



# 优化法治营商环境 护航企业行稳致远

□ 本报记者 刘欢  
□ 本报实习生 杨静怡

法治是最好的营商环境。科学的司法理念和高效的工作机制，是人民法院践行良法善治，稳定市场主体法治预期的关键。近日，湖北省高级人民法院发布一批典型案例，《法治日报》记者从中选取部分案例进行梳理，以期通过以案释法，为审判人员如何服务法治化营商环境建设提供方法指引，既坚持司法的公正严明，又体现司法的善意文明，既发挥司法的规范引领作用，又发挥司法的服务保障作用，实现在相互关联和互相合作前提下的共赢共生。

## 府院联动消弭分歧 保障交楼破解难题

2019年，某建设公司与某置业公司签订《项目主体总包工程施工合同》，由某建设公司承担某置业公司位于武汉经济开发区内的住宅总承包项目。由于某置业公司拖欠工程进度款，某建设公司于2021年12月停工并向法院申请诉前财产保全，冻结某置业公司商品房预售资金监管账户资金1.5亿元。2022年1月，某置业公司向法院提起诉讼，要求解除施工合同、支付工程款约2亿余元，并对在建工程价款主张优先受偿。

武汉经济技术开发区人民法院受理后，第一时间成立工作专班，启动涉企案件经济影响评估，迅速赶赴现场勘验，向有关部门了解情况。经调查，该项目已经完成施工进度的近80%，双方尚未结算，需要进行工程造价鉴定。若按照常规审理程序，案件诉讼周期长，可能给置业公司带来不可逆的严重后果，严重影响“保交楼、保民生”工作，且可能导致业主集体停贷，危及金融稳定。

为此，经开区法院一方面加快对基本事实的审查确定，另一方面积极争取党委、政府支持，邀请住建局等部门联动，引导双方协商确认已完成产值，避免启动司法评估鉴定，并在此基础上组织调解消弭分歧，以减少当事人诉讼的时间和成本和经济成本。

经过二十多轮协调，最终双方当事人达成调解协议。2022年5月18日，调解书得到全面履行，某建设公司全面恢复施工。2022年底，该项目基本完工。

本案系经开区法院有效运用涉企案件经济影响评估制度，高效化解房地产项目停工引发的系统性风险，保障房地产市场平稳健康发展的典型案例。法院一方面找准案件处理的关键节点，把住鉴定程序启动关，引导当事人选择更优化的诉讼程序，节约诉讼成本；另一方面积极与政府部门协调联动，形成工作合力，最终推动项目复工，避免因长期停工导致项目烂尾和产生金融风险。

## 明确主体厘清责任 罪刑法定疑罪从无

韩某是四川某农药公司的法定代表人，代表公司与四川华英化工有限责任公司签订产品定制合作协议，涉及草甘膦原药和增效助剂的生产与销售。根据双方签订的协议，华英公司负责生产，农药公司提供设备、原料和包装设计，并负责销售。

# 合同约定违约金过高 是否必须全额赔

□ 本报记者 徐伟伦  
□ 本报通讯员 王雯

许多人选择通过置换房屋来改善居住环境，先选好心仪房屋再卖掉自有房屋是常见的操作方式。但如果遇上自有房屋迟迟无法出售，支付购房款期限已到，一不小心就可能违约。近日，北京市丰台区人民法院就审理了这样一起案件。

法院查明，小李夫妇婚育有一子，为改善孩子的成长环境而开启了换房历程，最终将目光锁定在王女士名下的一套房屋。在中介介绍下，2023年5月，小李夫妇与王女士签订了《北京市存量房屋买卖合同》及《补充协议》，约定案涉房屋成交总价为510万元，小李夫妇应在不晚于不动产转移登记办理完毕前3个工作日将首付款425万元支付给王女士。

