想要购房 却被协议书“绊”了脚

青浦法院审理一起定金合同纠纷案件

□见习记者 张叶荷

看中上海一置业有限公司（以下简称被告）提供的青浦城区一处房屋后，刘某便支付了 10 万元定金，签订了购房协议书。然而，刘某回家后才发现，协议书存在问题，自己连合同都没有看过，却已接受了被告提供的《上海市商品房预售合同》内的所有条款。最令刘某头疼的是，被告还表明《预售合同》条款一个字都不能更改。近日，青浦区人民法院公开开庭审理了这起定金合同纠纷案件。本案未当庭宣判。

协议书存在与事实不符的表述

事情还要从 2018 年 1 月 7 日说起。刘某在青浦一假日酒店通过摇号的方式，选中了被告位于青浦城区一处房屋，并签订了购房协议书且支付了 10 万元的定金。根据协议书内容，原被告双方约定于 2018 年 1 月 14 日签订《上海市商品房预售合同》。原以为购房事宜，到此便算告一段落，谁知，在回家后仔细阅读协议书后，刘某发现协议书出现了与事实不符的表述。

“根据协议书内容，在签订协议书之前应当主动出示《预售合同》文本及附件，或者提请我注意该文本，然而被告根本没有这个行为。”刘某表示，从售楼处现场由被告方售楼员刘琪（化名）带看样板房，到后来在酒店的签约现场，刘琪从未提到有公示文本存在，也未采取合理的方式提请刘某注意该条款，自己事先根本没有看过《预售合同》。如此重要的信息，怎么没有人提醒自己？

于是，刘某便立马通过微信联系了刘琪，对方的回答则是“当天客户太多都没注意到，我们也不可能一个一个提醒去看，不然会影响现场秩序”。为了了解清楚合同内容有个心理准备，1 月 13 日，刘某便至售楼处查阅《预售合同》。“我们发现，《上海市商品房预售合同》及其附件就被悬挂于售楼处的一个不起眼的角落。”在翻看后，刘某认为合同存在许多问题，于是提出了当面商谈合同条款的请求。在请示领导后，刘琪与刘某约定 1 月 15 日商谈合同。

合同一个字都不能改？

在商谈前，刘某便事先提出了关于合同的 8 条修改意见，并通过刘琪转达。谁知，1 月 15 日，售楼处一个自称经理的人接待了刘某，一上来就强硬地表示，被告提供的《上海市商品房预售合同》及其附加条款一个字都不能改。如果刘某不签署合同，根据购房协议书约定定金将不予返还。

这怎么可以？刘某认为，购房协议书是典型的格式合同，第 1 条、第 5 条是典型的格式条款，该条款免除了被告就签署《上海市商品房预售合同》与刘某平等协商的责任，也排除了刘某在签署《上海市商品房预售合同》表达真实意思表示的权利，很明显属于绝对无效的条款。

不签合同，被告就会以购房协议书为由，不予返还定金；如果签署合同，则可能会因为被告的不诚信使刘某在后续的购房及房屋交接的过程中面临着更大的不确定性，面临着更大的财产损失风险。因此，刘某便陷入了一个尴尬的境地。时间转至 2019 年 9 月 3 日，刘某原先看中的房子已经被出售，刘某支付的定金，也被告知不予退还。

房子没了，10 万元定金也没了，无奈之下，刘某便只好将被告诉至青浦法院，请求法院判令被告返还刘某已支付的定金 10 万元；根据定金双倍返还原则向刘某支付违约金 10 万元；诉讼费用由被告承担。

行政处罚不针对合同条款

“购房协议书是原被告双方意思表达达成一致的结果。购房是重大事项，刘某在购房前应该充分了解，购房协议签订后，刘某要求对合同内容进行修改，是不遵守约定的行为。”在庭审中，被告代理律师则认为，协议文本就只有一张纸，刘某在现场签订时完全有时间和精力阅看，现在协议书已经签订了，双方就应当遵照协议履行。

此外，被告代理律师表示，《预售合同》的样本都在售楼处公示过，刘某曾两次前去看房，并且刘某具有法律意识，不可能不仔细看协议书。如今，合同没有被签订的原因是刘某违约在先，被告则有权没收定金。

“我是真心想要买房，多次找被告协商，然而被告坚持合同一个字都不能改，通过催签函的行为，导致我进退两难。”刘某在庭审中表示，通过相关渠道把自己在购房过程中遇到的困惑向有关职能部门反映，并得到了市场监管部门的回应，被告也因“排除消费者解释格式条款权利的行为”被给予警告和罚款 8000 元的处罚。

