

五周年特刊



YITAO LAW FIRM
義韜律師事務所

浙江义韬律师事务所
地址：余姚市商会大厦北楼23楼
联系电话：62772393
微信公众号：yitaolawfirm



www.yitaolawyer.com

義 韜 律 師

勤
善
信
義



秋塘精韻
素月峰
於大陸
草堂
並記



主任寄语

时光荏苒、岁月匆匆。五年前的初夏，浙江义韬律师事务所在美丽的最良江畔——商会大厦南楼18楼成立了。在这里我们组建了一个现代、简洁而温馨的家。我们逐梦的步伐从此起航。

五年来，我们用心书写了义韬五年的故事，故事里留下了义韬律师执着追求、努力奋斗、不断成长的痕迹。功夫不负有心人，我们为自己提交了一份满意的答卷：

一、立足本职，巩固发展传统业务，开拓新的服务领域，业务创收增长迅速，从2013年的300万增长至2017年的800万；

二、苦练内功，不断提高专业水平，逐渐形成自己的专业特色；

三、以人为本，重视律所规范管理，文化建设富有特色；

四、心存善念，融情于社会责任，热心公益护航青春；

五、青春飞扬，年轻律师迅速成长，已成为律所的业务骨干。

义韬五年里的点滴进步，离不开义韬人的辛勤耕耘，也离不开社会各界一直以来的支持和鼓励。借此机会，说一声，谢谢！

今年五月，我们搬至自购的办公楼——商会大厦北楼23楼，办公环境更加宽敞、优美。我们将以此作为新的起点，为社会提供更好的法律服务，努力成就更好的自己！



简介：

洪彩珍，浙江义韬律师事务所主任。从业近20年来始终以强烈的社会责任感和对当事人高度负责的精神认真履行法律人的天职。注重专业的提升和完善，在房地产建设工程、公司法务等领域逐渐形成自己的专业特色，曾获宁波市首届十佳女律师、浙江省优秀模范党员律师。法律服务没有最好只有更好，自己将不忘初心、继续砥砺前行。

浙江义韬律师事务所简介

浙江义韬律师事务所成立于2013年5月2日，是经省司法厅批准设立的合伙制律师事务所。

现有十名执业律师，全部具有本科以上学历，党员律师七名，具有团队合作、专业分工的优势，提供公司、房地产、知识产权、民商事、刑事、行政等各个领域的法律服务，担任着多家政府机构和企事业单位的常年法律顾问。

成立以来义韬所定位高质量的法律服务，用公益活动承载律师之社会责任，努力树立精品形象，以“勤、善、信、义”为宗旨，在成长的道路上，始终致力于专业法律人才队伍建设，始终站在客户的身边，兢兢业业、精益求精。

五年来通过全体律师的共同努力，取得了多项集体荣誉，如2013年度、2015年度余姚市法律服务工作先进集体，2015至2017年连续三年被评为宁波市律师事务所工作综合目标考核优胜单位；多名律师分别被评为“浙江省优秀党员律师”、“宁波市优秀青年律师”、“余姚市优秀律师”等荣誉称号；义韬所还发挥女性律师的特色，在2015年获得省级巾帼文明称号，目前正在争创全国巾帼文明岗。

在成立5周年之际，义韬所于2018年5月28日乔迁到商会大厦北楼23楼办公，办公面积近1000平方米。义韬律师将以全新的面貌，竭诚为更多的新老客户提供更加优质、专业、高效的法律服务。

目录



顾问：顾天祥
主编：洪彩珍
编委会：史销销
褚梦洁
封面题字：张建华
封面绘画：丁峰磊

声明：本刊为内部刊物，为学习交流之用，非卖品，仅供赠阅。

本刊中部分图片和文字由相关人提供，文章观点只能代表作者个人意见，文责自负。

Contents

义韬五年

大事记	01-13
我与义韬	14-18

以案说法

房产公司宣传册及宣传视频并不必然构成合同内容	洪彩珍 / 19-22
车祸后离开现场，保险公司是否可以拒赔	周苗红 / 23-24

热点追踪

行政诉讼法司法解释重点条文解读	史销销 / 25-27
物业服务合同常见法律问题解答	褚梦洁 / 28-29

律师手记

常见劳动法律问题解答	孙琼璐 / 30-33
婚前买房、婚后买房、父母出资购房等房产归属一览表	谢亚萍 / 34-35

聚焦校园

护航青春系列活动	36-37
----------------	-------

巾帼风采

活动照片及风采照片	38-40
-----------------	-------

荣誉榜

.....	41-42
-------	-------

大事记

浙江义韬律师事务所于2013年5月2日成立，现于2018年5月乔迁至商会大厦北楼23楼。借此机会，让我们一起回顾一下浙江义韬律师事务所的成长和发展历程。





門口



大厅



文化走廊

原办公环境



走廊

新办公环境



办公室



会议室



图书室



茶室



前台



打铁还需自身硬，只有练就精通的业务，才能为当事人提供更好的服务，因此，打造学习型律所是我们不懈的追求。我们建立了每月两次的所内学习讨论制度，并利用业余时间积极参加律协组织的各类业务交流、培训、知识讲座。



单位集体学习



“人工智能 未来已来”主体沙龙活动



房地产专业委员会学习



宁波律协培训



专业论文培训会



宁波市第五届青年律师论坛

中共浙江义韬律师事务所党支部成立于2013年5月，现有翁少波（书记）、洪彩珍、程晓莉、史销销、周苗红、褚梦洁、谢亚萍共7名党员。义韬所始终坚持党的领导，紧跟时代注重创新，将律所文化与党建工作牢牢结合在一起。党员律师发挥先锋引领作用，形成自己的党建品牌，提升专业法律服务。



横坎头学习红色精神



党员踏青活动



韶山瞻仰毛主席



党员学雷锋日活动



重温入党誓词



四明湖环保行动

学阳明家训 担女性责任

善统筹，持好家。

——认领人：陶炯炯

人无礼，无以立。

——认领人：周苗红

勤读书，安孝悌。

——认领人：褚梦洁

满招损，谦受益。

——认领人：施瑾婕

庄严人生，来自用心。

——认领人：洪彩珍

采桑养蚕，吾心如丝。

——认领人：鲁丽丹

待之以礼，慧心持家。

——认领人：谢亚萍

未雨绸缪，优雅从容。

——认领人：史销销

良言一句三冬暖。

——认领人：程晓莉

尊重他人就是庄严自己。

——认领人：孙琼璐



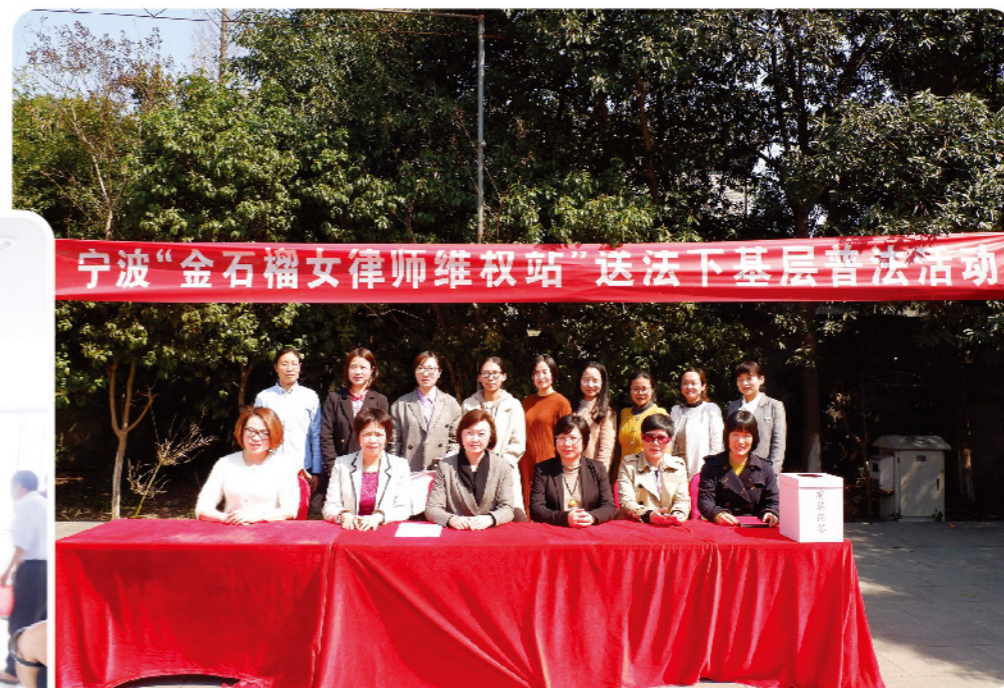
生活就像镜子，你给了爱心与善良，生活总会回赠你善待与温暖。建所以来，义韬律师不忘社会责任，将爱心与善良贯彻于自己的工作岗位上，积极参加法律援助工作、农村法律顾问等各项法律咨询活动，参加法院、检察院、看守所、12348的值班活动，化解社会矛盾，取得了良好的社会效果。2018年全所女律师参加金石榴维权站余姚分站的志愿者活动。



