

550起延期交房纠纷 化解在成诉之前

上海一中院以示范调解明确司法裁判标准 超9成业主接受和解方案

□ 记者 夏天 通讯员 袁逸馨

定好交房日期,开发商却推迟 7 个月才交付。违约板上钉钉,但在计算赔付违约金的数额上,业主和开发商各执一词……2023 年 2 月起,浦东法院陆续受理多起同一小区商品房预售合同纠纷案,先行判决 4 起案件后,当事人不服,又上诉至上海市第一中级人民法院。同时,持续还有新的业主在提起诉讼。如何妥善处理好这一重大群体纠纷,让老百姓妥善拿到相应赔偿的同时,也让开发商能欣然接受赔偿方案?上海一中院充分发挥直辖市中院的优势,能动履职,上下联动,通过示范调解,明确了该群体纠纷的司法裁判标准,打造定分止争蓝本,让余下 100 多起平行案件审理进入“快车道”。最终,该小区 600 户居民中有 90%以上与开发商达成和解,成功化解约 550 起纠纷。

通过4起上诉案，发现 几百户业主或涉纠纷

浦东某小区新房原定于 2022 年 12 月 31 日交付,因故被延后至 2023 年 7 月 30 日,业主们认为,开发商行为已经构成违约,要求赔付每户业主从违约期限至交房日期的赔偿金。开发商则以违约是因诸多不可抗力因素为由,主张应该缩短赔付日期、减少过高赔付金额。

双方僵持不下,短时间内,该小区多名业主起诉至浦东法院。被告同一,纠纷事实基本相同,这是典型的群体性纠纷。浦东法院研讨后,结合该纠纷的共性,根据要素挑选出 4 起具有共通事实和法律争议焦点的代表性案件先行判决,以期给予该群体案件当事人合理预期。然而判决后,开发商认为所判违约金额过高,其中还有两家业主不满意赔偿金额,分别上诉至上海一中院。

上海一中院立案庭副庭长王茜是这 4 起上诉案的主审法官。在查阅卷宗时,王茜发觉,案涉楼盘共有业主 600 多户,可能都遇到了开发商逾期交房的情况。

“这 4 个案子二审如何处理,会直接影响能否妥善解决好这几百户业主和开发商的纠纷。”王茜随即向浦东法院深入了解所有涉及该楼盘的诉讼案件情况,对案件背景、涉案小区与纠纷产生原因进行充分调研。

促成示范性调解,形成 可参考样本

同时,王茜还了解到,在这几个

二审案件中,双方当事人均有一定的调解意愿。

“那么,我们是否可以促成示范性调解,形成可参考的样本,加强源头治理,进而化诉止诉?”王茜的这一思路得到了合议庭成员的一致支持。

确定方案后,王茜数次与开发商委托代理人以及业主就案件处理进行协商,一方面让开发商拿出最大的诚意,制定出可以履行的调解方案,另一方面对业主关心的问题答疑解惑,同时疏通双方之间的对抗情绪。经过数轮谈判后,当事人终于就依法酌情下调违约金数额达成一致意见。

接下来,就是充分发挥示范调解的作用。首先,以示范调解为蓝本,同类案件当事人对案件事实、法律适用以及裁判结果有了更为清晰的认知。在此基础上,浦东法院又进一步向类案当事人释明诉讼风险、分析维权成本、阐明调解利弊,将矛盾纠纷化解工作做实做细。

同时,上海一中院进一步指导浦东法院,一方面联手浦东新区建交委、基层镇政府形成解纷合力,一起深入基层,加大对示范调解案件的宣传力度,以案释法,普及非诉解纷优势、提供合理结果预期,引导更多业主参照示范案件化解纠纷,实现诉外实质性化解大批量平行案件;另一方面与开发商反复沟通,引导其确定“参照示范案件调解结果与未起诉业主达成和解”的纠纷解决思路,督促落实整体方案及进度安排,防止矛盾纠纷反弹,切实降低衍生案件。

在两级法院、政府部门等多方努力下,涉讼楼盘 90%以上业主接受和解方案,多数矛盾纠纷化解在成诉之前。

调解”,上海一中院也有了进一步的设想,即持续收集整理基层社会治理中常见的法律纠纷问题,归纳相关司法问题示范判决的裁判文书合辑,帮助人民群众、调解组织在遇见类似的纠纷时进行调处,从而减少矛盾产生。

据悉,在推进诉源治理工作过程中,上海一中院还通过设立巡回审判点、开展庭后“以案释法”活动、搭建诉源治理在线平台、针对调解员进行业务培训等构建“法院+”多元解纷格局、打造志愿服务等多项举措推动诉源治理工作落地见效。

《原神》《崩坏:星穹铁道》遭泄密 徐汇法院诉中行为保全“快保护”

□ 记者 季张颖 通讯员 张硕洋

热门游戏新版本尚在内测阶段、并未正式上线,社交平台已有“先睹为快”视频流出,还达到了百万级播放量,到底是官方预告片,还是有人故意泄露?

