

新房面积缩水,损失谁买单?

■记者 何利

本报讯 欢欢喜喜来收新房,却发现不动产权证书上的住宅面积比合同约定面积少了16平方米,“缩水”的面积去哪儿了?近日,张湾区人民法院审结了一起商品房买卖合同纠纷,涉事房产公司被判赔偿13万余元。

基本案情

2020年5月22日,市民张先生与我市某房地产开发公司签订了一份《商品房买卖合同(预售)》,合同约定,张先生以102万元的总价从该房地产开发公司购买一套预测建筑面积为152平方米的商品房。2021年7月30日,张先生在取得不动产权证书时却发现,自己所得房屋的面积变成了136平方米。

花了152平方米的钱,却得到了一套136平方米的房子,张先生多次找到房产开发公司讨说法,房产公司却以“政府规划变更”和“已公告通知”为由将其拒之门外并拒绝赔偿。张某一气之下将开发商告上法庭,要求开发商赔偿面积差价。

法院审理

张湾区人民法院受理此案并展

菌种包成活率未达标,谁承担责任? 竹山人民法院精准界定一起农业技术服务合同纠纷

■记者 何利

本报讯 竹山县农民王某父子与某农业技术公司签订白参菌种植合同,不料菌种包成活率远未达到合同约定的95%以上,导致种植失败。近日,竹山县人民法院审结该起农业技术服务合同纠纷,判决技术公司承担六成赔偿责任。

基本案情

今年3月,竹山县农民王某父子决定在老家发展特色农业。经考察,父子俩对某农业技术公司发布的白参菌种植项目产生了兴趣,经半日实地考察,便与该公司签订合同,并支付1.2万元购买了500个菌种包。按照双方的合同约定,技术公司应提供技术培训和咨询服务,并保证菌种包成活率达到95%以上;农户则需做好种植记录,每三天向技术公司反馈一次信息,并在收货后2日内、种植后10日内提出质量异议,逾期未提视为认可。

然而,合作并不顺利。该公司出具的《技术培训结业及领种确认单》中,培训内容及农户掌握情况均为空白,后续也未为王某父子提供有效的现场指导。与此同时,缺乏种植经验的王某父子未能严格履行记录与反馈义务,最终导致白参菌种植失败。

双方就责任归属产生争议:王某父子认为菌包质量不佳、技术指导不到位;企业则主张损失系农户管理不

善所致。案件审理过程中,案件承办法官刘涛2次实地勘测。法院认为,张先生和房地产开发公司签订的《商品房买卖合同(预售)》合法有效。合同中关于“面积差异处理”条款约定:“实测面积小于预测建筑面积时,建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人退还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。”

经计算,张某购买的商品房面积误差比为10.5%,绝对值远超3%。此外,房屋结构、朝向均未发生变化,面积减少部分是因(衣帽间、花架)“计容”变为“不计容”(赠送),不属于合同约定“规划、设计变更”的免责情形。

最后,地产公司辩称已通过本地报纸公告以及售楼部张贴公示的方式,向张先生等购房者进行了通知。法院认为,以上公示专业术语较多,内容不具体明了,没有具体的通知对象,普通的购房者没有收悉的机会,即使碰巧看到也无法知悉具体内容,不能据此认定地产公司履行了合同约定的通知行为,继而排除张先生主张售房者双倍返还房款的权利。

因此,法院判决地产公司赔偿张先生建筑面积误差款项13万余元。判决后,双方当事人服判息诉。

法院审理

该案诉至法院后一度陷入僵局。竹山县人民法院经审理认为,王某与某农业技术公司签订的合同合法有效,双方均应依约履行义务。种植业作为技术密集、周期较长且需经验积累的行业,对合作双方均提出较高要求。

综合全案事实,原、被告在合同履行中均存在瑕疵。王某父子作为种植方,创收心切,但在缺乏充分了解和必要技术准备的情况下仓促投入,违背农业种植的基本规律,风险意识不足;且未按合同约定完成种植记录和定期反馈,导致问题未能及时发现与解决,对损失后果负有一定责任。