2016年4月，农村法律顾问上门走访服务



2018年清明节在敬老院开展关爱老人活动



2018年3月，金石榴女律师维权站送法下基层活动



2013年8月27日，我所周苗红律师参加由余姚市司法局组织的“法律服务进军营”大型法律咨询活动



2017年5月9日，鲁丽丹、程晓莉、史销销、孙琼路、谢亚萍赴大隐镇五个乡村为大隐镇第十一届村民委员会换届选举提供法律服务

义韬所经常开展集体活动，加强律师之间的凝聚力，如每年组织律师旅游：2014年韩国游、2016年日本游、2017年湘西游等，定期组织踏青徒步活动、参加宁波律师协会余姚分会的各项活动。这些活动丰富了律师们的业余生活，也增强了律师之间友谊。



2014年韩国游



2016日本游



2017张家界活动



2017年游览凤凰古镇



余姚市首届检律控辩大赛



旗袍秀



诗朗诵——我愿是激流



2018年会合影



2018迎新登山活动

2013年

- 1、6月23日，义韬所成立，宁波市司法局、余姚市司法局、宁波律师协会领导及律师同仁来所指导。
- 2、7月15日，余姚市司法局领导任科、张科来所指导工作并带领我所律师进行政治学习。
- 3、8月2日，周苗红、史销销、鲁丽丹、孙琼璐参加宁波市首届职工《劳动美 中国梦》大合唱。
- 4、8月16日，鲁丽丹、孙琼璐、史销销、周苗红参加余姚市首届律师演讲赛，经过激烈的角逐之后，史销销律师和孙琼璐律师分别获得三等奖和优秀奖，律所获得优秀组织奖。
- 5、8月27日，周苗红参加由余姚市司法局组织的“法律服务进军营”大型法律咨询活动。
- 6、9月18日，周苗红前往象山参加宁波市县（区）律师业发展现场交流会，学习可借鉴的象山县律所拓展业务的经验。
- 7、律所荣获余姚市“巾帼文明岗”称号。

2014年

- 1、3月14日，洪彩珍主任参加宁波市第十四次妇女代表大会。
- 2、3月31日，全所律师赴韩国旅游。
- 3、4月17日，律所为大隐镇五个乡村提供农村法律服务并签订农村法律顾问合同。
- 4、7月23日，周苗红参加宁波市第十届巾帼文明岗负责人培训班。
- 5、10月26日，史销销参加宁波市首届律师辩论赛，经过激烈的角逐之后，史销销律师所在团队获得“最佳团体风采奖”。
- 6、律所荣获宁波市“巾帼文明岗”称号。
- 7、洪彩珍主任被为“花季护航”宁波市未成年人社会关爱团民事爱心关爱组成员。

2015年

- 1、3月10日，洪彩珍、程晓莉、鲁丽丹、孙琼璐参加宁波律协组织的妇女节活动。
- 2、3月24日，史销销在市天然气公司开展普法讲座。
- 3、5月4日，史销销在宁波万里学院参加宁波市第五届青年律师论坛，荣获宁波市优秀青年律师。
- 4、7月29日，史销销、鲁丽丹、程晓莉等赴大隐镇五个乡村提供农村法律服务及村规民约指导工作。
- 5、2015年11月29日，洪彩珍、程晓莉、褚梦洁参加第三期余姚市女能手自产自销日巾帼文明岗“为您服务”活动。
- 6、程晓莉被评为余姚市优秀共产党员。
- 7、全体律师参加为贫困地区的小孩捐衣活动。
- 8、律所荣获2015年度宁波市律师事务所综合考核优胜单位。

2016年

- 1、3月1日，周苗红、褚梦洁参加“学习雷锋日”法律咨询服务活动。
- 2、3月4日，史销销在余姚市国家税务局梁弄分局开展保护妇女儿童权益普法讲座。
- 3、3月15日，组织全所律师到日本旅游、加强律师间的学习和沟通。

- 4、5月22日，创办所刊《义韬律师》第一期。
- 5、12月16日，史销销在余姚市国家税务局开展“行政强制法”专题讲座。
- 6、翁少波被评为余姚市优秀共产党员。
- 7、律所组织禁毒教育进校园活动。
- 8、律所荣获2016年度宁波市律师事务所综合考核优胜单位。

2017年

- 1、3月21日，周苗红、史销销指导牟山镇中心小学学生模拟法庭活动。
- 2、2017年4月13日，周苗红带领余姚市世南中学学生参加“我是小小法官”及参观余姚法院实践活动。
- 3、5月9日，史销销、鲁丽丹、程晓莉、孙琼璐、谢亚萍赴大隐镇五个乡村为大隐镇第十一届村民委员会换届选举提供法律服务。
- 4、5月11—15日，全所前往张家界和韶山旅游、学习。
- 5、出版《义韬律师》第二期。
- 6、12月13日，义韬所与余姚市教育局、市综治办、共青团余姚市委、余姚市人民法院、余姚市人民检察院、余姚市文明办、余姚市司法局、宁波市律师协会余姚分会共同举办余姚市中小學生“防治校园欺凌 共建法治校园”舞台剧展演大赛。
- 7、2017年度为学校教师、家长、学生共举办法治进校园系列主题讲座共22场。
- 8、律所荣获2017年度宁波市律师事务所综合考核优胜单位。
- 9、孙琼璐被评为余姚市优秀律师。

2018年

- 1、1月19日，全体律师参加律协余姚分会组织的第一次分会文体活动——“2018迎新登山活动”。
- 2、2月3日，全所律师参加宁波市律师协会余姚分会2018年首届律师迎新年会，周苗红、史销销、褚梦洁、施瑾婕表演诗朗诵《我愿是激流》，周苗红、褚梦洁、施瑾婕、鲁丽丹、孙琼璐、谢亚萍参加旗袍秀。
- 3、3月8日，义韬“巾帼文明岗”与泗门镇大庙周村开展结对活动，进行妇女维权普法宣传。程晓莉讲授关于婚姻家庭方面的法律知识。
- 4、3月10日上午，洪彩珍主任参加宁波市2018年律师管理工作会议和宁波市律师协会八届第二次代表大会。
- 5、3月15日，宁波金石榴女律师维权站余姚分站成立仪式在余姚妇联举行，义韬所洪彩珍主任担任余姚分站站长。
- 6、4月17日，省妇联副巡视员沈建新一行在宁波市妇联主席顾卫卫、余姚市妇联主席柳雅敏等陪同下，在义韬所对妇女儿童维权工作进行调研指导。
- 7、5月12日，全体律师前往红色古镇梁弄，开展“学总书记回信，做合格党员”活动，到横坎头村参观学习，并到四明山烈士陵园祭扫，缅怀革命先烈。
- 8、5月25日，周苗红、史销销参加由宁波律协余姚分会和余姚市人民检察院联合主办的“余姚市首届检律控辩大赛”并获得团体优胜奖。
- 9、5月28日，义韬所在创所五周年之际入驻余姚商会大厦北楼23楼。



简介:

俞少波律师，1959年12月出生，毕业于中国政法大学法学专业，曾任余姚市人民检察院检察官。1996年从事律师职业以来，办理过大量民商案件和刑事案件，并担任了多家机关企事业单位的常年法律顾问。曾办理过一些有地区性影响的刑事民事案件，主要擅长办理各种刑事案件，特别是职务犯罪案件。

