



责编 霍峰 张羽 美编 金琳 审读 李斌 排版 吕雪

建设法治文化
树立法治理念

法治

第三〇期

青岛时政
微信公众号

热点聚焦

把握趋势 超前谋划 能动履职

法苑速递

青岛市律协助力营造一流法治营商环境

青岛市律协紧紧把握国家政策导向及新产业发展趋势,法律服务市场格局变化,提前洞悉市场,超前调研分析,未雨绸缪,及时预测青岛市城市更新和城市建设、行业发展趋势的市场压力与机遇,提出司法对策,在打造一流法治环境中发挥作用。2022年,市律协收到法律服务工作研究200多篇,举办各种论坛、沙龙53次。

把握趋势,在国家发展战略中站前沿。

“国内外诸多互联网平台公司借助元宇宙向城市数字化转型,推动数字经济与实体产业的融合发展。在元宇宙产业发展中如何规避风险?山东文康律师事务所数据合规中心负责人马清泉律师进行了深入的研究和分析,提出元宇宙在发展过程中会带来过度沉迷、虚拟犯罪、隐私保护等合规治理问题,建议:从国家和地方政府层面,尽快制定元宇宙产业发展的各类规则,推进元宇宙数字资产交易监管机制,加强元宇宙‘社区’治理规则与现实世界中法律监管的衔接与适用。其次,在保障元宇宙领域创新活力的前提下,及时跟进和完善数据、算法、平台等方面

的法律法规,加强前瞻性的科学立法和法律解释,提前思考如何防范和解决元宇宙发展中可能产生的法律问题。另外,通过依托我国《网络安全法》《数据安全法》《个人信息保护法》等法律规范,从限

定平台用户个人的信息采集与保护权限、元宇宙经济体系与我国金融监管政策的协调、推动企业建立健全合规经营制度三个方面入手,推动元宇宙的产业落地与健康有序发展。

供应链金融在优化营商环境、解决中小企业融资难融资贵问题、促进经济良性循环和优化产

业布局、提升经济整体运行效率、服务国家战略等方面都具有重要作用。上海市海华永泰(青

岛)律师事务所执行主任董杰为“区块链+制造”

提供法律服务,他和团队申领了国家18部委创

新课题“区块链+制造”中供应链金融创新课题,

多次飞赴宁波,与浙江海港集团沟通交流,研究

为“区块链+制造”提供全程法律服务;与平安银行、山东港口集团、山东大宗商品交易中心、北京

任度科技有限公司等单位交流,研究区块链、

电子仓单、仓储等相关法律、技术问题,形成了十

几万字的课题研究报告,经最高人民法院、国务

院有关部门的评审,课题研究报告顺利结题。

贴近百姓,回应民生诉求,将矛盾化解在

萌芽阶段。

受新冠疫情影,劳动关系领域面临诸多新

情况,部分用人单位面临较大的生产经营压

力,有些劳动者面临待岗、失业、收入减少等风险,劳

动关系不稳定性增加,劳动关系矛盾日益凸显。

为解答用人单位与劳动者的诸多困惑,山东文康

律师事务所律师洪寿福、朱晓林结合有关法律和规

定,以问答形式解读了疫情背景下的合同管理、工资发放、返岗复工、工伤认定、劳动关系处理等热点问题,并就受新冠病毒感染影响,劳动者在试用期内无法正常提供劳动,可否延长试用期、用人单位能否以无过失性辞退为由解除与新冠病毒感染患者的劳动合同等问题,提出了20条建设性意见。

众成清泰青岛所惠企法律服务团队李嘉禾律师参与企业合规实务工作指引编纂工作。第一批企业合规实务工作指引包括《企业劳动合规人事工作指引》《企业数据合规工作指引》《企业合同审查工作指引》等5个工作指引,并制作成电子书;《企业劳动人事合规工作指引》以优化营商环境、促进地区经济社会发展为主旨,向青岛区域内企业提供劳动用工合规自查框架及常见问题解决方案,以劳动合规辞典的形式为企业提供易于使用、便于检索的劳动用工合规工具书。

