

2023年8月16日

第096期

本刊策划 李英华
杨波
编辑 刘文晖
美编 赵一诺
校对 孙瑶

联系电话
010-86423425
电子信箱
xinminxing2020@163.com

2天打通追薪关键环节

□本报记者 匡雪
通讯员 张洛 曲衣羽

“检察机关支持起诉后，公司欠我们的工资要回来啦！”近日，山东省荣成市检察院检察官收到老张发来的微信。一起欠薪纠纷，在检察机关的帮助下顺利解决，老张的喜悦之情溢于言表。

2022年2月至4月，山东威海某胶东公司聘用老张等6人在车间干零活，但未发一分钱工资。经多次讨要无果后，老张等人将胶东公司起诉至法院。由于胶东公司老板徐某、负责人赵某均杳无音信，法定代表人刘某表示，他并不认识老张等人，无法证明他们曾在胶东公司工作并被拖欠工资，案件陷入僵局。

法院随后与荣成市检察院联系，告知了老张等人的困境。为早日解决群众的急难愁盼，承办检察官第一时间听取了老张等人的诉求。经调查，检察官认为老张等人符合支持起诉条件。今年6月5日，荣成市检察院启动了支持起诉程序。

为协助老张等人找到关键证据，承办检察官调取了胶东公司的工商登记信息、公司股东信息等，后到公司的厂房实地走访，得知徐某已安排赵某管理公司，但公司的厂房已被转让。检察官又联系胶东公司法定代表人刘某，刘某表示自己只是名义上的法定代表人和股东，实际并未出资和参与公司经营。调查至此，只有找到徐某、赵某，案件才有转机，但二人的电话一直打不通。承办检察官立刻联系公安机关，帮助调取了徐某、赵某的户籍信息和联系方式，并分别到二人所在村的村委会了解二人的家庭情况。经过一番努力，检察官终于在赵某的哥哥家里找到了赵某。

当检察官将老张等人的现状告诉赵某，并对其释法说理后，赵某得知了老张等人的不易和自己可能承担的法律后果，最终提交了老张等6人的考勤表、工资台账等能够证明劳动关系的关键证据。在取得能证实老张等6人曾在胶东公司工厂工作的询问笔录后，检察官让赵某当场拨通了徐某的电话号码，徐某表示愿意承担应承担的义务。

上述工作在老张申请支持起诉后的两天时间里全部完成。6月7日，检察机关向法院发出了支持起诉意见书。为了让老张等人早日拿到工资，检察官又积极对接法官参与调解。经过检法两部门办案人员的共同努力，6月30日，老张等6人当庭收到被拖欠一年多的3万元工资。本案也至此画上了圆满的句号。

开发商逾期办证被诉，合同约定的违约金未获法院支持后，70余户购房人向检察机关申请监督。案件涉及的法律关系不复杂，法律规定也很明确，法院为何判决不支持？了解情况后，检察机关内部也出现了意见分歧——

考验智慧的“违约金”



贵州省检察院办案组就本案展开讨论。

□本报通讯员 丁艳红 朱宁

“房地产开发公司欠我们的违约金已通过物业费抵扣，物业公司也很配合。”近日，贵州省安顺市检察院检察官电话回访了某商品房逾期办证纠纷的部分当事人，了解到某房地产开发公司欠业主的违约金已通过和物业公司达成的协议正常抵扣后，检察官悬着的心终于放下了。这起商品房逾期办证纠纷民事检察系列监督案总算有了一个圆满的结果。

合同约定的违约金未获法院支持

2013年12月，贵州省安顺市某房地产开发公司（下称“房开公司”）开工建设了某房地产项目，并与300多户购房人签订了购房合同。合同约定，房开公司在2015年12月31日前取得商品房所有权初始登记，并将办理商品房转移登记的有关文书交付购房人。同时约定，如果90日内房开公司不能交付办理商品房转移登记的有关文书，就要按照购房款万分之一的标准承担违约责任；如果超过90日，购房人不退房，房开公司就要自约定之日起至实际交付办理商品房转移登记的有关文书之日止，以购房款万分之一的标准按日向购房人支付违约金。