感想:

二〇一三年五月建所以来，团队建设取得了卓越的成绩。全所律师正气宏扬，党员律师人数占了一半以上，整个所充满着年轻活力、积极向上、团结齐心、尊敬师长、勤奋超越的气氛。大家在开展业务的同时也不忘社会责任，热心帮助弱势群体，充满爱心；积极为学校师生、乡村村民等进行法制教育，取得良好社会效益。正在积极创建全国巾帼文明岗，还能根据自身特点开展文艺、体育、旅游等多项活动，是个充满正气、充满活力、充满爱心的团队。



简介:

程晓莉律师，从事法律服务20年，担任多家企业法律顾问，系宁波市婚姻家庭专业委员会委员。擅长办理离婚、继承、分家析产，民间借贷等民商事案件。是余姚市妇联信访接待室维权志愿者，热心公益事业，用自己法律知识，援助弱势群体，为来访妇女提供专业的婚姻家庭方面的法律咨询和法律援助。

感想:

时间怎么了？一眨眼，义韬五周岁了，在这五年里，我、我们、我们所有了长足的进步。
我，通过五年的努力，专业知识、业务收入等方面都有明显的提高。
我们全体律师，在这五年里，通过各自的努力，年长的律师得到了更多的积淀，年轻的律师取得了快速成长。
我们所，从一个呱呱坠地的婴儿成长为英气勃勃少年，在洪彩珍主任的带领下，结合我们所的人员构成优势，现在正积极创建全国巾帼文明岗。
人的日常组成，包括生活与工作，义韬所像个大家庭，同事们和睦共处，在这种氛围中工作身心愉悦。

简介:

史销销律师，浙江义韬律师事务所副主任，中共党员，至今已执业八年。2015年被评为宁波市优秀青年律师，擅长办理刑事辩护、行政诉讼、知识产权等案件。坚持“敬业勤勉、诚实信用”的服务宗旨，一步一个脚印，精益求精地承办好每一项法律事务、每一个案件。

感想:

义韬所五岁了，这五年是我们共同进步、共同成长的五年。在这五年里，我们在这个充满浓厚学习氛围，朝气蓬勃、和谐友好的大家庭里工作生活。在这五年里，我们为了心中那份对法律的信仰、对律师职业的热爱，始终保持热情、充满感激，努力前行、快乐工作。在今后的N个五年，我们将继续为当事人提供优质、专业、高效的法律服务。





简介:

周苗红律师，浙江义韬律师事务所副主任，中共党员，执业六年，中国石油大学本科学历。执业以来主要从事刑事、民商事诉讼与非诉讼法律事务。秉持在法律允许的范围内，最大限度满足当事人需求的办案理念，尽心尽力为当事人服务，曾获2014年度余姚市优秀律师。

感想:

时光在流，我们在走，转眼间加入义韬这个大家庭已有五个年头，不知不觉中自己已从青涩走向成熟，从依赖走向独立，成长的历程让我记住许多曾经感怀的事情，回味许多感动的人物、体味许多受益的哲理，这些点点滴滴丰盈着我的生命。一路走来，与义韬所共同成长，感谢所主任对青年律师毫不吝啬的培养，给予每一位青年律师成长的机会，也从不放弃为每一位律师搭建竞争的平台。五年里义韬所获得了很多的荣誉，作为义韬所的一员，深感骄傲与自豪。

简介:

鲁丽丹律师，凭借对法律的信仰，2003年入行，多年的坚持终究换来客户的信任，非诉法律咨询、企业法律顾问、民事案件代理、刑案辩护，特别是备受关注的执行程序推进，您的需求始终是我奋斗的目标，不忘初心，携手同行！

感想:

义韬创立之初，大多余姚人未从知晓。五年来，团队通力合作，尽心尽力，通过办好每一个的案件、服务好每个顾问单位，逐渐获得客户和法官的认可；积极参与各项活动，援助志愿者、合唱团、运动会、登山赛、年会……从法庭的律师袍到年会的旗袍，从运动会的运动衫到讲台的白衬衫，义韬人敢做敢为，肯于实干，如今“巾帼所——义韬”为人熟知。下一个五年是真正展现义韬实力和魅力的时机，你我共同期待，共同见证！



简介:

孙琼璐律师，杭州师范大学法学学士，自2010年从事法律工作以来，以良好的职业道德、严谨的工作态度、高度的工作责任感有效地为当事人提供法律服务，成功代理了涉及民事、商事、刑事等各类法律案件，有力地维护了当事人的合法权益。

感想:

时间，犹如白驹过隙。一眨眼，义韬所已成立五年。五年里，义韬所获得了较多的荣誉，义韬律师亦获得了广大当事人的一致好评，作为义韬律师的我深感骄傲和自豪。同时这五年见证了我的成长和进步，这一切都离不开义韬所对我的培养，我心怀感激。

今后，我将怀着一颗感恩的心，不断提高自身的业务能力，为当事人提供更专业、高效的法律服务，聆听、满足当事人的期望，来践行义韬所的服务宗旨和律师的使命。

简介:

褚梦洁律师，华东政法大学文学学士，中共党员。执业以来，用发散的思维、不断钻研的工作态度，和对法律的尊重与敬畏，办理了大量房地产建设工程案件和其他民商事案件。坚持对客户负责、对法律负责的原则，用心办理每一个案子，努力为客户提供优质高效的法律服务。

感想:

2014年4月，我怀着对法律和律师这份职业的憧憬加入义韬。我很庆幸，四年前我和义韬选择了彼此。感谢义韬，让我从初出校园的懵懂彷徨成长得愈发坚定自信。感谢我的老师洪彩珍主任和我的同事们，在这四年来言传身教、以身作则，不仅在业务上对我悉心指导，还在生活上教会我保持谦卑，努力做一个温暖的人。未来的日子，我也会继续努力，和义韬共同谱写我们的新篇章。





简介:

施瑾婕律师，毕业于浙江工商大学杭州商学院，法学专业。法律功底扎实，思维清晰、逻辑严谨。希望在将来继续发挥开拓创新、积极进取的年轻优势，立志成为一名审慎而不软弱、沉着却不寡言的年轻律师。

感想:

在义韬，我跟着接触了人生中第一个案件，从此便开始了从学生到律师角色的慢慢转变。在这个转变过程中，经历过初来乍到的手忙脚乱、首次面对法官时的不知所措，也学会了如何自信的应对当事人的咨询、如何在法庭上从容应对。

尽管这个过程并不容易，但因为在迷茫时总有前辈的指引，在困难时总有同事的帮助，所以即使艰难却依然深感欣慰。没有每一步脚踏实地的添砖加瓦，就不可能有高楼大厦的平地而起。在未来，我将秉持对案件负责、对法律负责的态度，加倍努力，不断成长，与义韬一起创造更好的明天。

简介:

谢亚萍，毕业于宁波大学，2006年参加工作，曾从事银行公司信贷业务工作8年。自身学习能力强，法学知识扎实，工作作风踏实严谨，待人坦诚豁达。投身律师行业后，以企业高管、金融、经济和律师的多重观察视角和立体化的思维方式办理案件。“工欲善其事，必先利其器”，一个有职业使命的律师，第一要务就是提升自我，这样才会有能力和魄力去驾驭实务，担负起社会使命。

感想:

2017年3月，我来到了浙江义韬律师事务所这个大家庭，短短一年多的时间，在律所主任及律师同仁的关心和帮助下，我在短时间内迅速成长。在以后的执业道路上，我一定要不忘初心，稳步前行；

找准方位，利用好现有的平台；练好内功，有真本事；持之以恒，久久为功。我相信，我们当代青年律师一定会迎着新时代的朝阳，与时俱进，奋力拼搏，再创辉煌！



房产公司的宣传册及宣传视频并不必然构成合同内容

文 / 洪彩珍



案由:

商品房买卖合同纠纷

案情简介:

原告: 黄某某

被告: 某房地产有限公司

2012年，原被告签订了《商品房买卖合同》一份，约定原告向被告购买商品房一套，就房屋的面积、位置、价格等合同主要条款达成一致意见，交房时房产公司需将符合下列各项条件的商品房交付原告使用：1、建设工程经竣工验收合格，并取得建设工程竣工验收备案证明；2、取得法律、行政法规规定应当由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用的文件；3、用水、用电、用气、道路具备商品房正常使用的基本条件；4、符合房地产开发项目交付使用备案条件，并取得备案证明文件。后原告以自有资金与银行贷款方式支付了相应购房款。