同时约定，若小李夫妇逾期履行上述付款义务超过15日即构成根本违约，王女士有权以书面方式通知解除房屋买卖合同。若小李夫妇出现根本违约情形，则应在违约行为发生之日起15日内，以相当于该房屋总价款的20%向王女士支付违约金，即102万元。

与中介沟通，并采取降价出售、督促中介带看等方式，推动售房进展。截至2023年9月中旬，小李夫妇仍然没有卖出其所有的房屋，只得向王女士表示已经没有能力再购买案涉房屋。王女士遂诉至法院，要求小李夫妇支付102万元的违约金。

庭审期间，小李夫妇向法院提交了微信聊天记录，自有房屋带看记录及房屋降价记录，证明自己一直在推动房屋交易事宜，并向法院提交了两个售房中介机构成交记录，证明案涉房屋所在小区同户型的出售情况，该户型售价不仅没有下降反而上涨，双方当时约定的违约金过高，且其已向王女士支付定金10万元足以弥补王女士的损失，应当向王女士支付其他违约金。但王女士表示这些证据与本案无关。

对此，王女士认为，上述成交记录与案涉房屋无关，且挂牌价并非真实成交价，小李夫妇应当按照合同约定支付违约金共计102万元。

法院调取案涉房屋自2023年5月以来的同小区同户型、不同户型的成交记录，记录显示案涉房屋同户型成交价为515万元，面积相似的不同户型成交价为489万元。

法院认为，因王女士与小李夫妇签订的相关协议中既有定金又有违约金条款，按照法律规定，当一方违约时，双方可以选择适用违约金或



漫画/高岳

面，主动对江汉区政府采取“以案说法，以法服人”的方式，明确政府在保障民营企业合法权益中的重要作用，以类案裁判为判例对其进行释法明理，为其主动履职提供法律依据和司法参考；另一方面，对某物资公司提供“耐心倾听、有问必答”的司法服务，从企业的客观困难以及诉讼目的出发，全面分析可能面临的诉讼周期和诉讼成本，为其后续协调化解提供信任基础。

武汉中院先后多次组织双方当事人进行调解，最终促使双方达成庭外和解，由江汉区政府提前履行征收补偿职责，及时向某物资公司支付征收补偿款2000余万元，不仅帮助企业化解破产危机，也彰显了人民法院协调地方政府依法主动履职，实质性化解行政争议的积极意义。

## 期转现后价值大增 创新执行凸显善意

在原告某银行黄石分行与大冶某置业公司等11被告金融借款合同纠纷一案的审理过程中，黄石市中级人民法院依法保全查封了置业公司名下位于湖北省大冶市的88个在建工程（期房）。

案件执行过程中，法院经现场核查发现涉诉

财产保全的88个在建工程（期房）已竣工且具备办理不动产登记条件。办理不动产登记后，涉案在建工程市场价值将产生较大幅度变化，若仍对上述财产采取查封措施，将导致超标查封。

后经多次协调双方当事人，执行法院将涉案88个在建工程（期房）办理“期转现”，转换为70套商业用房，并对该70套商业用房予以重新查封。后经司法评估，涉案70套商业用房市场价值，较诉讼财产保全时涉案在建工程市场价值大幅增加。此时，法院再次协调双方当事人保留了70套商业用房中的33套予以查封，解除了剩余37套商业用房的超标查封，并随即启动第一轮网络司法拍卖程序。

涉案财产在第一轮流拍后，经法院协调，双方当事人同意将流拍的上述33套商业用房中的20套以物抵债给该案申请执行人，剩余的13套商业用房予以解除查封并返还被执行人。至此，一件标的约为1.6亿元的案件执行完毕。

本案执行中，人民法院并非采用传统执行方式对涉案在建工程直接启动评估、拍卖程序，而是创新地将期房转现房，正确对待涉案财产本身的市场价值。该案从立案到结案仅用时90天，在充分保障申请执行人合法权益的情况下，大大减少了被执行人应承担的利息、罚息、复利等费用，减轻执行措施对其正常经营活动的不利影响，凸显了善意、文明执行理念。