某农业技术公司作为专业服务机构,技术培训流于形式,关键文书内容缺失,未能落实合同约定的培训义务;后续指导主要依赖远程沟通,未能根据实际情况提供有效现场支持,存在明显的管护缺位,过错程度较为突出。

本案中,尽管王某父子存在履约不足,但技术公司在培训和服务跟进方面的过错更为明显。最终,竹山法院酌定由王某父子承担40%的责任,某农业技术公司承担60%的责任,判决其赔偿王某二人各项损失共计8000余元。目前,该判决已生效,双方均服判息诉。

司法部发布 《行政执法人员行为准则》

聚焦前企业和群众反映强烈的行政执法突出问题



■据新华社

为提升企业和群众的获得感、幸福感、安全感,推动规范涉企行政执法专项行动进一步走深走实,司法部日前发布《行政执法人员行为准则》。

行为准则共10条,聚焦目前企业和群众反映强烈的行政执法突出问题,尤其是规范涉企行政执法专项行动明确的四类重点问题,从正面引导和负面禁令两个方面逐条作了规定:一是严格遵循职权法定,二是严格做到积极履行法定职责,三是严格按照法律规定和客观事实执法,四是严格做到公正执法,五是严格遵守法定程序,六是严格推进文明执法,七是严格做到执法与服务相结合,八是严格遵守纪律规定,九是严格遵守行政执法案卷归档保存规定,十是严格遵守保密规定。

司法部有关负责人介绍,行为准则将以往散见于法律法规、有关制度文件的规定进行归纳、整理和提炼。一方面突出正面引导,督促行政执法人员树立正确的执法理念,提升规范执法意识。另一方面强调负面禁令,对一些既往规定中的禁止性内容进

行了系统重申,明确行政执法人员行为红线,便于行政执法人员全面掌握和严格遵守。

在规范行政执法主体、人员、行为和程序等方面,行为准则要求严格遵循职权法定。严禁无权执法、越权执法、无证执法、借证执法。严禁第三方服务机构、辅助人员、网格员、临时工等执法。要求严格做到积极履行法定职责。该严则严,当宽则宽,确保执法到位。严禁不作为、慢作为。严禁该查不查、有案不立、压案不办、超期办案、拖延执行。要求严格按照法律规定和客观事实执法。严禁乱收费、乱罚款、乱检查、乱查封。严禁违规异地执法和趋利性执法。要求严格遵守法定程序。

司法部有关负责人表示,行为准则要求严格做到公正执法,坚持平等对待当事人。行使行政裁量权应当符合法律目的,排除不相关因素的干扰,所采取的措施和手段应当必要、适当,应当尽可能避免采用损害当事人权益的方式。要求严格遵守纪律规定,严禁以权谋私、故意刁难、吃拿卡要、弄虚作假、滥用职权、玩忽职守、徇私枉法、打击报复。

明确“黑救护”打击范围 六部门开展非法救护车专项整治

■据央视

国家卫生健康委、公安部等6个部门11月3日发布通知,将联合开展为期1年的非法救护车专项整治工作。

《关于开展非法救护车专项整治工作的通知》明确,本次专项整治面向登记注册为“救护”类的机动车辆,以及非法提供院前医疗急救和医疗照护转运服务的非“救护”类车辆(即“黑救护”)。

根据通知,配置使用救护车的各级各类医疗卫生机构是救护车管理的责任主体,要建立健全并落实救护车管理规章制度,进行规范配置,按要求加装定位装置。严格按照标准报废更新,严禁私自改装、出租、出借、转让、挂靠、承包给任何单位及个

人或挪作他用。

地方卫生健康行政部门按照辖区人口数量、医疗资源分布状况、院前医疗急救任务量和卫生应急任务需求等因素,规划急救车数量。完善信息化建设,实现对救护车的实时信息核查、定位、跟踪和调度,并持续实时更新救护车动态数据库。

此外,按照“谁发证谁负责”的原则,按职责加强对辖区内登记注册的救护车(尤其是长期停留在外省、外市的救护车)进行监管,重点审核人员资质、服务范围等内容。

开通面向社会的救护车公开查询功能;救护车两侧尾部喷涂二维码,方便公众扫码知晓车辆所属单位、编号和投诉举报电话等信息,方便社会监督。