



## 涟水县人民法院:

## 融合法庭解锁诉源治理新路径

## 工作动态

## 盱眙法院发出首份《执前督促履行告知书》

近日,盱眙县人民法院向一起合同纠纷案件当事人发出该院首份《执前督促履行告知书》,督促债务人积极主动履行生效法律文书确定的义务。债务人收到告知书后,将欠付款项支付给申请执行人。该案从申请执行人递交申请执行申请到履行完毕仅用时2天。

为全力维护胜诉当事人合法权益,该院积极探索执源治理新途径,建立执前督促及和解履行程序,创新推出向被执行人发出《执前督促履行告知书》新举措,即经申请执行人同意,在执行立案前向被执行人发出《执前督促履行告知书》,全面告知不履行义务的后果,督促债务人自觉履行生效法律文书确定的义务。(张华景 杨阳)

洪泽法院:  
法官人性化执法  
促被执行人还清债务

“感谢邓法官,让我有机会挣钱还清债务,今天终于把拖欠的工资还上了。”近日,被执行人潘某守约履行,还清最后一笔欠款后,向承办法官邓金龙表达感谢之情。

潘某曾经营一家建筑企业,因公司经营遇到困难,拖欠魏某等四人工资,承诺按期支付。后潘某未能按照欠条约定时间履行并失去联系,魏某等人不得已将潘某诉至洪泽法院。

该案进入执行程序后,承办法官联系申请人,详细了解潘某情况。根据提供的信息,承办法官来到潘某家,其家人告知潘某外出数月,也不知他在哪里,案件陷入僵局。根据相关线索,法官查找到潘某曾经的合作伙伴,从而得知了潘某的消息。

没多久,潘某主动打来电话,解释未按约还款的原因,并请求宽限时日,表示自己已在某地找到了一份新的工作,承诺将打工所得全部用于清偿债务。承办法官根据前期对潘某的了解,结合魏某等人对其评价,一边鼓励他振作起来,一边引导魏某等人与之和解。经申请执行人同意后,承办法官暂时解除对潘某的强制措施。最终,潘某仅用一个月时间便还清魏某等四人的欠款。(严定虎 裴黎明)

金湖法院赴北京  
成功执回500余万元

“你的房屋已抵押给银行,银行对该房屋的拆迁补偿依法享有优先受偿权。”日前,金湖县法院执行法官通过北京某拆迁公司,成功将被执行人的房屋拆迁补偿款中的500余万元扣划到该院账户上。

2021年,闫某向金湖某银行贷款490万元,用其名下位于北京市某小区的一套房产作抵押。贷款逾期后,银行多次催收未果,便将闫某诉至金湖法院,并申请对案涉房屋保全。该院受理后判决闫某偿还借款并承担利息,同时银行对案涉房屋拍卖、变卖后享有优先受偿权。判决生效后,闫某仍未履行还款义务,银行申请法院强制执行。

立案执行后,鉴于闫某拒不履行还款义务,且逃避执行下落不明,该院拟定,对闫某在北京的案涉房屋启动司法拍卖程序。然而,执行法官在实地调查中得知,案涉房屋所在小区已被当地政府纳入拆迁改造范围,无法进行正常拍卖。于是,执行法官及时与相关拆迁公司对接,并以公函的形式,希望拆迁公司待房屋拆迁补偿款到位后,暂停对闫某发放补偿款。

近日,得知房屋拆迁补偿款开始发放的消息,久未露面的闫某现身北京某拆迁公司,要求拆迁公司兑付其房屋拆迁补偿款。拆迁公司即将闫某的情况反馈给金湖法院。为防止闫某无理取闹,执行法官连夜乘坐高铁赶往北京。到达北京后,执行法官在当地法院协助下,将闫某带至当地法院,依法对其进行严肃批评教育。在法律震慑下,闫某终于低头认错,并表示其拆迁补偿款由法院依法处置。此后,金湖法院顺利从拆迁公司扣划500余万元,拆迁公司将剩余补偿款兑付给了闫某。(伍晓伟 陈政宇)

“谢谢法官,这下我可以顺利领取退休金,可以睡个安稳觉了。”近日,涟水县某企业员工王某激动地说。

原来,涟水县人民法院陈师街道融合法庭成功调解一起企业退休人员王某与某公司的劳动争议纠纷。据悉,该公司成立初期,由于在劳动用工管理方面法律意识淡薄,未按照法律规定为劳动者缴纳社会保险,导致部分企业退休人员无法足额享受退休金,此举涉及该企业几百名退休人员。

陈师街道融合法庭挂钩法官张兴鹏拿到卷宗材料后,敏锐地发现该起纠纷不简单。经了解,该公司未缴纳社会保险员工数量上千,目前在该公司上班的便有几百人,短时间内该公司很难筹措到足够的资金补交,利用公司现有资金不仅直接影响公司正常运转,甚至可能导致公司破产。一旦处置不当,这些员工就拿不到足额退休金。面对这一情况,张兴鹏及时与该院立案庭取得联系,希望争取诉前调解资源与力量,力争将该起矛盾纠纷化解于诉前。

“走融合法庭民营企业绿色通道!”该院

立案庭庭长张健考虑纠纷所涉企业系陈师法庭辖区内民营企业,且所涉员工也系本地人,即按照自愿、合法、就近原则,通过陈师融合法庭民营企业绿色通道,及时将案件分流至特聘调解员、县人大代表凌磊手中。考虑到案件涉及社会保障、劳动争议且涉纠纷人数较多,挂钩法官与调解员数次前往该公司了解企业经营状况、赔偿能力,并向县人社部门了解企业员工未缴纳社会保险与足额缴纳后可享受的退休金差额。随后,挂钩法官、调解员通过县矛调中心对接县人力资源和社会保障局、县信访局等部门,开展联合调解工作。经多次协商,最终案涉企业愿意补偿部分未缴纳的社保费用,员工愿意降低赔偿标准,双方达成调解协议,该起纠纷得以顺利化解。据悉,该起纠纷立案到调解成功,仅用时24天。