## 法规集市

### 刑法相关规定

- **第二百二十五条** 违反国家规定，有下列非法经营行为之一，扰乱市场秩序，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处违法所得一倍以上五倍以下罚金；情节特别严重的，处五年以上有期徒刑，并处违法所得一倍以上五倍以下罚金或者没收财产：（一）未经许可经营法律、行政法规规定的专营、专卖物品或者其他限制买卖的物品的；（二）买卖进出口许可证、进出口原产地证明以及其他法律、行政法规规定的经营许可证或者批准文件的；（三）未经国家有关主管部门批准非法经营证券、期货、保险业务的，或者非法从事资金支付结算业务的；（四）其他严重扰乱市场秩序的非法经营行为。

### 《关于适用认罪认罚从宽制度的指导意见》相关规定

- 1.贯彻宽严相济刑事政策。落实认罪认罚从宽制度，应当根据犯罪的具体情况，区分案件性质、情节和对社会的危害程度，实行区别对待，做到该宽则宽，当严则严，宽严相济，罚当其罪。

## 短视频运营不达标 目的未实现应退款

□ 本报记者 王春  
□ 本报通讯员 孙钰萍

直播带货的兴起，催生了直播运营服务行业的发展。不少商家作为直播带货的“小白”，会选择购买直播运营培训服务，以此提高其产品销量。近日，浙江省余姚市人民法院审结了一起直播运营服务合同纠纷案。

法院查明，2022年4月，余姚某电子商务商行与杭州某公司签订《直播运营合同》，约定杭州某公司为余姚某电子商务商行提供直播运营培训服务，其中包括提供专业直播运营培训指导、提供直播与营销优化建议等七项服务内容、服务费用为20万元。

随后，某电子商务商行尝试开设直播间进行产品销售，杭州某公司指派员工王某为该直播间运营提供培训服务，指导直播间以短视频付费引流形式进行运营。然而，直播间运营两个多月后效果不佳，购买直播间流量的费用远超销售收入。同时，某电子商务商行了解到该公司此前并未运营过短视频引流模式，所派驻员工也未接受过该模式培训。

某电子商务商行将杭州某公司起诉至余姚法院，要求解除合同并返还20万元服务费及各项损失共计34万余元。

法院认为，案涉合同因履行期限届满无解除之必要。被告提供的直播培训服务没有经过原告验收，且原告曾多次向被告反映直播间观众不足、运营模式不对等问题，直至合同期满，被告均未提供明确的优化建议或其他改进措施。此外，被告在合同中不合理地向原告灌输难以达到的经营预期，并在履约过程中未对经营风险进行相应的提示与说明，属于未履行合同附随义务。

综上，被告某公司未按约定全面履行合同义务致使合同目的未实现，原告有权要求减免合同费用。对于原告主张要求被告赔偿经济损失的诉请，法院认为原告主张的损失系其为直播间运营所支出的正常经营成本，系其自行承担的商业风险，不应由被告赔偿。

据此，法院依法判决杭州某电子商务商行返还某电子商务商行70%服务费，共计14万元。

### 法官说法

法官庭后表示，随着直播带货行业的发展势头一路猛进，市场上出现越来越多的直播运营机构，服务资质与专业能力参差不齐。一方面，企业在签订直播相关服务合同时，应对合作机构进行充分考察，并将自身需求、违约责任等重要内容以条款方式固定于合同文本中，切实保障自身权益；另一方面，企业也应充分认识到，直播带货这一新兴市场领域风险与收益并存，要合理运用资源，抓住市场机遇，避免盲目投资。

