

众成清泰(青岛)律师事务所商事团队:

慎思笃行法治理念 精业化解商事纷争

■青岛财经日报/首页新闻记者 刘瑞东

山东众成清泰(青岛)律师事务所商事团队,坚持以每一起案件的公平正义真正实现为执业信条,立足于法律专业本身,以青年职业能力提升为依归,以一体化团队建设为抓手,一个“年轻”律师团队日渐成熟。该团队成立4年来,为各类商事主体提供企业并购、解散清算、破产重整等法律事务,代理房地产、建设工程、股权争议等各类商事纠纷案件300余件,涉案财产总金额逾50亿元,其中财产争议亿元以上案件20余件,代理青岛某房地产公司股东纠纷系列案件的刑事部分,作为重点案件写入2020年青岛市人民检察院工作报告。

【案例分析一】

暴雨“漏电”致人身亡 责任由谁承担?

【案情简介】

2016年夏季的一天,某市突降暴雨导致市内道路大范围积水。贾某在下班途中遇到积水阻拦,决定徒步涉水回家。在经过一条积水路段时,贾某突然倒地不起,虽经施救但最终溺水身亡。现场监控显示,贾某涉水路段积水深度约到小腿位置,他涉水过程中突然倒地趴在水中,约20秒后多人赶来施救,但施救人员在接近贾某时同样突然倒地,施救人员自救后只得放弃救援。

施救人员称,当时贾某所处水域有电,到达贾某附近时身体突然不受控制摔倒,初步判断贾某可能是遭遇电击后溺水身亡。尸检证实贾某确系“溺亡”,但其身体表面没有明显的电流斑,病理检查也未见明显电击痕迹。

后贾某的家属将该市建设主管单位、所在区城市建设单位、事发路段市政管理企业和排水企业一同告上法庭,要求赔偿损失。贾某的家属认为,事发路段的城市建设排水设计存在重大问题,排水企业未及时处理积水,加之周边市政设施“漏电”,这些原因造成贾某因电击摔倒并无法获得救助最终溺水身亡,各被告应共同承担赔偿责任。

【律师解读三大焦点】

律师接受排水企业的委托代理本案,通过分析监控视频和公安机关的调查资料、尸检报告等,判断本案中的责任承担和赔偿义务情况,确定了代理思路,并总结出三个焦点问题,即如何确定本案的责任构成及侵权行为人、损害结果与排水企业之间是否存在必然因果关系、排水企业是否具备免责事由。

对于第一个焦点问题,依据相关法律对责任构成和责任方式的规定,本案不适用无过错责任,

应适用过错责任,即“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。”

在对本案进行法律论证和事实分析时,律师主张对于“溺亡”的损害结果应确定具体的侵权行为及相应的过错程度,以明确侵权行为人应承担的责任。本案中,有监控视频、公安机关的询问笔录、尸检报告等证据能够充分还原当时的情况,对贾某遭遇“电击”最终“溺亡”的损害结果没有疑问。因此,法院调查的焦点集中在排水企业“不能及时排出积水”和市政设备管理企业“市政设备存在“漏电””两个方面。

对于第二个焦点问题,律师通过分析判断证据指出:尸检结果的“溺亡”只是损害结果,并不是对路面有积水则贾某涉水就会身亡这一因果关系的认定。积水的深度不会直接造成贾某身亡,即使其在水中摔倒也能很快起身,况且还有施救人员,更不可能出现身亡的损害结果,“漏电”才是导致贾某突然倒在水中和阻碍施救的直接原因。“溺亡”与“漏电”存在必然的因果关系,与“积水”之间并无因果关系。

贾某的死亡不属于纯粹极端天气造成的意外事故,虽然排水企业和市政设备管理企业都极力证明对方的过错更大、自己不是责任主体,但效果并不理想。这就要求律师及时转变思路,将论证重点从责任划分调整为如何减轻和免除赔偿责任。

对于第三个焦点问题,律师协助排水企业收集了各类书证、视听资料、企业员工的陈述等大量证据,证明事发当日天气的极端程度、排水企业的履责情况、未能及时排出积水的客观原因等,争取法定免责。

庭审中,律师提交了包括市政府办公厅发布的《城市排水突发事件应急预案的通知》、市防汛办公室当日发布的《降雨应对通知》《城市防汛蓝色预警、启动城市防汛Ⅳ级应急响应通知》和《关

于降雨防汛工作的报告》及市城市管理委员会办公室、市城管局、市气象中心当日发布的通知和出具的证明,以证明当日极端天气的突然性和严重程度,属于“不可抗力”中的自然灾害。