商品房竣工验收后，房产公司通知原告办理交房手续，原告发现被告开盘时发布的宣传册及相关的宣传视频所宣传的几十万方的商业综合体广场未向规划局进行报批，根本不可能短时间内建成。原告认为被告的宣传资料构成了要约，被告的行为违反了自身的承诺、构成了根本违约，符合《合同》规定的法定的退房及赔偿条件，于是向法院提起诉讼。要求解除合同、退还房款、并由被告支付一倍房款的赔偿金。

案件的争议焦点：

- 1、宣传册及宣传视频是否构成合同内容；
- 2、若构成合同内容，被告是否存在根本性违约。

针对争议焦点，各方观点：

原告认为：

1、被告对商业综合体广场的宣传构成了要约。《中华人民共和国合同法》第十五条第二款的规定，商业广告的内容符合要约规定的视为要约；《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重要影响的，应当视为要约，该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

2、依据合同约定及法律规定，原告享有解除权。被告承诺的商业综合体广场缺失，符合《商品房买卖合同》约定的退房条件；被告迟延履行主要债务，且事实上受限于规划与商业市场行情严重冲突，就文化商业广场的建造，被告已陷入履行不能，导致原告购买文化商业类住宅的特定合同目的落空，构成根本违约，根据合同法的规定，原告有权要求解除合同。

3、被告承诺建造的商业文化广场无法实现，却依然虚假宣传，误导购房者，所以构成虚假宣传，因此原告有理由要求被告承担购房款一倍的惩罚性赔偿。

被告认为：

1、被告已经按照《商品房买卖合同》的约

定，履行交房义务，并不存在违约行为。

被告已完成商品房的建设与验收工作，并取得《宁波市房屋建筑工程竣工验收备案证明书》、《建设项目环境保护初验意见单》、《余姚市公安消防大队建设工程消防验收意见书》、《浙江省建设工程规划核实确认书》、《余姚市房地产开发住宅小区交付使用条件备案表》。被告也向原告发出了《交付通知书》，要求原告办理交房手续。至此，被告已履行了合同约定的全部义务，并不存在违约行为。

2、宣传册及宣传视频仅为要约邀请，并非要约，不能以此推定被告存在违约行为。

首先，根据规划局核发的浙江省建设工程规划核实确认书附住宅规划检测图，宣传册及宣传视频中描述的商业地产项目并不在住宅规划红线范围内；

其次，原告诉称中关于对商业文化广场的宣传册及宣传视频仅是房产公司推介式的宣传，并不是对涉案楼盘具体设施或设备的允诺，内容也并不具体明确；

3、房产宣传册的封底明确载明：“本资料



仅供参考，不构成合同要约，一切以政府批文为准”等字样，在沙盘模型旁注明有“本模型系规划方案设想的实现，仅供购房参考，具体建设结果会与本模型效果存在区别，一切未有列举事项或模型更改，不再另行通知，最终结果则以政府部门核准文件及双方合同约定内容为准”字样；

4、最后，宣传册及宣传视频的宣传内容并没有对商品房价格的确定造成任何影响。被告定价时也没有考虑到商业地块开发的因素，而且作为精装修的房屋价格并没有高于市同期、同类型商品房价格，原告也没有任何证据证明宣传册、宣传视频对房屋价格产生了影响。

综上，被告认为原告的诉请缺乏事实和法律依据。

一审法院认定和判决结果：

一审法院认为，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条的规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具

体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约”。本案中，被告的宣传册及宣传视频宣传的内容比较具体，对商品房买卖合同的订立存在重大影响该宣传册及宣传视频内容应构成合同内容。但原告的诉请均建立在解除商品房买卖合同的基础上，就被告的违约程度，法院认为尚不构成根本性违约。法院根据《民事诉讼法》第六十四条之规定，判决驳回了原告的诉讼请求。

一审判决后，原告认为：法院认定被告的行为尚不构成根本性违约错误，提起上诉要求撤销一审判决，改判支持原告诉请。

被告认为：虽然法院驳回原告的诉请，但是认定被告行为违约不符合法律的相关规定。一旦判决生效，该认定必然导致原告要求被告承担违约责任的诉讼，且楼盘涉及的业主众多，后果将非常严重。于是被告也提起上诉，要求维持一审判决的同时，对一审判决中关于文化商业广场的宣传册及宣传视频构成合同内容的相关内容作出重新认定，认定为宣传册及宣传视频是邀约邀请，不构成合同内容。

二审法院认定和判决结果：

二审法院认为，本案中关于公司针对文化商业场所作的宣传是否构成要约，主要考虑以下几个方面。首先，虽据《国有建设用地使用权出让合同》中后附的规划红线图显示，上述商业地块确系在整宗出让地块的规划红线范围内，但结合《浙江省建设工程规划核实确认书》等证据可知，该地块并未包括在涉案住宅小区的规划范围之列，即文化商业广场并不属于涉案住宅小区开发规划范围的房屋及相关设施。其次，在宣传册与宣传视频中公司已明确相关资料仅供参考等

提示，表明该公司对文化广场项目所作的说明和允诺并非具体明确。因此，商业广场项目相关的宣传册和宣传视频尚未构成要约，对双方无约束力。由此，虽该商业项目尚未建设完工，房产公司并不因此构成违约。现购买人请求解除商品买卖合同，但因双方当事人在该合同第十七条中所约定的退房情形尚未实际发生，而公司也无根本性违约行为存在，故根据《合同法》第十五条、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条、《民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项、第一百七十五条之规定判决驳回上诉人某某的上诉请求，上诉人公司的上诉请求成立，应予以支持。

再审法院判决：

本案终审判决后，购房者向浙江省高级人民法院申请再审，浙江省高级人民法院经审查裁定驳回再审申请人的再审申请。

律师办案体会：

作为本案中房产公司的代理人，经过据理力争案件最终胜诉，但也十分理解原告的心情，现结合本案的案件实务谈几点体会：

1、选择购买商品房地主要考虑楼盘的地理位置、开发商的品牌、小区的规模、房屋结构、套型、楼层、朝向等方面，而不必太在意销售广告及相关宣传内容。

2、房产公司开盘时发布的宣传册、楼书及宣传视频等相关宣传资料中陈述的内容仅作参考，因为开发商所做的销售广告和宣传材料，是不是合同内容，需要根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条的规定认定。

首先需核实宣传内容包括有关配套、设施、周边商业物业等是否和住宅楼盘在同一规划范围内，否则开发商的宣传内容对双方当事人没有约束力。

其次要看宣传内容中的有关设施所作的说明和允诺是否具体确定。

具体确定是区分要约和要约邀请的很重要的一点，所谓具体确定，通常是指要约的内容明确、全面，受要约人通过要约能清楚的知道要约人的真实意思表示和将来可能订立的合同的主要内容。对此在实务操作过程中开发商通常以特别提示的方式来阻却宣传内容成为合同的内容。

再次要看宣传内容对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有否重大影响。

什么样的说明和允诺对想要订立商品房买卖合同的客户产生重大的影响是因人而异的，不同的客户关注点会有不同，因此，如果仅因为这一点发生纠纷，法官的自由裁量度将会很大，比较难以作出判断，而且房屋价格的构成是开发商确定的，确定价格的依据会是开发商比较容易掌握的，因此购房者很难提供相应的证据。

3、《商品房买卖合同》一般是开发商提供的范本，双方签订合同时，不会把有关宣传内容作为合同条款，如果购房者确实被宣传内容打动而买房，那么有必要和开发商签订补充协议，确定宣传内容构成合同内容，这样一旦开发商违约就要承担相应的违约责任。

车祸后离开现场，保险公司是否可以拒赔

文 / 周苗红



【案件主旨】

投保车辆在交通事故时未知发生事故而驶离现场，保险公司依据交通肇事后逃逸的免责条款，对商业险不予理赔，致使投保人遭受巨大损失，那么保险公司这样做合法吗？答案显然是否定的。