该起纠纷成功化解后,陈师街道融合法庭主动对接企业,挂钩法官张兴鹏联合县人大代表、企业所在地网格员上门走访,一方面做好调解后的法律释明工作,另一方面督促该公司尽快按照法律规定解决其他员工

的社会保险问题,防患于未然。后该公司积极联系其他退休劳动者给予补偿,在此过程中企业生产经营活动未受影响。

今年以来,涟水县法院积极争取县委政法委支持,全面调动基层解纷力量,深入贯彻落实上级法院诉源治理工作和融合法庭建设要求,以“坚持党委领导、主动融入大局”为首要原则,深入推进融合法庭建设。在法官挂钩基础上,增设调解员与网格员,广泛开展调解指导、诉讼服务、法治宣传工作,切实将矛盾纠纷化于萌芽、止于未发、防于未然。

此外,涟水县法院制作“优+”融合法庭·法官驿站通讯录,方便群众、调解员、网格员、法官之间联系沟通;积极争取支持,由县委政法委牵头,将网格员、调解员参与诉外调解等工作纳入考核体系,并配套相应的奖励办法,充分调动网格员、调解员等基层解纷力量的积极性,全力保障队伍稳定。据统计,今年上半年,累计有776名网格员、调解员参与诉前调解工作,成功调解案件1200余件。(孙楠 周钰惠)



近日,淮阴区人民法院马头法庭法官走进辖区南陈集镇中心小学,围绕“法治护航青春成长”主题,为该校40余名师生讲解有关未成年权益保护的法律知识。(陆玥)

网约房是不是经营性用房?  
法院这样判

## 以案释法

## 案情简介

原告耿某为了方便孩子上学,在市中心某新建住宅小区购买了一套小户型房子。然而,入住一段时间后,耿某发现斜对面的邻居家,时常有陌生人拖着行李箱入住,走廊上堆放生活垃圾,还经常有人深夜大声喧哗。两套房屋仅隔着一条狭窄的走廊,动静稍微大些隔壁就听得清清楚楚。耿某和家人深受其扰。

耿某从物业公司处了解到,对面房屋的所有权人是李某和陆某。经联系后,得知李某和陆某已于2023年5月将房屋租赁合同给刘某使用,租赁期限为三年。同月,刘某与某房地产咨询中心签订网约房(民宿)托管经营合同,将该房屋委托给该房地产咨询中心进行网约房经营。

耿某认为,被告李某、陆某、刘某、某房地产咨询中心未经利害关系业主同意,擅自将住宅改变为经营性用房,造成外来人员增多、噪声污染、生活垃圾增多等问题,影响业主特别是学生正常生活、学习,遂诉至清江浦区人民法院,请求判令四名被告立即停止经营行为,恢复房屋住宅用途。

## 法院审理

案件审理中,四名被告辩称:案涉房屋的确被用来经营网约房,但是网约房是共享经济下的短期租赁,属于短租房,并非经营性用房,四名被告的行为并未改变房屋性

质,不需要全体业主同意,只需在网约房相关登记平台登记、取得登记标识即可,如果认为网约房是经营行为,而业主自己对外出租不属于经营行为,则相互矛盾。

经查明,2021年,江苏省公安厅出台《江苏省网约房治安管理规定(试行)》,其中第二条规定:“本规定所称网约房,是指通过互联网电商平台发布房源、接受预定,按日或者按小时提供住宿服务的城乡居住住房以及依法依规可供住宿的其他场所。”根据该文件规定,网约房只需具备住宿的功能即可,并未强制要求必须取得旅馆业特种行业许可。房客入住时通过微信小程序上传相关身份信息后就能办理入住登记。

清江浦区人民法院经审理后认为,本案的争议焦点为网约房是否为经营性用房。网约房是互联网经济背景下的一种新业态,目前就全国范围内的规范性文件来看,网约房的性质和地位尚不清晰。行政机关出台了规范性文件,从网约房的准入、市场监管主体、入住登记管理、治安管理、消防安全等方面进行了规定。网约房通过互联网平台准入、运营,操作方便快捷,虽然和旅馆业运作模式不同,但实际上为房客提供了有偿住宿、膳食、保洁等服务。本案中,被告李某、陆某作为业主,将房屋出租给刘某使用,但刘某将房屋委托给被告某房地产咨询中心经营网约房,该房地产咨询中心通过网上平

台发布房源信息招徕房客,并配备专门保洁员、保洁车打扫卫生更换床褥,有需要还可提供餐食。因此,网约房仍是经营性用房,房客入住后即形成了事实上的住宿服务合同关系,本案四名被告的行为实质上已经改变了房屋的住宅用途。

此外,清江浦区人民法院调查发现,网约房虽然为有住房需求的人提供了便利,但房客更换频繁,这与业主将房屋相对固定出租给特定承租人员的情况并不相同,存在治安、消防隐患和监管难题。

清江浦区人民法院认为,民法典第二百七十九条规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主一致同意。本案中,四名被告未经有利害关系的业主一致同意,改变房屋用途,其行为会造成与其他业主共用的电梯、通道等区域变得嘈杂、秩序混乱、安全系数降低等。同一栋楼且相邻的业主,双方在利用各自不动产时,应尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。原告耿某作为同楼层相邻房屋的业主,有权要求四名被告排除妨害,恢复原状。据此,清江浦区人民法院判决四名被告立即停止案涉房屋的经营行为,恢复房屋住宅用途。目前,该案已判决生效。被告已经停止经营行为。