

首府发布房地产及医疗审判白皮书:合同纠纷案突出

文/北方新报融媒体记者 张巧珍

7月24日上午,呼和浩特市中级人民法院举行《房地产审判白皮书》和《医疗审判白皮书》新闻发布会,同时公布了典型案例。针对近年来房屋买卖合同纠纷、建设工程合同纠纷、医疗损害赔偿案件等问题,发布会以白皮书的形式向社会公开发布,旨在为房地产业的持续、健康、稳定和安全发展,以及减少医患纠纷、缓解医患矛盾提供有力的司法保障。

5年受理房地产纠纷案件25670件

近年来,随着人们生活水平的不断提高、对住房需求数量的不断增加,呼和浩特的房地产市场得到迅猛发展,但部分房地产开发商盲目逐利、不规范开发引发的诸多问题也时有发生。

根据白皮书数据显示:2014~2018年,呼和浩特市两级法院受理一、二审房地产纠纷案件总数为25670件,占同期民商事纠纷受理案件数量16%,2014年为2939件,2015年为4044件,2016年为7367件,2017年为5937件,2018年为5383件。2014~2018年,房地产纠纷审结案件数为24585件,占同期民商事案审结案件总量的15.2%,分别为2014年2522件,2015年3881件,2016年7085件,2017年5893件,2018年5204件,审结案件数年均增长率为19.85%。从上述数据不难看出,涉及房地产的纠纷案件逐年上升,稳步增长,且纠纷呈现多元化、群体化趋势。

从案件类型来看,涉及房地产纠纷案件主要集中在房屋买卖合同纠纷、建设工程合同纠纷,以及标的为不动产的执行异议之诉。2014~2018年,呼和浩特市两级法院审理房屋买卖合同纠纷共20873件,建设工程合同纠纷共3777件,执行异议之诉共1020件。

赛罕区案件数量最多

根据白皮书显示,2014~2018年,5年间受理房地产纠纷案件最多的基层法院为赛罕区法院,为6478件。其次是新城区法院,为6253件。两区基层法院受理案件数量占首府房地产纠纷案件数量的31.83%、30.73%。其他基层法院受理案件数量为玉泉区2646件、回民区2453件、土默特左旗1104件、托克托县474件、武川县428件、和林格尔县404件、清水河110件。

呼和浩特市中级人民法院民一庭副庭长吴铁刚当日接受北方新报融媒体记者采访时透露,在审理的众多案件中,房屋买卖合同纠纷的数量波动较大,包括商品房预售合同纠纷、房屋拆迁安置补偿合同纠纷、合资合作开发房地产合同纠纷等,主要缘于近5年审理了维多利亚城、内蒙古大商城、恒泰盛都、盛业房地产公司、瓯江房地产公司、明泽房地产公司、蒙苑房地产公司、天旭房地产公司等涉及业主众多的系列案。“房地产案件呈现出的特点是数量大,涉及的群体众多,法律关系比较复杂。尤其是很多房地产前期开发、销售不完善等原因,导致后期销售、房屋交付、产权办理等方面出现客观上及法律上不可能完成的障碍。诸如五证不全、未批先建、没有预售许可证违法销售。有的是销售以后资金断裂、房屋出现烂尾的问题,导致房屋无法交付。有的是交付以后,由于没有五证或者相关验收手续,导致产权无法办理。”吴铁刚表示,除此之外,司法实践中还存在“以房抵债”与“以房抵顶工程款”的情形较为常见。



5年来,首府房地产市场发展迅猛 摄影/北方新报融媒体记者 牛天甲

不动产执行异议之诉案件猛增

房产是民事执行中被执行人重要的一项财产,包括住宅、商铺、工业厂房等不动产。近年来,受经济下行压力加大及被执行人资产表现形式的向房产类集中等因素的影响,人民法院受理的涉房产类执行异议之诉案件数量出现了大幅增长。

在当日公布的一起典型案例中,2005年6月11日,何西公司与原告孟青山签订《商品房买卖合同》,约定将立业大厦4号门脸房售予孟青山。之后,何西公司将立业大厦所有权变更登记在宏业公司名下。2011年11月4日,宏业公司与被告高文彪签订《借款合同》以及《抵押合同》,约定高文彪向宏业公司出借400万元。宏业公司以其所有的立业大厦为上述债务提供抵押担保,并办理抵押登记。上述两合同经呼和浩特市青城公证处公证并出具了《公证书》。