聚焦热点,在城市更新中彰显律师作为。

城市更新和城市建设中的国有土地上房屋征收与补偿、非住宅及住宅、非住宅兼用房屋征收补偿纠纷等问题牵扯面广,容易产生矛盾。上海市海华永泰(青岛)律师事务所律师许乃东先后写出

为解答用人单位与劳动者的诸多困惑,山东文康

律师事务所律师洪寿福、朱晓林结合有关法律和规

定条例》有关规定,提出对于所有权存在争议的房屋大致可采取两种补偿方式:如房屋所有权争议各方在征收补偿方案确定的签约期限内协商一致,并同意与房屋征收部门按征收补偿方案订立补偿协议的,可以选择货币补偿形式或者房屋产权调换形式予以补偿;如房屋所有权争议各方在征收补偿方案确定的签约期限内未能协商一致,则由市、县级人民政府依照规定作出补偿决定,房屋所有权争议各方对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

在青岛城市更新和城市建设攻坚行动中,青岛市律协发出《凝聚行业合力 推动企业法律顾问向业务工作倡议书》,山东齐鲁(青岛)、山东青大泽汇等12家律师事务所赶赴拆迁第一线,走访市民,提供法律风险论证、出具法律意见书,参与各项会议,全方位评估、分析片区改造的法律风险和路径,他们的建议最终为相关决策所接纳。与此同时,还起草了《居民代表会议决议》《村改协议》《资金监管协议》《社区改造住宅房屋搬迁安置补偿方案》及其《补充方案》《致社区居民的一封信》《搬迁通知》《腾房通知》等多村改法律文书。在张村河改造片区,律师的参与使这个涉及12个社区,约7600余户居民,总拆迁面积约320万平方米的民生大工程率先实现了村庄改造签约率100%。

促进监督规范化常态化

城阳区法院聘任新一届特邀监督员

城阳区法院日前举行特邀监督员聘任仪式,20位来自社会各界的代表受聘为新一届特邀监督员。该院党组书记、院长肖政出席活动并为特邀监督员颁发了聘书、工作手册及特邀监督员证。

本届20名特约监督员首次打破行业限制,除人大代表、政协委员、党政机关事业单位工作人员之外,还吸纳了民营企业、教育行业、律师行业和新闻媒体界代表,参与监督的群体更加广泛。

与会特邀监督员充分肯定了法院工作成绩,围绕履行监督职责、加强宣传工作、优化营商环境、关爱干警健康等方面积极建言献策,现场提出意见建议11条,大家表示将积极履行职责,大胆开展监督,为法院高质量发展贡献一份力量。

肖政围绕专职化、规范化、常态化开展工作提出三点希望:一是保障特邀监督员监督专职化。要将特邀监督员监督作为法院接受外界监督的重要一环,依托特邀监督员工作手册、管理办法等一揽子履职保障机制,引导特邀监督员熟悉职责义务,明确监督方式,增强责任意识,提高履职能力,充分发挥特邀监督员专职监督作用,推动各项监督工作往深里走、往实里走。二是提升特邀监督员监督规范化。要充分保障特邀监督员知情权,建立经常化、制度化、规范化的信息通报机制。凡重大案件、重大活动、重大会议第一时间向特邀监督员通报,积极邀请特邀监督员实地参与案件庭审,现场见证执行活动,确保相关监督工作落地落实。每季度向特邀监督员赠送该院《正义先锋》期刊,帮助特邀监督员及时掌握法院工作动态和亮点工作,提高建言献策的针对性、精准性和科学性。每半年召开一次座谈会,坚持问题导向,以倾听特邀监督员意见为切入口,广泛收集社会各界意见呼声。每年年底邀请特邀监督员列席全院总结表彰大会、业务擂台赛等活动,将特邀监督员评价作为干警履职评议的重要参考。同时,每年年底将面向特邀监督员开展评优评比活动,对表现突出的特邀监督员给予表彰。三是推动特邀监督员监督常态化。要常态化地开展各类共建活动,通过党建共建、文化互建、业务互助等方式,以特邀监督员为媒介打通与社会各界沟通交流的桥梁,推动特邀监督员工作嵌入法院工作全过程、各方面。要充分发挥特邀监督员参谋作用,在反馈问题的同时,积极贡献解决方案。要建立微信工作群,及时发布法院信息和工作动态,方便特邀监督员全时段监督法院工作。