律师还提交了排水企业制作的《防汛专项应急预案》《管线管理规定》和积水路段事发前半年的全部巡视底单、排水设施运行图及排水设备现场图片、一线员工微信群中关于当天连夜排水作业的聊天记录、媒体对企业当日工作的跟踪报道等资料,以证明事发前排水企业积极履行巡查和检修义务,当天及时启动一级响应,所有员工在一线不间断地进行排水作业。事发路段不是重点积水路段,排水企业已竭尽全力履责,未及时排出积水是不可抗力造成的,应当依法免责。

【裁判结果】

法院采纳了律师的意见,认定积水和“漏电”是导致贾某身亡的共同原因,比例各占40%。其中,因市政设备管理企业未提交证据证明其已充分履行管理、维护职责,对事故的发生具有过错,过错比例为40%,应承担相应赔偿责任;因排水企业在此次暴雨灾害中,提交证据证明其已尽到养护和防汛职责,实因暴雨太大,不可能在短时间内排水成功,因此对贾某身亡没有过错,不承担赔偿责任。

【律师释法】

法院虽未直接认定属于不可抗力,但充分论述和认定了突发暴雨导致的“漏电”和积水是造成贾某死亡的直接原因。在办理案件时,须重视对证据的逻辑判断,运用证据充分、客观地还原案件本质,其说服力不逊于法律的论证说理。

【案例分析二】

房产遭查封 案外人能否阻却执行?

【案情简介】

2012年3月10日,某置业公司与匡某签订《房屋预定协议》《员工购房补充协议》,约定匡某购买该置业公司开发的某小区12号楼1单元1201户的房屋,建筑面积为107.75平方米,单价为6790元/平方米,总购房款为731623元。

2018年3月22日,该房屋被法院查封,已进入强制执行程序,随时可能被拍卖。匡某立即向法院提出执行异议,提起执行异议之诉。

【裁判结果】

庭审中,匡某提交了该置业公司出具的三份收据,称已支付购房款543828元。法院经审理认为,匡某提交的《房屋预定协议》并非本合同,其与该置业公司未在法院查封前签订合法有效的《房屋买卖合同》。匡某名下有其他用于居住的房屋,其无法证明已支付购房款543828元。匡某的主张不符合法律和司法解释的规定,其要求排除执行的请求,法院不予支持。

【律师释法】

《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条规定:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予以支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)在人民法院查封之前已合法占有该不动产;(三)已支付全部价款,或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行;(四)非因买受人自身原因未办理过户登记。”该第二十八条规定适用于买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议的情形。

《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条规定:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的商品房提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予以支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋;(三)已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”从异议对象来看,该第二十八

条和该第二十九条是一般规定与特别规定的关系。

对消费者而言,可以视具体情况,选择适用该第二十八条或该第二十九条,但不论选择适用哪条规定,均须满足每条规定所包含的全部情形才能阻却执行。

本案中,匡某选择适用该第二十九条规定。

首先,匡某与该置业公司签订的《房屋预定协议》《员工购房补充协议》仅对房屋和价款作了约定,对付款方式和房屋交付条件、日期和方式及权属证书办理等涉及商品房买卖的重要内容均未约定或约定不明确。协议中明确载明签订协议时正在办理房屋预售手续,双方应另行签订《商品房预售合同》,因此上述协议存在事实和法律上的履行障碍,不具备商品房买卖合同的必备条款,不是本合同,不能认定为合法有效的商品房买卖合同,不符合该第二十九条第一款的规定。

其次,匡某名下有其他用于居住的房屋,不符合该第二十九条第二款的规定。

再次,匡某称,根据《员工购房补充协议》,该置业公司直接扣除其房屋补贴款87795元作为购房款的一部分,这与正常交易方式不符,该付款方式违反交易惯例,其无法证明已支付购房款543828元,不符合该第二十九条第三款的规定。

【案例分析三】

房屋租赁合同系无效合同 责任如何承担?

【案情简介】

2016年,甲公司承租了一处8000余平方米的商场,装修后开了一家家具卖场。2018年,乙公司从甲公司租下该商场后进行了大面积改建,拆除了部分主体结构,还在楼顶搭建了宴会厅。2019年,李沧区行政执法部门认定,该宴会厅属于违章建筑,后进行了拆除。乙公司遂通知甲公司要求解除租赁合同,其理由是无法实现承租目的。对此,甲公司表示不同意。于是,甲公司、乙公司分别以对方为被告,向法院提起诉讼。甲公司要求乙公司支付房屋修复费、占有使用费、物业费、水电费等费用,乙公司则要求甲公司返还租金并赔偿其装修改造费、设计费和营业损失。

据了解,该房屋系某社区于2013年按照市政府要求和市商务局通知,对辖区原农贸市场进行改建而成,但一直未办理建设工程规划许可证。

【裁判结果】

法院经审理认为,该房屋未取得建设工程规

划许可证,两公司签订的房屋租赁合同系无效合同。双方应知晓该房屋证照不齐的情况,因此应各承担50%的过错责任。法院对此案作出一审判决:乙公司赔偿甲公司50%的房屋修复费,支付房屋占有使用期间的费用及甲公司垫付的物业费、水电费等费用,甲公司赔偿乙公司50%的装修改造费。