经高文彪申请,呼和

浩州市青城公证处出具(2014)呼青证·执字第19号《执行证书》,执行标的为刘树东、宏业公司合法拥有的可供执行财产以及《抵押合同》中抵押财产清单项下的抵押物,其中就包括本案所涉房屋。高文彪依据《执行证书》向呼和浩特市玉泉区人民法院申请强制执行。孟青山提起案外人异议,呼和浩特市玉泉区人民法院裁定中止对涉案房屋的执行,高文彪遂提起申请执行人执行异议之诉,请求恢复对涉案房屋的执行。

一审法院审理认为,孟青山所持《商品房买卖合同》是与何西公司第二项目部刘树东所签,但何西公司对签订合同一事并不知情,签字人并非何西公司法定代表人,加盖公章也非何西公司公章,何西公司未收到孟青山的购房款,房屋所有权人应为宏业公司。根据高文彪与宏业公司签订《借款合同》《抵押合同》,立业大

厦的所有权人是宏业公司,房屋他项权利人是高文彪。因此对高文彪诉讼请求予以支持。孟青山不服提起上诉,二审法院审理认为,孟青山的异议与作为执行依据的公证机关作出的具有强制执行力的公证债权文书有关,并非执行异议之诉的审理范围,因此,本案所存在的争议不能通过案外人异议及执行异议之诉来解决,故维持原判。

“2014~2016年呼和浩特市房地产市场持续低迷,诸如此类被执行人为房地产开发企业的案件急剧增长,根据我国的房地产权登记制度,由房地产开发企业开发的项目在分户登记之前,项目产权均登记房地产开发企业名下,一旦此类房产被查封,即会引起大量购房者或者通过以房抵顶工程款、材料款的施工人等提起的执行异议。”呼和浩特市中级人民法院民一庭副庭长马国民说。

探索多层次调解模式

近年来,医疗损害赔偿案件不断上升,这类案件也被公认为侵权损害赔偿案件中的难点。

“解决医疗纠纷,除了双方协商、请求卫生部门进行调解、人民调解、司法诉讼等方式外,还可以与医疗机构签订仲裁协议,向仲裁机构申请仲裁。千万不可采取停尸、语言攻击、暴力威胁、围堵医疗机构等手段,妨碍医疗秩序,否则不但不能维护患方的合法权益,反而会受到法律的制裁。”呼和浩特市中级人民法院员额法官戴玉英表示,相对法院诉讼而言,人民调解是化解矛盾、定纷止争的一个有效途径。近年来,呼和浩特市中级人民法院积极与市基层法院、医疗调解委员会、各大医方的医患科室、医疗鉴定机构联系,正在不断探索多层次调解模式。多层次调解模式即先后通过医院与患者自行调解、医疗调解委员会组织医患双方调解、法院诉调对接中心调解、案件审理过程中调解的模式。同时,当事人自行调解、医疗调解委员会调解的案件还可以通过法院进行调解协议的司法确认,赋予该协议执行力。从而化解医患矛盾,能够提高解决医患矛盾的效率。

6年受理医疗纠纷案206件

“2013~2018年,6年期间,我市法院共计受理医疗纠纷类一审案件206件,主要集中在市四区法院,五个旗县法院该类案件受理案数仅为9件,占全市该类案件数的4%。”呼和浩特市中级人民法院民一庭庭长赵俊平在新闻发布会上介绍,医疗纠纷类案件的审判工作近年来备受社会关注。北方新报融媒体记者注意到,6年间,呼和浩

市两级法院受理的医疗纠纷类案件数量逐渐增加,其中2013年度共计受理该类一审案件数为1件;2014年度是10件;2015年度是34件;2016年度是53件;2017年度是47件;2018年度是61件。在法院受理的医疗纠纷类案件中,内蒙古医科大学附属医院所涉的案件数为46件,内蒙古自治区人民医院所涉的案件数为38件,呼和浩特市第

一院所涉的案件数为12件,内蒙古医科大学第二附属医院所涉的案件数为11件,内蒙古自治区妇幼保健院所涉的案件数为4件,内蒙古国际蒙医院所涉的案件数为2件,中国人民解放军第二五三医院所涉案件数为2件,被告中也不乏民营的医疗美容机构、民营眼科医院、民营专科医院涉诉的案件,但案件数量相对占比较少。