2015年12月，该房地产项目完工，并陆续交付给购房人，但办理商品房转移登记的有关文书却迟迟没有交付，300多户业主因此无法办理房屋所有权证。

2018年，业主到房开公司反映办证和支付违约金问题。房开公司与业主协商调减违约金时，有200多户业主同意调减，但仍有部分业主要求按照合同约定支付违约金，杨某夫妇就是其中之一。

2018年8月，杨某夫妇向安顺市西秀区人民法院提起诉讼，称他们于2014年12月31日与房开公司签订

了房屋买卖合同，并按照合同约定付清了购房款。该房屋于2016年6月交付，但因房开公司的原因他们迟迟无法办理房屋所有权证，诉请房开公司交付办理商品房转移登记的有关文书，配合其办理房屋所有权证，并以33.8万余元购房款为基数，以万分之一的标准按日支付自2016年1月起至2018年8月期间的逾期办证违约金合计3.2万余元。此后继续按购房款万分之一的标准按日支付违约金，直至办妥房屋所有权证之日止。

西秀区人民法院经审理认为，因房开公司开发建设的房屋尚未申请办理商品房现房备案手续，达不到办理不动产权证书的条件，对于杨某夫妇要求房开公司协助其办理不动产权证书的诉讼请求，暂不予支持，待具备办证条件后，杨某夫妇可再另行主张权利。同时，法院指出，因案涉房屋于2016年6月交付，按照合同中“出卖人负责在商品房交付使用之日起90日内申请商品房所有权初始登记”的内容以及相关法律法规政策规定，违约金的起算应从2016年9月开始计算。结合房开公司认为违约金过高要求调减的主张，以及房屋已经交付使用和地方经济发展、物价、收入等实际状况，法院酌

情判定房开公司支付自2016年9月至2018年8月期间的逾期办证违约金合计2510元。

杨某夫妇不服一审判决，向安顺市中级人民法院提起上诉。安顺市中级人民法院审理后，支持了杨某夫妇主张的违约金起算时间，但认为杨某夫妇在接收房屋时，怠于发现案涉房屋不具备办理不动产权证书的条件，并放弃了拒绝接收该房屋的权利，本身也存在过错。因此，结合双方的过错程度，安顺市中级人民法院判定房开公司支付杨某夫妇违约金合计3300元。

杨某夫妇仍不服，向贵州省高级人民法院申请再审。贵州省高级人民法院将本案发回安顺市中级人民法院再审。安顺市中级人民法院再审作出判决，判令房开公司以杨某夫妇已付购房款为基数，按日以万分之零点五为标准，支付自2016年1月至2018年8月期间的逾期办证违约金合计4850元。

几乎在同一时间段，另有70余户业主也像杨某夫妇一样，在经历了法院一审、二审、再审审理后，不但没有拿到合同约定的违约金，也没有拿到不动产权证书。

2021年5月，杨某夫妇等70余户业主到安顺市检察院申请监督。

检察监督遇到两难问题

“商品房买卖合同是双方当事人平等自愿的情况下签订的，房开公司违约，应该按照合同约定承担违约责任，法院调减违约金理由不足。”2021年10月，安顺市检察院经全面审查，就该商品房逾期办证纠纷系列案件提请贵州省检察院抗诉。

“该系列案件涉及房屋买卖合同纠纷，案涉人员众多，如果处理不好很可能诱发群体性上访事件和规模性诉讼。接到这一系列案件后，院里高度重视，组成办案组，抽调了多名检察官分别对所有当事人的案件卷宗进行了审查。”贵州省检察院第六检察部主任胡晓介绍说。

经办案组审查，除个别业主签订房屋买卖合同的时间在2016年1月之后，导致违约金起算时间不一致外，70余户业主的案件情况基本一致，诉求也一致，要求房开公司按照合同约定的时间和标准支付违约金，并协助办理房屋所有权证。

