

套内面积大幅缩水，这房该怎么收？

江西全南“府院联动”让133户业主圆了安居梦

□ 本报记者 黄 辉
□ 本报通讯员 邓集琼 李茹平

2022年寒冬，某置业公司通知旗下楼盘二期商品房业主办理房屋交付手续，江西省全南县的李女士和其他业主收房时发现房屋实测面积与预测面积有较大差异，拒绝收房。部分业主和某置业公司多次协商无果后提起诉讼，踏上维权路。

去年1月，在全南县该楼盘交房现场，李女士激动地在补充协议上签下自己的名字。随着最后一枚红手印落下，一场持续18个月的收房纠纷终于化解，133户业主集体领到新房钥匙。

今年春节期间，李女士开心地带着孩子来到全南国际商贸城，漫步在各家具展位之间，精心挑选着心仪的橱柜，为乔迁新居做准备。

从拒绝收房到欣喜入住，其间发生了什么？133起房屋买卖合同纠纷是如何全部圆满化解的？《法治日报》记者近日深入采访办案法官、当事人、相关部门工作人员等，还原案件办理过程。

消失的房屋面积

该楼盘二期商品房交付日，本该是业主们满心欢喜收房入住，开启新生活的幸福时刻，然而，部分业主在查验房屋时却发现了问题——房屋实测面积与此前的预测面积相差过大。

手持验房单的业主们发现，合同约定的套内建筑面积“缩水”4.41㎡至7.29㎡，超差比例最高7.8%。“当时看到数据，心里咯噔一下，这误差也太大了，完全超出了我们的预期。”一位业主说。

“花半辈子积蓄买的房，公摊面积竟相当于一间小卧室！”业主王先生展示的对比图在业主群内疯传，业主们觉得自身权益受到损害，拒绝收房，并要求开发商某置业公司退回购房款。

在多次协商无果后，33份起诉状雪片般飞入法院。另外100户业主则在一旁观望，内心充满担忧与不安。

为从根源上化解这场纠纷，全南县人民法院迅速行动，积极搭建府院联动平台，与县住建局、城市社区管委会紧密协作，开启了一场艰难但充满化解矛盾决心的调处之旅。



“打官司并不是解决问题的唯一办法，咱们一起想想，肯定还有更合适的出路。”法院干警耐心向业主释法明理，安抚他们激动的情绪。

三赴现场测误差

依托最高人民法院与住房和城乡建设部建立的“总对总”在线诉调对接机制，2023年7月，全南县法院会同县住建局、城市社区管委会等部门开展联动调解，工作人员三次奔赴现场实地调查，发挥各自职能优势，找准化解纠纷突破口。

原来，纠纷产生的原因主要是该楼盘二期预测绘与实测绘聘请的公司不同，两家公司计算方式也不一样，因此造成2#、3#、5#楼324户房屋的实测面积与预测面积有较大差异，其中实测面积小于预测面积的有133户，实测面积小于预测面积在4.41㎡至7.29㎡不等，该超出部分均为公摊面

积。业主认为按照双方商品房买卖合同约定，套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

县住建局连夜召开专家论证会，确认误差超出合理范围。

随后，三方团队齐心协力，针对双方争议问题及相关法律法规展开深入研究。考虑到双方矛盾尖锐，承办法官何荣香决定采用“背靠背”的方式，分组分头与双方当事人联系。

“从法律规定和合同约定来看，你们确实存在一定问题，需引起重视。”县住建局工作人员严肃地向某置业公司指出问题，同时详细阐释法律风险，分析其中利害关系。

县城市社区管委会工作人员则像知心朋友一样，从日常生活便利、邻里和睦的角度出发，对业主进行耐心劝解：“大家都冷静冷静，心平气和地解决

能帮帮她。”林原说。

面对女子声泪俱下的恳求，林原十分同情，通过微信向她转了356元。为了打消林原的顾虑，该女子还主动添加了林原的微信，表示一到家就会还钱。

三天后，当林原打算关心女子的近况时，却发现自己竟被对方拉黑，电话也无法接通。这时，林原才意识到自己被骗了，她将自己被骗的经历发到网络平台上，提醒他人不要再重蹈覆辙。