【案情介绍】

2017年8月29日凌晨3点43分，杨某驾驶车辆沿子陵路由西往东行驶至华润万家超市对面，在向右变更车道进入非机动车道时，与右侧同方向张某驾驶的车辆相刮擦，结果导致张某所驾驶车辆失控撞上路边标牌杆。

事故发生后，杨某未停车并驶离现场，经查看现场视频后，交警部门通知杨某到场配合调查，同日凌晨5点38分，杨某到交警队配合调查。经交警部门认定，杨某负事故的全部责任，张某不负事故责任。

之后，杨某向保险公司进行理赔，但该保险公司以事故发生后杨某驾车离开现场属免责事由为由不予赔付，杨某遂委托保险公估公司对张某车辆的维修价值进行评估，最后核定维修金额为49700元，后杨某支付了车辆修理费49700元，其他车辆施救费600元、评估服务费2700元、本案律师费3000元。

【原告诉求】

在保险公司拒赔情况下，杨某依法向法院起诉，要求其投保商业险的保险公司支付修理费、施救费、评估费、律师费等各项损失共计56000元，并要求保险公司承担本案诉讼费。理由如下：1、杨某与保险公司之间的**保险合同依法成立**，双方均应按约履行合同义务，现在投保车辆发生了交通事故并造成损失的情况下，保险公司理应承担赔偿责任；2、**杨某驶离现场并非出于故意**，交警部门作出的事故认定书明确载明“事故发生后杨某未知情驾车离开现场，经交警联系后，同日凌晨5点38分，杨某及时到交警队配合调查”，交警并未认定杨某在交通肇事后逃逸，保险公司也未提供充分的证据证明杨某系逃逸；3、保险公司**未对免责条款进行充分提示**。根据《保险法》第十七条规定，对保险合同

中免除保险人责任的条款,保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示,并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人说明,未作提示或者明确说明的,该条款不产生效力。

【被告答辩】

保险公司在法庭庭审中提出:杨某发生事故后,驾车离开现场,应认定为逃逸,符合商业险合同的免责情形。主要理由是根据交警出具的事故认定书,杨某在与第三人发生交通事故后,驾车离开了事故现场,根据双方签订的商业险合同第二章第二十四条第二项第一款约定:**事故发生后,在未依法采取措施的情况下驾驶被保险机动车或者遗弃被保险机动车离开事故现场的,保险公司不负责赔偿。**另外,评估费、律师费应视为原告自行扩大损失的行为,不应由某保险公司承担。

【法院判决】

法院最后支持了原告的诉求,判决某保险公司支付杨某车辆损失费49700元、评估费2700元、拖车费600元,合计53000元。主要理由:1、认为被告并未对其免责事项尽到明确说明义务,故该免责条款不产生效力;2、认为从该条免责条款的文义及设立目的来看,应是事故发生后,驾驶员主观思想上意识到了道路交通事故的发生,但为逃避法律责任,故意驾车驶离事故现场,其主观形态上为故意,客观行为上是“离开事故现场”的情况下,保险人才不负责赔偿,但从本案看没有杨某故意的证据;3、认为估费系杨某为确定车辆损失而支出的必要费用,故某保险公司亦应承担赔偿责任。

【普法提示】

1、关于交通肇事逃逸认定。所谓交通肇事

逃逸,是指车辆驾驶人在发生交通事故的同时,擅自逃离事故现场,使交通事故所引起的民事、刑事、行政责任无法确定,其目的在于推卸、逃脱责任的行为。本案中,杨某在发生交通事故后,自己并不明知已经发生了交通事故,自然不可能有逃避法律追究的动机,因此其行为不构成交通肇事逃逸,保险公司也就不能因此拒赔。

2、关于保险公司的免责条款。仔细研究我们与保险公司签订的保险合同,可以发现合同里有许多免责条款,但是根据我国《保险法》第十七条规定,对于免责条款,保险公司有明确说明的义务,即保险公司不仅要以明示方式在保险合同等书面载体中记明,并以书面或口头形式向投保人进行说明,否则该免责条款不对双方产生法律效力。

3、关于事故发生后现场处理的标准方式。一般情况下,首先是立即停车并开启危险信号灯,如在高速道路上还必须在车辆后方设置危险警告方式;其次是及时报案,将事故发生的时间、地点、肇事车辆及伤亡情况打电话或委托过往车辆、行人向附近的公安机关报案,在警察到来之前不能离开现场,如果离开现场必须有合理理由和恰当方式;如有人员受伤,应首先抢救伤者,联系120,或进行必要的现场抢救;最后是保护现场等待警察到来,包括车辆、人员、牲畜和遗留的痕迹均不能轻易变动,方便交警部门作出准确的事故责任认定。在处理交通事故的同时,联系保险公司报案,方便日后理赔。

如果事故只造成轻微的车辆损失,可以在报警后对事故现场拍照固定证据,事后双方共同到交通事故快速处理中心进行定责定损对事故进行处理。

行政诉讼法司法解释重点条文解读

文 / 史销



《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》(以下简称《行诉解释》),已于2017年11月13日由最高人民法院审判委员会第1726次会议讨论通过,2018年2月8日起施行。这部司法解释对保障人民合法权益、推进法治政府建设、推动行政审判工作健康发展会产生重要而深远的影响。

一、明确立案登记制,保护当事人合法诉权,遏制滥诉行为。

1、公民、法人或者其他组织对行政机关及其工作人员的行政行为不服,依法提起诉讼的,属于人民法院行政诉讼的受案范围。

2、**不属于受案范围**:调解行为、行政指导行为、过程性行为、协助执行行为以及法律规定的仲裁行为;不产生外部法律效力的行为、不产生实际影响的行为;信访事项办理行为(作出的登记、受理、交办、转送、复查、复核意见等)。

二、行政诉讼参与人

1、原告诉讼主体资格

(1)、投诉举报者的原告资格

投诉举报者须具备诉讼实益才具备各原告资

格。为维护自身合法权益向行政机关投诉,具有处理投诉职责的行政机关作出或者未作出处理的,属于“与行政行为有利害关系”。

(2)、债权人的原告资格

债权人原则上没有行政诉讼原告主体资格,即债权人以行政机关对债务人所作的行政行为为损害债权实现为由提起行政诉讼的,人民法院应当告知其就民事争议提起民事诉讼,但行政机关作出行政行为时依法应予保护或者应予考虑的除外。

(3)、非营利法人的原告主体资格

事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等非营利法人的出资人、设立人认为行政行为损害法人合法权益的,可以自己的名义提起诉讼。

(4)、涉及业主共有利益的原告主体资格

业主委员会对于行政机关作出的涉及业主共有利益的行政行为,可以自己的名义提起诉讼。业主委员会不起诉的,专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数的业主可以提起诉讼。

2、被告诉讼主体资格

(1)、经批准行为的被告资格

当事人不服经上级行政机关批准的行政行为向人民法院提起诉讼的,以在对外发生法律效力文书上署名的机关为被告。

(2)、明确开发区管委会等被告资格

《行诉解释》根据批准机关不同作了相应规定分为三个层次:

第一,国务院和省级政府批准设立的,开发区管理机构和职能部门具有被告资格。

第二,非国务院和省级政府设立的,无论是开发区管理机构作出的还是职能部门作出的,均由开发区管理机构作为被告。

第三,开发区管理机构没有行政主体资格的,以设立该机构的地方人民政府为被告。

(3)、村委会、居委会的被告资格

第一,当事人对村民委员会或者居民委员会依据法律、法规、规章的授权履行行政管理职责的行为不服提起诉讼的,以村民委员会或者居民委员会为被告。

第二,当事人对村民委员会、居民委员会受行政机关委托作出的行为不服,提起诉讼的,以委托的行政机关为被告。

(4)、事业单位、协会的被告资格

当事人对高等学校等事业单位以及律师协会、注册会计师协会等行业协会依据法律、法规、规章的授权实施的行政行为不服提起诉讼的,以该事业单位、行业协会为被告。

3、第三人主体资格

与行政案件处理结果有利害关系的第三人,可以申请参加诉讼,或者由人民法院通知其参加诉讼。人民法院判决其承担义务或者减损其权益的第三人,有权提出上诉或者申请再审。

三、行政诉讼证据规则

司法解释就举证期限和举证规则,特别是被

告延期提供证据、原告第三人举证期限、举证期限延长等作出规定。强化行政执法人员取证意识;明确到庭说明义务;强化行政机关程序意识;明确到庭询问规则;明确证明妨碍规则;明确赔偿补偿案件举证规则。

