小区房屋和附房赠与原告,待成年后,两被告协助办理房产过户手续,过户费由两被告对半承担。

2019年12月份,上述不动产因两被告涉及债务纠纷被句容市人民法院查封。日前,原告以自己已成年为由,要求两被告按照离婚协议约定将房产过户至原告名下。庭审中,法院就讼争房屋被查封后将带来不能办理产权过户的不利后果告知了原告,原告明确表示清楚该后果,但仍坚持其要求办理过户的诉请。

法院审理后认为,赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。本案中,两被告签订协议,约定将案涉不动产赠与原告,原告亦以提起诉讼的行为表示接受了赠与,两被告与原告的赠与合同关系成立并依法有效,双方均应按照约定履行各自的义务。

但就本案而言,虽然两被告均同意协助原告办理案涉不动产的过户手续,但案涉不动产因其纠纷被法院查封,在该限制交易情形消除以前,不得进行物权变动。因此,在案涉不动产查封被解除前,原告诉请两被告协助其办理过户手续的诉请依法不予支持。法院依据相关规定,于是判决驳回了小赵的诉请。

法官说法:《中华人民共和国民法典》第五百八十条规定,当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的,对方可以请求履行,但是有下列情形之一的除外:法律上或者事实上不能履行;债务的标的不适于强制履行或履行费用过高;债权人在合理期限内未请求履行。有前款规定的除外情形之一,致使不能实现合同目的的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求终止合同权利义务关系,但是不影响违约责任的承担。

本案中,父母赠与子女房产协议固然有效,但涉案不动产已被法院采取保全措施,如债务人不消除债务,保全申请人不同意解除保全,赠与人与原告亦不能行使涤除权,则房屋赠与协议事实上已无法履行,受赠人要求赠与人与原告继续履行合同协助办理过户的请求则无法得到支持。

来源:江苏法院网