近日,《原神》《崩坏:星穹铁道》两款游戏的运营方米哈游公司以未公开的游戏角色等元素可能遭到提前泄露为由,向徐汇区人民法院提出诉中行为保全的申请。徐汇法院迅速召开诉中行为保全听证,经审查研判后,依法作出裁定,责令被申请人吴某某立即停止并不再通过其注册的抖音号传播上述两款游戏未公开版本的游戏画面。裁定书送达后立即执行。

内测游戏遭泄露,米哈 游公司申请诉中行为保全

据悉,《原神》《崩坏:星穹铁道》是市面上两款爆款游戏,具有较高商业价值,自上线以来获得多项殊荣,受到广大玩家好评。游戏中角色形象、设计动作、技能效果等要素组合而成的动态游戏画面构成《著作权法》中规定的视听作品,米哈游公司对此享有著作权。

然而,米哈游公司发现,游戏资讯主播吴某某在涉案抖音号上长期、专门披露、传播《原神》《崩坏:星穹铁道》未公开版本的游戏画面,相关视频发布时间均在新版本游戏内测

期间,单个视频最高播放量分别达到 396 万次和 138.5 万次。米哈游公司认为,吴某某的行为不仅侵害了米哈游公司的著作权,还违反了游戏领域普遍遵循和认可的行业规范,扰乱了游戏运营、宣发节奏,损害了米哈游公司合法权益,构成不正当竞争。

法院迅速裁定:被申请人 立即停止传播

徐汇法院在收到申请后,根据《最高人民法院关于审查知识产权纠纷行为保全案件适用法律若干问题的规定》,围绕申请人的请求是否具有事实基础和法律依据、是否会使申请人的合法权益受到难以弥补的损害、是否会导致双方当事人之间利益显著失衡、是否损害社会公共利益等 4 方面进行重点审查。

法院经审查认为,游戏资讯主播吴某某持续在抖音平台发布《原神》《崩坏:星穹铁道》动态游戏画面,画面中包含了米哈游公司尚未公开的角色、武器、怪物、地图、剧情、玩法和活动任务等。这两款网络游戏热度高、商业价值大,游戏资讯主播“泄密偷跑”的行为使新版本正式公布时玩家体验感降低,破坏了原告的运营策略;且该游戏资讯主播仍可通过身边朋友获取未公布版本游戏画面,侵权持续时间和规模均无法排除进一步扩展的可能,如不及时制止将对原告造成巨大损失。因此,徐汇法院作出上述裁定。

【法官说法】

该案主审法官、徐汇法院知识产权审判庭陈璐璐指出,“行为保全”是人民法院在可能因当事人一方的行为或者其他原因,使判决难以执行或者造成当事人其他损害的情况下,根据对方当事人的申请责令其作出一定行为或者禁止其作出一定行为。

本案中,热门游戏新版本内测期间内容遭到提前曝光,在这种情况下,在诉中尽早制止、切断侵权方的侵权行为,有利于最大程度上减小权利方的损失。徐汇法院裁定诉中行为

保全,旨在维护权利人的合法权益,杜绝侵权规模扩大的隐患,震慑游戏资讯发布领域为博眼球、赚取流量的“泄密偷跑”行为。

下一步,徐汇法院将进一步加强对相关企业的司法保护力度,依托于“甘棠树下”上海模速空间司法服务联络点、“甘棠树下”营商司法服务工作站等,为人工智能、电子游戏等新兴产业安心经营、专心发展营造优质的法治化营商环境,构筑区域创新策源司法保护高地,激发新质生产力创新发展活力。

【法官说法】

“通过示范性调解或示范性判决,能够实现纠纷化解由‘单兵作战’向‘融合发力’的转变,不仅能够提高法院对已经受理的同类型纠纷处理效率,更有助于修正部分当事人的不合理预期,将‘被动化解’转为‘主动预防’,助力同类型纠纷的妥善化解,实现化讼到无讼转变。”王茜说。

如今,上海一中院为实质性化解商品房预售合同群体性纠纷案件“量身打造”的解纷举措已取得显著成效,而对于如何推进“示范性判决及