这条帖子很快引发了网友的热议，大家纷纷留言，表示自己也见过类似的遭遇。福州铁路警方对此高度重视，根据这一线索迅速开展调查。

“我们联系到林原，详细了解了她被骗的细节，并调取事发周边公共视频，发现有两名女子在火

车站站口和地下通道徘徊，频繁搭讪年轻旅客，行为可疑。”福州铁路公安处刑警支队队长李阳介绍说。

民警进一步锁定犯罪嫌疑人身份信息，确认二人分别是何某和李某，她们长期辗转安徽、浙江、福建等地，每天更换作案车站，得手后迅速离开。民警在追踪其资金流向后发现，她们的部分账户一天内收到来自全国多地20余笔转账，收款后立即提现，这给案件侦破带来很大难度。

为了将犯罪分子绳之以法，福州铁路公安处迅速成立专案组，梳理出250余名受害人，涉案金额达2万余元。今年1月，警方在安徽、浙江两地成功抓获犯罪嫌疑人何某、李某。

审讯中，犯罪嫌疑人何某交代，她们专挑年轻人

福州铁路公安端掉一编故事“假求助”诈骗团伙

□ 本报记者 王 莹
□ 本报通讯员 元博勋 林志涛

“我被家暴了，身无分文。”“我钱包被偷了，回不了家。”“姑娘，你能借我一点钱吗？我回去一定还你。”……近日，福州铁路警方通过深挖一起发生在福州火车站的“假求助”涉诈案，成功打掉了一个活跃在火车站周边、横跨多省的诈骗团伙。而他们诈骗的对象，主要是涉世未深的大学生。

2024年10月3日下午，大学生林原(化名)在福州火车站出站时，被一名中年女子以“遭遇家暴，身无分文”为由拦了下来。

“她衣着朴素，眼眶泛红，声音颤抖着说自己是逃出来的，连回宿州老家的车票都买不起，问我能不

贺州平桂警方破获涉案金额2亿元制售假酒案

□ 本报记者 吴良艺
□ 本报通讯员 甘 勇

广西壮族自治区贺州市公安局平桂分局近日对外披露，去年9月11日，该局在自治区公安厅治安总队的统一指挥下，联合贺州市公安局对研判发现的制售假酒线索开展“清风”专项行动，先后在贵州、广东、广西3省(区)6市捣毁制售假酒和包材窝点6个，抓获犯罪嫌疑人18人，斩断了一条集原料采购、勾兑灌装、包装设计、线下销售的黑色产业链。

三亚中院对伪造证据者处30万元罚款

本报讯 记者邢东伟 翟小功 近日，海南省三亚市中级人民法院对海南某建设工程有限公司(以下简称建工公司)罚款30万元，对民事诉讼中伪造、提供虚假重要证据的行为予以打击和警示。

据悉，在原告建工公司与被告吴某、王某某财产损害赔偿纠纷一案中，建工公司一审举证其已支付181万元一年期租金的合同及转账交易金额，以此作为要求吴某、王某某赔偿造成其相应财产损失数额的诉求。一审法院对该证据予以采纳，并据此作出民事判决。

三亚中院经审理查明，建工公司在一审起诉后，分四笔共计181万元向海南某机械工程有限公司(以下简称机械公司)转账。机械公司收款后，随即将四笔款共计162万元转给建工公司的大股东公司，且均备注有“退回”等字样。

法院认为，机械公司将162万元退回建工公司的大股东公司后，余留的18余万元应视为建工公司支付的真实租金，即建工公司因被吴某、王某某扣押挖掘机而造成的租金损失。建工公司向一审法院提供了虚假的已付一年期租金181万元的合同及相应转账交易金额，从而诱请挖掘机被扣押期间的租金损失108.49万余元，以谋取更多的利益。