聘任特约监督员是城阳法院深入贯彻落实党的二十大精神,推进“司法作风能力提升年”活动的有力抓手,也是密切联系群众的桥梁纽带。本届特邀监督员任期5年,主要履行下列职责:对人民法院及其工作人员履行法定职责进行监督,提出加强和改进人民法院工作的意见、建议;反映人民群众司法需求;宣传人民法院工作和成效;监督人民法院工作人员审判作风、廉洁自律以及遵守法官职业道德、新时代政法干警“十个严禁”、防止干预司法“三个规定”等方面的情况;监督其他有关事项等。

据悉,城阳法院将进一步增强主动接受监督的自觉性,创新监督联络方式,统筹做好履职保障、意见落实、共建互动等各项工作,以特邀监督员队伍建设为契机,为新的一年法院各项工作高质量开展奠定良好基础。

青岛市市中公证处拓展公证服务平台

已入驻青岛市不动产登记中心高新区登记中心

为进一步落实“放管服”改革要求,优化营商环境,拓宽公证服务平台,提升公证服务效能,青岛市市中公证处近日正式入驻青岛市不动产登记中心高新区登记中心,提供公证法律服务。

青岛市不动产登记中心高新区登记中心位于青岛高新区政务服务大厅内(青岛市城阳区静园路8号),主要服务事项为咨询、预约、办理各类公证事项和法律事务,为社会、民众提供便捷、高效的公证法律服务,只要申请材料齐全、真实,符合法定受理条件,属于“110项最多跑一次”服务清单内容的,该处将做到当场受理,一次办结。

入驻青岛市不动产登记中心高新区登记中心,是该处落实“最多跑一次”便民服务的重要举措,是实现公证服务零距离的现实需求,是拓宽公证服务平台、提升公证服务效能、优化营商环境的具体体现。接下来,该处将与青岛市不动产登记中心高新区登记中心一起,努力实现“公证+不动产”的一站式法律服务,让办事群众省时、省心、更省力。



本版撰稿 记者 戴谦
通讯员 修江敏 白树文 安睿
王丰 牛梦琳

政法一线

青岛市检察院监督企业进行消防整改



■ 日前,青岛市检察院第八检察部检察官来到位于城阳区的某服装厂,检察官一边现场查看消防整改情况,一边听取施工方的进度介绍。

此前,青岛市检察院主要负责人就该企业涉及的消防安全民事公益诉讼案件举行公开听证。该企业为一家服装加工企业,生产车间存在很大消防安全隐患。青岛市检察院向该公司发出民事公益诉讼诉前检察建议,明确企业存在的具体安全隐患、整改目标、整改期限等。

以案说法

维护诚信和社会公序良俗,打击恶意破坏交易秩序的行为
即墨法院发布房屋买卖合同纠纷典型案例

房屋买卖对每个人来说都是人生中的一件大事,而房屋买卖涉及的法律问题又相当复杂,稍有不慎,轻则发生纠纷,重则损失惨重。即墨法院近日发布房屋买卖合同纠纷典型案例,提醒市民在买卖房屋时提高法律意识,尽量规避风险。本报从中选摘两起典型案件,以案为鉴。

恶意抵押房产行为无效

——李某诉黄某吉、黄某辉、第三人某银行青岛分行房屋买卖合同纠纷案

基本案情:

2015年,李某通过黄某吉的儿子黄某成

购买黄某吉位于即墨古城的回迁房一处,随

后李某向法院提起诉讼,要求确认李某与黄

某成签订的房屋买卖合同无效,法院经审理

驳回黄某吉的诉讼请求。2021年4月,黄某

吉办理了涉案房屋产权登记,5月份黄某吉

与黄某辉(黄某吉的孙女、黄某成的女儿)签

订二手房买卖合同,并将其过户至黄某辉名下。5月底,黄某辉以该房屋在某银行青岛

分行办理贷款抵押,贷款80万元。李某为维

护自身合法权益,诉至法院,要求确认黄某吉

与黄某辉之间的二手房买卖协议无效,房屋

恢复登记到黄某吉名下,黄某吉、黄某辉协

助其办理过户手续。同时,涤除某银行青岛分

行的抵押登记。

裁判结果:

李某与黄某吉签订购房合同的时间为

2015年11月。黄某吉在法院起诉要求确认

李某与黄某成之间购房合同无效的时间为

2019年11月,可见黄某吉在2019年11月之

前已经知晓涉案房屋已经出售给李某。黄某辉在李某与黄某成签订的房屋买卖合同上签字,说明其清楚涉案房屋已经出售的事实。黄某吉、黄某成、黄某辉祖孙三人知晓涉案房屋已经出售的情况下,仍然将房屋办理产权登记后过户给黄某辉,其行为属于恶意串通,黄某辉不顾房屋已经出售的事实将房屋抵押,其行为明显违反诚实信用原则及公序良俗,严重损害购房人李某的合法权益。根据《中华人民共和国民法典》第一百五十四条的规定“行为人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的民事法律行为无效。”因此黄某吉与黄某辉签订的二手房买卖协议无效,黄某辉应当将涉案房屋过户回黄某吉名下。

同时,审理法院认为,第三人某银行青岛分行虽称不知涉案房屋已经出售的事实,但是作为专业金融机构,出于防范贷款风险的考虑,应当按照法律、法规或行业规则、惯例对黄某辉提供的抵押物进行实地调查。第三人虽提交实地查看照片,但其提交的照片显示的房屋与法院实地查看的房屋户型、装修等完全不同。第三人在办理抵押贷款时存在重大过错,其权益不能优先于依照约定付清大部分购房款且已经合法占有使用涉案房屋的购房人李某,为维护社会公平正义、坚持诚实守信原则,法院判决撤销银行在涉案房屋上设定的抵押权。

法官说法:

民主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。双方当事人在自愿平等基础上签订买卖协议,协议效力受法律保护,对双方当事人具有约束力。虽然房屋价格随市场行情的变化而变化,但一旦约定好价格签订了合同则不能再反悔。作为守法公民不应见利忘义,丧失诚信。房子已出卖,理应诚信履行协助过户的义务。

同时也给银行或者小额贷款机构等金融机构敲响警钟,在办理抵押登记时一定要严格核实抵押物的产权、现状等情况,避免类似纠纷再次发生。

房子卖了20年后反悔?不行!

——董某诉张某房屋买卖合同纠纷案

基本案情:

1999年12月,张某与董某签订房屋买卖协议,约定张某作价1000元将其在村里的老房子卖给同村的董某,董某及家人一直在该房中居住使用。后房价飙升,张某认为当初房价过低,决定毁约,不再配合董某办理过户登记手续。董某遂提起诉讼,要求确认双方签订的房屋买卖协议合法有效。

裁判结果:

张某与董某作为同村居民,经人介绍及见证签订了房屋买卖协议,张某交付了房屋、董某支付了购房款并一直在房屋中居住。法院经审理认为,房屋买卖协议是张某与董某的真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效,双方均应按约履行,故判决确认双方签订的房屋买卖协议合法有效。

法官说法:

民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。双方当事人在自愿平等基础上签订买卖协议,协议效力受法律保护,对双方当事人具有约束力。虽然房屋价格随市场行情的变化而变化,但一旦约定好价格签订了合同则不能再反悔。作为守法公民不应见利忘义,丧失诚信。房子已出卖,理应诚信履行协助过户的义务。