那么被处以行政处罚，是否就代表《预售合同》存在问题呢？对此，被告代理律师则认为：“行政处罚并非针对合同条款的内容，《预售合同》的条款并不存在问题。”

网售儿童滑步车侵犯外观设计专利权

上海知产法院在线庭审 高清摄像头展示证物

□见习记者 张叶荷 通讯员 陈颖颖

本报讯 日前，上海知识产权法院对原告浙江好来喜儿童用品有限公司（以下简称好来喜公司）起诉的两起侵害外观设计专利权纠纷案在线庭审，并采用远程视频示证方式对被诉侵权设计与授权外观设计进行比对。

原告好来喜公司是名称为“滑步车(2)”（以下简称涉案专利）的外观设计专利权人。2019 年 5 月，原告发现被告韦某某、严某某分别在某电商平台上经营的店铺“宝宝欢乐童年”“等风来等你”上销售了侵犯原告涉案专利权的产品。被告上海寻觅信息技术有限公司（化名，以下简称寻觅公司）是该电商平台的经营者，未尽到谨慎的审查义务，扩大了两被告实施侵权行为的影响范围。原告于是诉至法院，请求判令被告立即停止生产、销售侵犯原告外观设计专利权的产品，销毁所有库存侵权产品、共同赔偿原告经济损失及合理费用两案共计 10 万元。

由于该两起案件的原告好来喜公司代理律师在广东，两案的第一被告均采用公告送达开庭传票，两案的第二被告寻觅公司的代理律师在上海，承办法官经与原告和第二被告沟通联系，在征得双方同意后，决定启用互联网庭审系统开庭审理这两起案件。当然，为了应对公告送达的两案第一被告来院参加诉讼，上海知产法院也做好了充分的准备。

当天上午，审判长何渊在确认在线庭审系统顺畅后，敲响了法槌，庭审正式开始。由于外观设计专利案件侵权判断的特殊性，原被告双方需要对被控侵权产品与授权外观设计进行示证和比对。为此，法官通过高清摄像头，多角度对证物进行展示，并充分听取了双方当事人的质证和比对意见。两案合并审理，一个上午案件就顺利审理结束，通过审判方式的创新，确保案件庭审如期进行，从而充分保障各方当事人的诉讼权利。

四方连线！疫情期间徐汇检法“云办案”

男子偷盗同事工资获刑8个月

□记者 季张颖 通讯员 沈佳青

本报讯 “为了便于法庭全面了解犯罪事实，依法作出审判，被告人，你听清楚公诉人的发问后，如实向法庭作出供述，听清楚了没有？”“听清楚了。”……近日，徐汇区人民法院通过“云间法官平台”开庭审理一起由徐汇区人民检察院提起公诉的盗窃案件。被告人陈某犯盗窃罪被判处有期徒刑 8 个月，并处罚金 1000 元。

去年 9 月 23 日晚，某餐厅员工小谭收到工资后兴冲冲地把钱放进了宿舍床铺的酒盒内。第二天下晚班后，小谭发现盒子内的数千元现金不翼而飞，于是立即报警。

民警侦查发现，刚来该餐厅上班两个月的另一员工陈某在 9 月 24 日领取工资后不辞而别，而陈某和小谭一样也居住在餐厅员工宿舍内。民警随即调取了宿舍所在小区的监控、附近街面监控等，发现陈某于 9 月 24 日两次进出小区，并在第二次离开小区时背一双肩包，去往餐厅途中将背包扔进路边草丛，领取工资后再拿回背包步行至上海火车南站，举动反常。

后民警在广东省深圳市抓获犯罪嫌疑人陈某，其到案后交代了犯罪事实，承认于 9 月 24 日窃得小谭 5100 元，并存入银行。陈某供述与被害人陈述、银行账户明细、监控视频等证据相互印证，可以采用。

检察机关认为，陈某有预谋、有计划地盗窃同事工资，数额较大，其行为构成盗窃罪。

远程庭审现场，检察员出庭支持公诉，在审判长的组织下，通过“云间法官平台”与被告人、辩护人连线，宣读起诉书、出示证据，准确把握庭审过程。被告人陈某对检察机关指控的犯罪事实和远程出示的证据均表示没有异议，同意认罪认罚。经过合议庭合议，徐汇法院对本案当庭作出宣判。