一审宣判后,甲公司、乙公司均不服,并提起上诉。最终,二审法院作出终审判决:驳回上诉,维持原判。

【律师释法】

本案是典型的房屋租赁合同无效的情形,在这类案件中,双方争议的焦点往往是合同是否有效及合同无效后的法律后果和责任分担。

关于双方对房屋租赁合同无效应承担的过错比例,属于法官自由裁量权的范畴。本案中,乙公司因私自搭建宴会厅受阻,无法实现预先设想,遂意图通过终止合同的方式弥补损

失,其毁约行为是导致合同无法继续履行的重要原因,因此应承担部分过错责任。而甲公司作为房屋出租方,明知未取得建设工程规划许可证仍对外出租房屋,亦应承担部分过错责任。法院综合判断,认定两公司各承担50%的过错责任。

关于合同无效的法律后果,首先,乙公司拆除了该房屋的原装修及部分主体结构,甲公司修复必然会发生费用,这些费用和乙公司拆除改建的费用,都是合同无效造成的损失,应由双方按照50%的过错比例承担。其次,两审法院均依照相关司法解释规定,判决承租方乙公司在实际占有使用期间应按照租金标准向出租方甲公司支付使用费。

实践中,如果待租房屋存在未取得建设工程规划许可证的情形,即使双方达成租赁房屋的合意,租赁合同也并非必然有效。如果因合同无效导致无法继续履行,双方都将遭受损失。因此,出租方和承租方在签订房屋租赁合同前,都应审慎确认待租房屋的建设工程施工规划情况,然后再决定是否签订合同。

【律师声音】

“三句话”做优商事法律服务

如何做优商事法律服务工作?山东众成清泰(青岛)律师事务所副主任、高级合伙人、商事团队负责人王兰旭通过多年的法律实践,用“三句大白话”总结做优商事法律服务的体会。

律师法律服务能力是服务项目成败得失的核心关键。众成清泰(青岛)律师事务所商事团队坚持“技术流”定位,不对当事人做出不当承诺,在每一起案件中,凭借对事实证据的把握及法律的深入论证分析,保障案件结论公正合理,维护当事人的合法权益。这也是团队在最高法院、各地中院和中基层法院所代理的案件,能够取得符合案件本身的结果,实现合理预期目标的要诀。

团队的有机融合是法律服务攻坚克难的有力武器。律师各自为战的生态,极大限制了律师队伍的健康发展。重大、疑难案件若孤军奋战,个人能力再强,也难免挂一漏万。在具体业务中,必须分工协作,扬长避短,坚持做真正的团队,才能通过案件真正锻炼律师,借助实践提升团队整体战力。

勤勉严谨的工作状态是法律服务品质的根本保证。法律业务纷繁复杂,一个案件往往有几十甚至上百个环节,需要沟通交流的也有几十甚至上百名人员,一旦工作态度松懈,就会出现纰漏,乃至出现千里之堤毁于蚁穴的局面。事无巨细,案无大小,责任至上的工作理念、严谨扎实的工作状态,可以使团队法律服务品质得到有效保障。

【律师简介】



毕强,山东众成清泰(青岛)律师事务所律师,曾就读于中国人民大学、英国利物浦大学,获得理学硕士学位,曾就职中粮集团有限公司,负责国际贸易工作。执业以来,办理了数十起重大民商事诉讼案件和多个国有企业融资项目及青岛海大科技公司破产清算案、青岛钢铁气体有限公司破产清算案、青岛钰尊线材有限公司破产清算案等非诉讼案件,擅长企业治理、破产清算、投融资、合同纠纷、法律顾问等专业领域。



刘璇,山东众成清泰(青岛)律师事务所律师,擅长房地产及建筑工程、公司治理、法律顾问、企业破产等诉讼和非诉讼法律服务。执业以来,办理了青岛某建设集团有限公司诉李沧区某社区居委会和李沧区某公共事业服务协会建设工程施工合同纠纷案、青岛某土石方工程有限公司诉山东某市政公路工程有限公司及其青岛分公司建设工程施工合同纠纷案等多起标的额上亿元的重大诉讼案件。



刘小川,山东众成清泰(青岛)律师事务所律师,擅长建设工程合同纠纷、采矿权合同纠纷及企业商事法律事务。执业以来,办理了陈某与日照某公司及沙某等采矿权转让合同纠纷、青岛某公司与东营某公司建设工程施工合同纠纷和李沧某社区与王某股权转让纠纷等较有影响的重大、疑难复杂案件。