1、明确非法证据排除规则。

第一,严重违法法定程序收集的证据材料。

第二,违反法律强制性规定的手段且侵害他人合法权益的证据材料。

第三,以利诱诱、欺诈、胁迫、暴力等手段获取的证据材料。

2、明确行政执法人员出庭说明义务。

解释第四十一条 有下列情形之一的,原告或者第三人要求相关行政执法人员出庭说明的,人民法院可以准许:(一)对现场笔录的合法性或者真实性有异议的;(二)对扣押财产的品种或者数量有异议的;(三)对检验的物品取样或者保管有异议的;(四)对行政执法人员身份的合法性有异议的;(五)需要出庭说明的其他情形。

3、增设到庭询问规则。

第一,责令到庭的条件:人民法院认为有必要的,在询问之前,可以要求其**签署保证书**。

第二,保证书应当载明内容:据实陈述、如有虚假陈述愿意接受处罚等,应当在保证书上签名或者捺印。

第三,拒绝的不利后果:负有举证责任的当事人拒绝到庭、拒绝接受询问或者拒绝签署保证

书,待事实又欠缺其他证据加以佐证的,人民法院对其主张的事实不予认定。

4、增设责令提交证据(证明妨碍)规则。

第一,原告申请:原告或者第三人确有证据证明被告持有的证据对原告或者第三人有利的,可以在开庭审理前书面申请人民法院责令行政机关提交。

第二,法院责令:申请理由成立的,人民法院应当责令行政机关提交,因提交证据所产生的费用,由申请人预付。

第三,妨碍后果:持有证据的当事人以妨碍对方当事人使用为目的,毁灭有关证据或者实施其他致使证据不能使用行为的人民法院可以推定对方当事人基于该证据主张的事实成立可依照行政诉讼法第五十九条规定处理。

5、细化赔偿补偿案件举证规则。

根据《行政诉讼法》第三十八条第二款的规定,在行政赔偿、补偿案件中,**因被告的原因导致原告无法就损害情况举证的,应当由被告就该损害情况承担举证责任**,例如:房屋被拆除后,公民无法就房屋损失提供证据,应当由行政机关提供拆除房屋情况的清单或者评估报告等证据。

四、规范行政机关负责人出庭应诉

《行诉解释》主要在以下几个方面作了规定:

1、适度扩大行政机关负责人的范围,确保制度落地生根。

为了进一步推动行政机关负责人出庭应诉制度,《行诉解释》适度扩大了行政机关负责人的范围。即,行政诉讼法第3条第3款规定的行政机关负责人,包括行政机关的**正职、副职负责人以及其他参与分管的负责人**。行政机关负责人出庭应诉的,可以另行委托1至2名诉讼代理人。行政机关负责人不能出庭的,应当委托行政机关相应

的工作人员出庭,不得仅委托律师出庭。

2、明确应当出庭应诉的情形,促进行政机关负责人依法出庭应诉。

涉及重大公共利益、社会高度关注或者可能引发群体性事件等案件以及人民法院书面建议行政机关负责人出庭的案件,被诉行政机关负责人应当出庭。

3、明确行政机关负责人不出庭的说明义务,确保行政机关负责人出庭应诉制度的实效。

行政机关负责人有正当理由不能出庭应诉的,应当向人民法院提交情况说明,并加盖行政机关印章或者由该机关主要负责人签字认可。行政机关拒绝说明理由的,不发生阻止案件审理的效果,人民法院可以向监察机关、上一级行政机关提出司法建议。

4、明确“行政机关工作人员”的含义,确保“告官见官”。

行政诉讼法第3条第3款规定的“行政机关相应的工作人员”,包括该行政机关具有国家行政编制身份的工作人员以及其他依法履行公职的人员。被诉行政行为是地方人民政府作出的,地方人民政府所属法制工作机构的工作人员,以及被诉行政行为具体承办机关工作人员,可以视为被诉人民政府相应的工作人员。

5、明确不出庭应诉的不利后果。行政机关负责人和行政机关相应的工作人员均不出庭,仅委托律师出庭的或者人民法院书面建议行政机关负责人出庭应诉,行政机关负责人不出庭应诉的,人民法院应当**记录在案和在裁判文书中载明,并可以建议有关机关依法作出处理**。

此外,司法解释还就行政诉讼的起诉期限、管辖、民事行政诉讼交叉处理、复议双被告制度、诉讼过程中规范性文件的审查、公益诉讼、行政协议等等作出了规定。



物业服务合同常见法律问题解答

■ 文 / 褚梦洁



2018年3月19日，国务院发布了《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》，对《物业管理条例》等部分行政法规进行了修改或决定废止。一时间，各新闻媒体纷纷报道“国务院出台条例了：这8种情形业主可拒缴物业费”。但其实，此次修改只是取消了对于物业公司的资质要求，并未涉及物业费相关条款的变更。这条并不完全符合事实的新闻引起广泛关注的情况，其实也能反应出老百姓对于物业费的关注程度。因为随着住房商品化的改革，物业管理已经与越来越多的老百姓的生活息息相关。但是，大部分业主虽然每年都在交纳物业费，但对于自己的权利义务并不了解，这也导致了近年来因物业服务产生的纠纷逐年增多。为此，笔者对常见的物业服务相关法律问题进行了梳理归纳，结合物业服务相关的法律法规和最高院的司法解释，对相关问题作出解答。

一、物业服务包含哪些内容？

物业公司的职责是根据业主委托对建筑区划内的建筑物及其附属设施进行管理，因此，其提供的物业服务的内容由物业服务合同进行具体约定。一般而言，物业服务主要包括小区内的综合管理、房屋及共用设施设备的维护管理、公共秩序维护、保洁服务、绿化管理、装饰装修管理服务、停车管理服务等内容。

二、买房后一直没入住，是否需要交纳物业费？

与开发商签订《商品房买卖合同》后若长期未入住，是否需要交纳物业费需要根据不同情况予以区别：

1、若尚未办理交房手续，也未办理产权证，则前期物业费由开发商承担，业主无需交纳；

2、若业主已办理交房手续，则办理交房手续后产生的物业费应由业主交纳；

3、若已办理产权证但尚未交房，因房屋产权已经登记到购买人名下，购买人就成为了业主，实际上享受了物业公司所实施的物业管理服务，因此不论是否入住房屋，均需向物业公司交纳办理产权证以后产生的物业费。

但是，若交房或办理产权证后长期未入住，可以根据当地物业管理服务收费细则的规定申请少交物业费。

三、不交物业费，物业公司有权停水停电吗？

供水、供电合同的双方当事人是业主与供水、供电公司，物业公司并非该合同的当事人，所以自然不享有停水停电的权利。只有在物业服务合同中对业主不交物业费时物业公司有权停水停电作出明确约定，且征得权利人（供水、供电公司）同意的情况下，物业公司才有权停水停电。若物业服务合同中对此并无约定，或者作了该约定但未征得权利人（供水、供电公司）的同意，则物业公司无权停水停电。在这种情况下，如果物业公司擅自停水停电给业主造成损失，业主可以向物业公司要求赔偿。

四、小区发生财物失窃，物业公司是否要赔偿？

《物业管理条例》第四十六条规定：物业公司应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。因此，物业公司对于小区负有安全保卫义务。若小区发生财物失窃，需要查明物业公司是

否按照物业服务合同约定的具体工作要求履行了安保义务。若物业公司没有依照约定履行安全保卫义务，则业主可以要求物业公司承担一定的赔偿责任。

五、小区的车位、车库到底归谁？

对于小区的车位、车库，需要区分以下情况：

1、如果是规划用于停放汽车的车位、车库，则其归属应当通过约定来确定，约定的方式包括出售、附赠、出租给业主等方式。各种形式都可以作为解决车位、车库归属的方式，从而满足业主的需要。

2、如果是占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，则属于业主的共有财产。因此，即使物业公司将该车位用于出租，其收益也应当属于业主共有。即使按照建筑区划原本不用于停放汽车，只要占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，都应当适用物权法相关规定，属于业主共有。