建工公司伪造重要证据，未如实陈述案件事实，严重妨碍人民法院审理案件，导致该案被三亚中院二审改判。三亚中院依法对建工公司处以30万元罚款。

上海警方破获AI生成视频引流诈骗案

本报讯 记者余东明 张海燕 通讯员陶一菁 陆毅豪 上海市公安局闵行分局近日破获一起犯罪团伙利用AI生成美女视频，“广撒网式”的电信网络诈骗案，涉案资金200余万元。

市民刘先生是受害者之一。2024年6月，刘先生通过一则短视频结交了网友“熊女士”，并发展为恋人关系。随后，熊女士以家属生病，进货需要资金等为由，陆续向刘先生索要了近20万元。然而，数月以来刘先生却连“熊女士”的面都没见过，此时他顿感被骗，遂向警方报案。

接报后，警方经侦查，逐步明确了一个以杨某为首的交友诈骗团伙。该团伙在通过嘘寒问暖、赠送手串等方式和被害人确立“恋爱关系”后，利用“购买礼物”等理由进一步步步诱导被害人。最后，嫌疑人谎称家属住院需要高额手术费，并利用修图技术，制作虚假身份证和病历，提供给被害人。被害人往往会在层层套路中越陷越深，直至人财两空后如梦初醒。

今年1月，警方在广东等地开展集中收网行动，在嫌疑人租住的房屋内查获用于发布引流短视频和聊天的手机60余部，手机卡250余张，并发现嫌疑人使用的一套话术“剧本”和近千名潜在被害人的通讯录。

目前，犯罪嫌疑人杨某等4人因涉嫌诈骗罪已被检察机关批准逮捕，其余6名犯罪嫌疑人已被闵行警方依法采取刑事强制措施，案件仍在进一步侦办中。

深圳南山法院判决支持买房返佣金

本报讯 记者唐荣 李文茜 通讯员张玉琳 房产中介承诺买房返佣金，事后又反悔，购房者该如何维权？近日，广东省深圳市南山区人民法院审理一起中介合同纠纷，认定原被告签订的《返佣协议书》具有法律效力，依法判决被告向原告支付12万元佣金及利息。

法院查明，2020年下半年，张某向王某推荐了自己正在代理的某房地产公司的公寓项目。为促进交易，张某主动提出让渡自己卖房佣金中的12万元给王某。王某基于该返佣承诺购买了房屋，并与张某签订了《返佣协议书》。但此后张某一直以开发商未结佣为由，拒绝支付该款项。王某遂诉至法院，请求判令张某向其支付12万元佣金及利息。

法院经审理认为，《返佣协议书》系张某以个人名义向王某出具，张某亦确认自己与王某沟通时并未披露过其背后的中介公司，《返佣协议书》对其具有法律约束力。案涉房产已实际成交，开发商已向中介方支付了对应佣金，且佣金金额高于《返佣协议书》载明的代理费金额，可认定《返佣协议书》的返佣条件已成就。根据正常交易流程，开发商亦不会直接将佣金转至其个人账户。张某以开发商结佣佣金数额与《返佣协议书》载明的代理费数额不一致，且开发商并未向其本人转账佣金为由，主张其向王某承诺的返佣款支付条件未成就，依据不足，法院对此不予支持。

据此，南山法院作出上述判决。该判决已生效。

问题，以后还得在这儿长久生活呢。”

在工作人员的努力下，双方情绪逐渐缓和，对立的坚冰开始慢慢融化。

在充分了解双方诉求和调解意愿后，三方联合组织双方进行调解，二十多位业主代表和某置业公司代表齐聚调解现场。然而，由于之前矛盾太深，第一轮调解时气氛紧张，双方最终不欢而散。