“单从法律适用来看，对这一系列案件提出抗诉有充分理由。根据

法律规定，只有在约定的违约金过高的情况下，法院才能根据当事人主张予以调减。按照审理商品房买卖合同纠纷相关司法解释，对逾期办证违约金没有约定或损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算，即年利率在7%至9%之间，而该系列案约定的日万分之一违约金约为年利率3.6%，在法律规定的范围内，不存在过高情况。法院大幅度调减违约金适用法律确有不当。”作为办案组成员，贵州省检察院第六检察部副主任殷程全程参与本案的办理。其他办案组成员在审查完案卷材料后，也和她持一致意见，都认为法院认定违约金“约定过高”从而进行大幅调减的依据不足。

“这一系列案件涉及的法律问题并不复杂，法律规定也很明确，那么法院为什么这么判？判决背后是否另有隐情？”在形成一致意见后，办案组并没有立即作出决定，而是

从另一个角度提出了质疑。

带着疑问，办案组与法院承办法官进行了深入的沟通交流。据承办法官介绍，由于近年来新冠疫情疫情影响叠加房地产市场下行，延迟交房、逾期办证等引发的商品房买卖合同纠纷增多。法院在审判中考虑到房开公司经营困难的实际及后续执行等因素后，对合同约定的违约金多有调减。

为进一步查明事实，办案组实地走访了房开公司。经了解，该公司于1998年成立，注册资本1000万元，是一个小型房地产开发民营企业。公司规模小、抵御风险的能力差，因连续多年亏损，账户资金不足，已无法取得银行贷款资质，信贷资金断裂，面临破产风险。

全面掌握了上述情况后，2022年1月，贵州省检察院第六检察部召开检察官联席会议商讨此案。

没有想到，检察官们对于“抗”与“不抗”的争议如此之大——

“法院将违约金从合同约定的

日万分之一调减至日万分之零点五，调减幅度大，70余户业主维权意愿强烈，检察机关一旦作出不抗诉决定，确实存在激化矛盾、让冲突升级的重大风险。”

“如果检察机关提出抗诉，要求法院按合同约定的标准改判，虽然约定的标准符合法律规定，但由于逾期办证时间长，涉及业主众多，沉重的违约金负担很可能成为压垮房开公司的最后一根稻草。企业一旦破产，业主的债权将作为破产债权按比例清偿，而影响破产债权实现的因素非常复杂，经过破产程序后业主们实际

得到的违约金很可能更少，甚至一分钱都拿不到。”

“抗”与“不抗”是个两难的问题，办案组里也形成了两种截然不同的意见。如何能够既保证国家法律的统一正确实施，又保护好申请人的合法权益，还兼顾到民营企业的生存和发展？这考验的不仅是办案人员的业务水平，更是在办案中防范风险、化解矛盾，维护社会和谐稳定的能力，以及为民司法、为经济社会平稳健康发展服务的智慧和担当。

经过慎重考量和评估，“和解”成为处理该系列案件的最佳选择。

促成和解实现双赢多赢共赢

在贵州省检察院、贵州省高级人民法院的统筹和指导下，安顺市检法两部门召开了工作协调会，办案人员统一思想，共同认识到在化解矛盾纠纷、维护社会和谐稳定方面，检法两部门的责任相同、目标一致。

“70余户业主经历一审、二审、再审，坚持要求按日万分之一的标准支付违约金，他们其实不是为了索要赔偿，他们最实质的诉求是拿到不动产权证书。如果能够尽快把办证的问题解决了，或许该案的一系列矛盾纠纷也都能迎刃而解了。”安顺市检察院第六检察部主任陈桂提出。

陈桂的意见得到了大家的一致认可。为切实帮助业主们解决办证难题，安顺市检法两部门办案人员反复与相关职能部门沟通对接。经多方努力，办证资料终于完备，办理房屋所有权的条件成熟了。

协议签订后，为防止履行过程中再次出现纷争，检察官定期跟踪了解物业费抵扣违约金情况。截至目前，已有部分业主的违约金全部付清。

据悉，该系列案件的成功办理，为此类纠纷的源头治理提供了可复制、可借鉴、可推广的经验。同一时期，贵州省检察院还受理了遵义市检察院提请抗诉的20余件商品房逾期办证纠纷系列监督案。按照同样的思路和方法，案件均得到了圆满解决，真正实现了案结事了人和的办案效果。



安顺市检察院承办检察官向业主代表释法说理。