六、物业公司擅自在电梯投放广告，广告收益归谁？

电梯属于小区业主共有，对共有财产、公共场地的收益，都应该属于小区所有业主的公共收益，应该由业主共同享有、共同管理，因此，物业公司在电梯投放广告需要征得业主同意、业主大会的同意，否则业主有权要求物业公司恢复原状、拆除广告。对于电梯广告收益，应当属于作为所有权人的全体业主，而不是物业公司。

同样，若物业公司在小区的楼道、外墙面等其他业主共有区域投放广告，所得广告收益也应当属于全体业主共有。

常见劳动法律问题解答

■ 文 / 孙琼璐



第一类 劳动合同的签订

1、用人单位超过一个月未与劳动者签订劳动合同，须承担什么法律后果？

答：用人单位自用工之日起超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同的，应当向劳动者每月支付二倍的工资。在一年内补订劳动合同的，用人单位应向劳动者支付用工之日起满一个月的次日至补订劳动合同的前一日期间的二倍工资。二倍工资支付最长不超过11个月。

2、如果确系不可归责于用人单位的原因导致未签订书面劳动合同，劳动者能否要求用人单位支付二倍工资？

答：签订书面劳动合同系用人单位的法定义务，但确系不可归责于用人单位的原因导致未签订书面劳动合同，劳动者因此主张二倍工资的，可不予支持。下列情形一般可认定为“不可归责于用人单位的原因”：

①用人单位有充分证据证明劳动者拒绝签订或者利用主管人事等职权故意不签订劳动合同的；②工伤职工在停工留薪期内的；③女职工在产假期或哺乳假内的；④职工患病或非因工负伤在病假期内的；

3、劳动合同期满后，劳动者继续在用人单位工作，用人单位超过一个月不与劳动者订立书面劳动合同的法律后果是什么？

答：劳动合同期满后，劳动者继续在用人单位工作，用人单位超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同，劳动者请求用人单位支付二倍工资的，应予支持，但确系不可归责于用人单位的原因导致未签订书面劳动合同的或者原劳动合同中约定“合同到期后劳动者继续在用人单位工作的，视为原劳动合同期限的延长”且双方已实际履行该约定的除外。

第二类 劳动关系的解除及经济补偿金的支付

1、解除/终止劳动关系时，单位无需向劳动者支付经济补偿金的情形有哪些？

答：有以下情形的，用人单位无需向劳动者支付解除/终止劳动合同经济补偿金：

(1) 劳动者提前三十日以书面形式通知或者在试用期内提前三日通知用人单位解除劳动合同的；

(2) 劳动者提出，与用人单位协商一致解除劳动合同的；

(3) 劳动者在试用期间被证明不符合录用条件的，用人单位解除劳动合同的；

(4) 劳动者严重违反用人单位的规章制度或者严重失职，营私舞弊，给用人单位造成重大损害，用人单位解除劳动合同的；

(5) 劳动者同时与其他用人单位建立劳动关系，对完成本单位的工作任务造成严重影响或者经用人单位提出，拒不改正，用人单位解除劳动合同的；

(6) 劳动者以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使用用人单位在违背真实意思的情况下订立或者变更劳动合同，用人单位解除劳动合同的；

(7) 劳动者被依法追究刑事责任，用人单位解除劳动合同的；

(8) 劳动合同期满，用人单位维持或者提高劳动合同约定条件与劳动者续订劳动合同，劳动者不同意续订而终止固定期限劳动合同的；

(9) 劳动者开始依法享受基本养老保险待遇而终止劳动合同的；

(10) 劳动者死亡或者被人民法院宣告死亡、失踪而终止劳动合同的。

2、解除/终止劳动关系时，单位应当向劳动者支付经济补偿金的情形有哪些？

答：因下列情形解除/终止劳动关系的，用人单位应当向劳动者支付经济补偿：

(1) 劳动者依照本法第三十八条规定解除劳动合同的；

注：《劳动合同法》第三十八条情形：

①用人单位未按照劳动合同约定提供劳动保护或者劳动条件的；

②用人单位未及时足额支付劳动报酬的或未依法为劳动者缴纳社会保险费的；

③用人单位的规章制度违反法律、法规的规定，损害劳动者权益的；

④用人单位以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使劳动者在违背真实意思的情况下订立或者变更劳动合同的；

⑤用人单位在劳动合同中免除自己的法定责任、排除劳动者权利的；

⑥用人单位违反法律、行政法规强制性规定的；

⑦用人单位以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动者劳动的；

⑧用人单位违章指挥、强令冒险作业危及劳动者人身安全的；

(2) 用人单位提出，与劳动者协商一致解除劳动合同的；

(3) 用人单位依照本法第四十条规定解除劳动合同的；

注：《劳动合同法》第四十条情形：

①劳动者患病或者非因工负伤，在规定的医疗期满后不能从事原工作，也不能从事由用人单位另行安排的工作的；

②劳动者不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的；

③劳动合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使劳动合同无法履行，经用人单位与劳动者协商，未能就变更劳动合同内容达成协议的。

(4) 用人单位依照企业破产法规定进行重整或生产经营发生严重困难或者企业转产、重大技术革新、经营方式调整，经变更劳动合同后，仍需裁减人员的；

(5) 劳动合同期满而终止劳动合同的，但用人单位维持或者提高劳动合同约定条件续订劳动合同，劳动者不同意续订的情形除外；

(6) 用人单位被依法宣告破产或被吊销营业执照、责令关闭、撤销或者决定提前解散而终止劳动合同的；

3、经济补偿金的支付标准是什么？

答：经济补偿按劳动者在本单位工作的年限，每满一年支付一个月工资的标准向劳动者支付。六个月以上不满一年的，按一年计算；不满六个月的，向劳动者支付半个月工资的经济补偿。本条所称月工资是指劳动者在劳动合同解除或者终止前十二个月的平均工资。

经济补偿的月工资最高不超过用人单位所在直辖市、设区的市级人民政府公布的本地区上年度职工月平均工资的三倍，支付经济补偿的年限最高不超过十二年。

4、用人单位不依法为劳动者缴纳社会保险费的法律后果是什么？

答：用人单位未依法为劳动者缴纳社会保险费，劳动者以此解除劳动合同的，用人单位应当向劳动者支付经济补偿金。但劳动者不愿意缴纳

社会保险费，并书面承诺放弃参加社会保险的除外。

第三类 关于工伤待遇

1、职工发生伤害事故时，哪些情形可以认定为工伤？

答：职工有下列情形之一的，应认定为工伤，但职工因故意犯罪、醉酒或者吸毒、自残或者自杀所受的伤害除外。

(1) 在工作时间和工作场所内，因工作原因受到事故伤害的；

(2) 工作时间前后在工作场所内，从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害的或者因履行工作职责受到暴力等意外伤害的；

(3) 患职业病的；

(4) 因工外出期间，由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明的；

(5) 在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的；

(6) 在工作时间和工作岗位，突发疾病死亡



或者在48小时之内经抢救无效死亡的；

(7) 在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害的；

(8) 职工原在军队服役，因战、因公负伤致残，已取得革命伤残军人证，到用人单位后旧伤复发的（享受除一次性伤残补助金以外的工伤保险待遇）。

(9) 在工作时间和驾驶公共交通工具等特殊工作岗位，突发疾病后因岗位特殊导致救治延误病情加重，经抢救无效死亡或者抢救后完全丧失劳动能力的；

(10) 在连续工作过程中和工作场所内，因就餐、工间休息、如厕等必要的生活、生理活动时所受的伤害；

(11) 因参加用人单位统一组织或者安排的学习教育、培训、文体活动所受的伤害；

(12) 因参加各级工会或者县级以上组织人事部门按照规定统一组织的疗休养所受的伤害，但单位承担费用由职工自行安排的疗休养除外。

2、《工伤保险条例》第三十三条规定的工伤职工在停工留薪期内“原工资福利待遇不变”的计算标准是什么？停工留薪期应当如何确定？

答：工伤职工在停工留薪期内，原工资福利待遇不变，其中“原工资”按照工伤职工因工作遭受事故伤害或者患职业病前12个月的平均月工资计算，包括计时工资或者计件工资、奖金、津贴和补贴等，但不包括加班工资。