## 母亲未尽抚养义务 依法撤销监护资格

□ 本报记者 周青鹏  
□ 本报通讯员 李雯

父母离婚，本应跟随父亲生活的孩子在父亲离世后由祖父抚养，孩子母亲除了支付抚养费外未照管过孩子。近日，河北省承德市承德县人民法院依法受理该起申请变更监护人案件。

法院查明，刘某某系孙某与刘某之女。在刘某某刚满三周岁时，孙某与刘某离婚，并约定刘某由刘某抚养。此后，刘某到外地工作，刘某某便跟随祖父刘某甲生活。几年后，刘某因病去世，孙某虽给付刘某某生活费，但并没有看望、照顾过刘某某。刘某某与孙某多次就刘某某的抚养事宜协商未果，遂诉至法院，请求撤销孙某对刘某某的监护权资格，并指定自己为刘某某的监护人。

法院认为，孙某虽系刘某某的法定监护人，但自刘某去世后，未能履行抚养、照顾、教育的监护职责。刘某某自其父母离婚后一直由祖父刘某甲抚养照顾，形成了固定的成长环境和生活习惯，故继续由刘某甲抚养照顾并履行监护职责，更有利于其健康成长。同时，承办法官对刘某某进行了询问，其明确表示愿意跟随刘某甲继续生活。法院遂依法判决，撤销孙某对刘某某的监护资格，指定刘某甲为刘某某的监护人。

### 法官说法

法官庭后表示，本案中，孙某作为法定监护人，虽不存在虐待等严重侵害未成年人合法权益的行为，但其长期未尽到抚养义务，对刘某某缺乏关心关爱，怠于履行监护职责，所谓履行监护职责，给予未成年人物质上的保障固然重要，但关爱与陪伴、教育与引导更是不可或缺的。与之相比，继续与祖父刘某甲共同生活，不仅是尊重了未成年人的真实意愿，更是为其守住了稳定、熟悉的生活环境，更加有利于未成年人的成长。

## 带娃入住房东解约 证据不足押金当退

□ 本报记者 潘从武  
□ 本报通讯员 丁小霞 司宇

租客带孩子入住，房东能否主张其行为违约？近日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市头屯河区人民法院审理了这样一起案件。

法院查明，2023年2月，李某与黎某签订房屋租赁合同，约定黎某将位于头屯河区的一套房屋出租给李某，租赁期限为1年，每月房屋租赁费为6500元，李某向黎某支付押金6500元，租期满后在房屋无损坏及严重污染的情况下，黎某全额退还李某押金。

同年7月，黎某电话告知李某，招租时他已声明不能带孩子入住，但李某仍然违约带孩子入住，并将房屋弄脏弄乱，他决定解除房屋租赁合同，并限期腾退。

李某按照黎某的要求搬离了该房屋。几天后，黎某经验收认为房屋墙面上有划痕，房屋内卫生脏乱，个别设施轻微受损，遂扣押李某房屋押金6500元。

今年4月，李某将黎某起诉至头屯河区人民法院，请求法院判令黎某退还房屋押金6500元，支付违约金6500元，合计13000元。

法院认为，双方在合同约定，租期满后乙方使用房屋无损坏及严重污染情况下，甲方全额退还乙方押金。本案中，原告搬离之前电话告知被告，并按照被告的要求拍视频发后离开房屋。虽然黎某称李某在承租期间造成房屋墙面上有划痕，个别设施受损，但未提交房屋原始状况，现有证据不能证实上述情况系李某在使用过程中造成，黎某应承担举证不足的责任。同时，黎某将“禁止带孩子入住”列入其租赁信息中，不利于未成年人身心健康成长，违背社会主义核心价值观，应予纠正。

关于原告要求被告支付违约金6500元的请求，法院认为，李某接到黎某电话后搬离，可以认为双方是自愿解除合同的，且该合同已于2023年7月底实际解除，双方对此都无异议，故法院不予支持该项诉讼请求。

最终，法院判决被告黎某退还李某押金6500元。

### 法官说法

法官庭后表示，在房屋租赁过程中，双方应在租赁合同中就注意事项提前约定，约定时最好有相对客观的标准，相对细致的表述，租客居住期间产生的正常损耗不应认定为违反义务。在发生纠纷时，双方理性沟通，依法维权。