记者获悉，新冠肺炎疫情防控时期，徐汇检察院和徐汇法院积极沟通，创新工作方式，试点远程庭审等“云办案”模式，借助“云办案”系统，实现了战“疫”不停案，办案全留痕。

宝山法院首次通过多元解纷平台办结一起离婚案

□记者 王川 通讯员 胡明冬

本报讯 2 月 27 日下午，宝山区人民法院通过上海法院一站式多元解纷平台，完成了一起离婚纠纷诉调案件线上调解，这也是该院首次通过多元解纷平台进行调解成功的案件。

2 月 13 日，宝山法院立案庭诉调对接中心收到一起由原告邮寄方式递交诉讼材料的离婚纠纷案件。收案后，诉调法官随即通过电话与双方当事人进行沟通。经过沟通了解，诉调法官了解到虽然该案双方当事人是初次提起离婚诉讼，但婚姻矛盾已存在多年，确无和好可能，且考虑到该案事实清楚、法律关系简单，在征得当事人同意后，决定通过多元解纷平台进行“云调解”，并向当事人推送了线上调解会议号及操作指南。

为保障通过多元解纷平台调解顺利，在进行正式调解的前一天，上海宝山法院诉调法官通过电话指导当事人登录调解端口进行测试，也让当事人熟悉线上调解操作流程。

2 月 27 日下午，经过诉调法官的调解，被告同意离婚，双方对调解协议内容在线确认并签字认可，顺利实现诉调案件“云解纷”。

据悉，宝山法院自 2019 年起就积极探索在线调解方式。针对机动车交通事故责任纠纷涉保案件，宝山法院与中国人民财产保险股份有限公司开展网络在线调解试点，专设远程调解室，协调当事人、保险公司主管人员等直接参与调解，创设“远程调解、保险赔付”的一体化处理模式。2019 年，宝山法院立案庭诉调对接中心共收案 4512 件，结案 2072 件，结案率达 45.92%。

杨浦法院外建“安心屋” 助当事人远程开庭

□记者 夏天

本报讯 诉讼当事人如何自行架设设备参加在线庭审？日前杨浦区人民法院跨前一步，在院外设立配有完善硬件设备的“在线庭审安心屋”，帮助条件受限的当事人参与在线庭审，保证他们的合法权利。

据杨浦法院介绍，近日该院针对一些特殊的当事人、诉讼代理人，如缺乏软件应用基础、受硬件条件的限制无法上网，导致不能自如运用在线庭审技术的实际情况，该院专门在院外设立了“在线庭审安心屋”，配备了在线庭审所需的硬件设备，由法院技术人员事先调试好各项设备并全程辅助指导。当事人无需通晓操作技术，便可“零接触”安心参与庭审。

在一起商品房预售合同纠纷案件中，因被告下落不明而原定的公告开庭时间正处于疫情期间，外地来沪且刚结束隔离的原告代理人出于安全考虑，希望以线上方式参与庭审，但无奈其年纪较大，不会使用相关软件。在“安心屋”中，法院技术人员协助他顺利参加了在线庭审，让他充分感受到新技术带来的便捷。

另悉，杨浦法院还在微信公众号上发布了当事人操作手册，并在庭前指导当事人进行软件下载、安装，系统登录、测试，以确保庭审顺利进行。

酒后破坏加油站设备 法院“云庭审”判刑6个月

□记者 夏天

本报讯 近日，杨浦区人民法院在线审理并宣判了一起任意损毁公私财物的寻衅滋事案。该案被告人陈某酒后进入某加油站滋事，致加油枪及加油机门板损坏。因被告人如实供述自己的罪行并自愿认罪认罚，法院采纳了公诉机关的量刑建议，依法判处其有期徒刑 6 个月，缓刑 1 年。

据杨浦法院介绍，本案公诉人、被告人均通过线上视频方式参与庭审，审理、判决的全过程通过互联网向公众直播。这是杨浦法院首例在线庭审和互联网直播无缝衔接的案件。

杨浦法院在线庭审的同时，同步推进庭审网络直播工作，让社会公众通过互联网第一时间见证了审案如何“走云端”，以此在疫情期间继续推进司法公开工作，回应公众旁听庭审的需求，保障公众监督权和知情权。

经该院统计，截至 2 月 28 日，杨浦法院已开展在线庭审 114 次，其中院、庭长参与 57 次，占比 50%。杨浦法院还加强与辖区看守所的协调对接，积极推进远程提讯、远程庭审工作，春节上班后，法院技术人员便上门提供远程技术支持，对法庭及看守所远程庭审室内的视频、音频设备进行了双向调试，完善了远程笔录打印系统，审判人员还与看守所民警对接了庭审流程，以此避免因疫情无法开庭导致被告人被超期羁押。