示范调解化解纠纷

“刚接手这起涉及人数众多的案件时，我就知道是一场硬仗。这不仅是一场调解，更是关乎众多家庭安稳生活的大事，必须真正做到案结事了，定分止争。”何荣香当机立断，迅速调整调解策略，决定组织业主代表和某置业公司负责人实地前往涉案楼盘现场，一边对照房屋实际情况，列举类似案例，讲解相关法律法规，一边仔细察看房屋建设细节。

这一查，让某置业公司方发现并认可同等面积的两梯两户与两梯三户公摊面积差异确实过大。

何荣香以此为突破口，再次从法理、情理、诚信等多个层面劝说某置业公司负责人：“如果不妥善解决，一旦进入诉讼程序，公司不仅要承担高额的诉讼成本，还可能对企业形象和后续发展造成严重影响。”这番话直击要害，某置业公司负责人态度终于转变，主动与业主进一步协商。

最终，33户业主与某置业公司达成一致意见，当场签订补充协议：超过合同约定3%的部分，开发商承担70%，业主承担30%。协议签订后，业主们脸上露出了久违的笑容。当场收房，另外100户业主也参照此“示范调解”方案顺利解决问题。

至此，133起房屋买卖合同纠纷圆满化解，这场持续许久的纷争终于落下帷幕。“从剑拔弩张到握手言和，我们见证了基层治理的温度。”全程参与调解的全南县政协委员陈勤昊感慨地说。

目前，该案例已被纳入最高人民法院多元解纷案例库，全南县“府院联动”+“示范调解”的经验也被大力推广。

漫画/高岳

□ 本报记者 韩 宇
□ 本报通讯员 董宇丹 陈春旭

“年前拿来的东西都吃完了吗？最近雪天路滑，村里买菜不方便，刚刚路过镇里大集，带了点青菜过来。”

近日，辽宁省丹东凤城市人民检察院控申部门主任周平和同事们带着新鲜的黄瓜、茼蒿、西红柿等一兜子青菜，驱车90多分钟来到红旗镇丁大爷家回访。

关于丁大爷的故事，还得从五年前说起。

执行危机

丁大爷是2024年凤城市检察院办理的一起信访案件当事人。

2019年5月，丁大爷的女儿小丽与4名工友在乘车外出打工时遭遇交通事故，乘坐的面包车与某物流公司所属货车相撞，小丽与另一名工友不幸离世。

货车司机张某肇事后逃逸，被判处有期徒刑4年。因司机逃逸，保险公司拒绝理赔，经法院判决，张某所属物流公司承担连带责任，应赔偿丁大爷及其亲属医疗费、死亡赔偿金等共计68.57万元，但该物流公司迟迟未执行。

“老闺女走的时候才30周岁，外孙刚3岁。”据丁大爷介绍，老两口原本由女儿小丽照顾，小丽离世后，孟大娘终日以泪洗面，突发严重肾病，摘除左肾，落下病根。医药费花了20多万，欠下了巨额外债，让这个家“屋漏偏逢连夜雨”。

“那时屋顶都漏风，墙上还掉土渣，老两口连个像样的衣服都没有，我们看了心里真不是滋味。”办案人员说起第一次来到丁大爷家的场景，仍历历在目。

饱尝丧女之痛的丁大爷曾向法院申请执行，法院在车管所系统中查封该物流公司名下4台货车，但始终未找到这4台货车。因被执行人无财产可供执行，法院裁定终结本次执行程序。71岁的丁大爷从此走上了长达5年的维权之路。

迎来转机

一次偶然的机遇，让丁大爷走进了凤城市检察院12309检察服务中心，5年信访路就此迎来转机。

当天，正值凤城市检察院检察长接待日，检察长李丹耐心地听了丁大爷家里的情况和多年来的维权历程。“其实，我也不抱太大希望了，这么些年执行不了，你们又能有什么招。可老闺女这么年轻就没了，我得帮她讨个说法。”多年来，丁大爷的思女之情、维权之艰一股脑涌上心头，泪水在眼中直打转。

“大爷，您这么大岁数了，老伴儿身体又不好，给您带两份盒饭回去。您不用再来回跑了，我们先看看卷，过几天会去您家了解情况。”别时，李丹贴心地说道。

几天后，李丹带着办案人员主动登门。看到检察官的到来，老两口激动不已。丁大爷从布袋里掏出这几年维权的材料，还有女儿和外孙的照片。详细了解情况后，办案人员带着一布袋材料和丁大爷的期盼返程了。

针对丁大爷家的特殊情况，李丹决定亲自督导办案，并采取“一案一策”办案机制，一边由凤城市检察院民事检察部门负责调查核实“赔偿难”问题，一边由控申检察部门负责开展司法救助和综合帮扶工作。

为了找到“赔偿难”的症结，凤城市检察院分管副检察长姚志超带领民事办案组，把重心放到涉案物流公司是否有财产可供执行上。但经调查发现，该公司在5年前发生交通事故发生后，便宣告破产，原企业法人名下也再无其他公司，除了被查封的4台货车，确实再无其他可执行财产。

办案组决定另辟蹊径，实地到原物流公司注册地址查看究竟，随即有了重大发现。注册地址是个门市房，广告牌仍挂着原物流公司的名字，而门帘侧边挂着一个新的物流公司名字。新物流公司法人与原企业法人是亲属关系，公司下属运营车辆均为原公司名下转来的。

“偷梁换柱”之法逃不过法网恢恢。为了固定证据，办案组对物流公司名称下的车辆、资产、股东资产、缴纳税款、关联公司业务往来及雇佣人员缴纳社保等情况，逐一列表对比筛查。同时，办案组又前往物流公司所在城市开展为期三天两夜的实地调查，其间启动无人机监测手段，查清该公司名下除了已经被法院查封的4台车辆之外，仍有10余台正在营运的车辆可供执行。

重生生机

2024年7月，凤城市检察院依法向法院发出检察建议，建议该案恢复执行程序。法院收到检察建议后，对该案件予以恢复执行，并依据检察机关提供的情况，找到并查封该公司名下其余3台车辆。

检察机关发现，虽然法院先后查封多台车辆，但根据目前估值不足以支付拖欠的赔偿款。为了让该公司主动履行赔偿义务，办案组多次找到公司法人代表，向其释法说理，说明不履行赔偿义务的法律后果和被害人及其家属的困难。

为全面化解社会矛盾纠纷，实现案结事了人和的办案效果，凤城市检察院将听证会开到了丁大爷家，邀请有关听证员到场，对案件进行公开听证。检察官联合听证员共同对物流公司进行利弊分析和释法说理，最终促成物流公司主动与当事人达成和解，同时，也推动了其他几名被害人执行案件的和解进程。时隔5年，丁大爷和其他4名工友家属终于拿到了迟来的赔偿款。

凤城市检察院控申部门还开辟绿色通道，为丁大爷一家申请发放了司法救助金。同时，控申部门还积极移送线索，协同相关部门开展多元救助帮扶。联系乡村振兴部门将丁大爷家识别为边缘易致贫户，享受防贫保障政策，并开展“温暖工程”，异地联系妇联为其外孙找来“爱心妈妈”，弥补他年幼缺失的母爱；联系乡政府将丁大爷一家纳入长期关怀对象，帮其重树生活的信心。

“5年了，总算能过个像样的年了！”丁大爷身体有残疾，干不了重活，今年过年前，该院专门组织了一批青年干警来到丁大爷家，帮老两口打扫卫生，大家捐钱捐物，都想让老两口过个温暖年。

如今，丁大爷家在乡村振兴部门出资帮助下，屋内粉刷一新，换了棚顶，换了门窗，规整了线路，屋外搭起了防寒棚，生活条件有了很大改善。

检察官实地调查破除『老赖』偷梁换柱之法

丹东凤城检察多元帮扶困难群众