停工留薪期一般应当根据医院出具的诊断证明书，以工伤职工遭受事故伤害或者患职业病之日至暂停工作接受治疗终止的期间确定，且不超过伤残等级鉴定作出之日；通过以上方法无法判断但又确需病休的，可以综合考虑工伤职工的受伤部位、治疗情况等，参照门诊病历的相关就医记录予以确定。必要时可通过鉴定、征询专家意见等方式确定相应期间。

3、职工在同一用人单位多次发生工伤并形成多个伤残等级的，应该如何确定一次性工伤保险待遇的等级标准？

答：职工在同一用人单位连续工作期间多次发生工伤，符合规定享受一次性伤残补助金、一次性工伤医疗补助金和一次性伤残就业补助金的，一次性伤残补助金按照规定分别计发，一次性工伤医疗补助金和一次性伤残就业补助金按照最高伤残等级计发。

4、因第三人侵权导致工伤的，如何赔偿？

答：因第三人的原因造成工伤，工伤职工可以先向第三人要求赔偿，也可以直接向工伤保险基金或者用人单位要求支付工伤保险待遇。

工伤职工先向第三人要求赔偿后，赔偿数额低于其依法应当享受的工伤保险待遇的，可以就差额部分要求工伤保险基金或者用人单位支付。

工伤职工直接向工伤保险基金或者用人单位要求支付工伤保险待遇的，工伤保险基金或者用人单位有权在其支付的工伤保险待遇范围内向第三人追偿，工伤职工应当配合追偿。

婚前买房、婚后买房房产归属一览表

■ 文 / 谢亚萍

前言：

房产在中国人传统观念中处于一个十分重要的位置，有不少女方的家长，都希望男方拥有房产，或者结婚的时候房产证上写上女儿的名字，也许这样才有所谓的“安全感”，所以众多的离婚案件中房产的归属就成了一个重要的问题，那么什么情况才是夫妻共同财产，什么情况才是个人房产呢？

买房对老百姓来说是一辈子最大的支出，而婚姻则是人生最重要的一步，近几年国内离婚率快速增长，大部分离婚的人，最头大的资产就是房产了，“离婚后按照法律规定，房子如何分割”问题的解析表。

婚前买房

出资情况	房屋登记	司法实践处理
一人出资	结婚前取得房屋产权，房屋落在自己名下，并还清个人贷款或是全款买房的	房屋属个人财产
	结婚前已还清全部贷款，但婚后才取得房本的，房屋落在自己名下的	仍认定为夫妻一人财产，另一方无权要求分割
	结婚前已支付了房屋首付款，并向银行贷款，房屋落在自己名下，婚后用夫妻共同财产还贷的	司法实践中将该房屋认定为个人财产，而夫妻共同还贷支付的款项以及房屋相对应的财产增值部分由双方平分；而尚未偿还的贷款则为产权登记一方的个人债务
	房屋落在对方名下	通常是出资方不具备购房条件的，才以对方名义购房，按共同共有处理。如果没有特殊情形，多会视为以结婚为目的的赠与，按登记方个人财产处理
双方出资	房屋落在对方名下	房屋算夫妻共同财产；离婚时不考虑出资情况，一律平分
	房屋落在夫妻二人名下	房屋属于夫妻共同财产，离婚时不考虑出资状况，一律平分
	房屋只是落在一名人名下	如果在同居期间，那法院基本会按共同生活期间、以结婚后共同使用为目的，作为共同共有处理，通常不作为按份共有处理 如果不是同居期间购房，按共同财产处理还是按借款或赠与处理，不确定的，法官会综合购房背景、出资数额，尤其是公平角度来判定，没有统一论

婚后买房

出资情况	房屋登记	司法实践处理
一人以婚前个人财产出资	房屋落在自己的名下	如果房屋已经支付了全部房款，房屋算是个人财产的转化，算是个人财产 如果房屋只是支付了首付款，房屋按个人财产处理；只不过房屋尚未偿还的部分以及房屋增值价值的部分属于夫妻共同财产，属于共同共有
	房屋落在双方名下或对方名下	房屋算是共同财产，实际算是一方对另一方的赠与，夫妻双方共同共有财产
双方用共同财产买房	房屋落在双方名下	典型的夫妻共同共有
	只是落在一方名下	仍然算是夫妻共同财产

不予处理的情形

情形	司法实践
离婚时尚未取得房本：夫妻一方婚前付了部分房款，婚后共同还贷，或一方用个人财产还贷，但房屋增值，离婚时，尚未取得房产证的房屋	没有房本前先住着，有了房本后另行起诉
房本有第三人名字	法院一般不会将其主动追加为第三人，而是采取如下措施：（1）根据当事人的申请，对房屋部分的财产分割不予审理，由当事人另案起诉；（2）根据当事人的申请，将案件中中止审理，告诉当事人另行提起析产之诉，后根据析产之诉的判决结果，对夫妻共有部分的房屋进行分割

《婚姻法解释三》第十条只是说“由产权登记方就婚后共同还贷款项和增值部分向另一方补偿”。对如何补偿并未具体规定。导致实务中在计算房屋补偿时，存在计算标准不统一的问题。为此，北京市高级人民法院制定一个计算标准来统一裁判尺度。

房屋补偿的计算公式为：

房屋补偿款=夫妻共同支付款项(包括本息)÷(房屋购买价+全部应付利息)×房屋评估现值(或夫妻认可房屋现值)×50%。

青少年是祖国的未来、民族的希望。为了维护青少年合法权益，2017年，义韬所配合教育部门开展了以“护航青春”为主题的各项法治进校园活动，向本市多所学校开展法治讲座20余次。同时，义韬所与余姚法院未成年庭合作开展青少年模拟法庭、参观市法院、法律知识竞赛等活动，与余姚市教育局等部门合作在全市中小学举办了以防治校园欺凌为主题的剧本创作大赛，联合各部门举办了以“防治校园欺凌，共建法治校园”为主题的舞台剧展演大赛。



余姚市中小學生舞台劇展演大賽

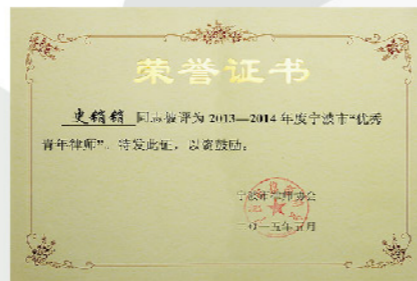
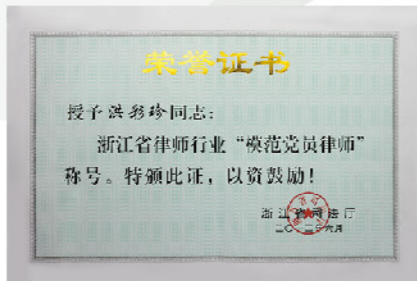
单位：余姚市教育局、余姚市综治办、共青团余姚市委、余姚市人民检察院、余姚市文明办、余姚市司法局
单位：宁波市律师协会余姚分会



人生最可贵的就在于无论处在什么时候都能坚持本心，坚守良知。对于岗员律师来说，并不是所有的日子都能轰然作响，更多的时候，辉煌只是一种向往，风风雨雨之中，我们只是普普通通而又简单地支撑着每一个实实在在的岁月，为岗员律师形象塑造和集体荣誉贡献着自己的青春和力量，打造出了一个如花如树如自己的巾帼天地。







生活，微笑着前行

不管你是否在意，是否愿意，有些事，还没来得及挽留，有些人，还没来得及告别，时间就这样默默的从我们身边溜走，不会说再见，也不会再回头。

我们每个人都是时光的旅人，行走于尘世，沐浴着阳光也沐浴着风雨，如果用一双纯净的眼睛去看世界，用一颗柔软的心去包容这个世界，那么生命中的点点滴滴，都会是光阴中盛开的花朵。

人生就是一场远行，每一处风景都在路上，长长的路认真的走，若累了就慢下来，依一份简单的心，看花开花落云卷云舒，你用不一样的心情，就会遇到不一样的风景。

遇见一朵盛开的花，会芬芳一段流年，遇见一个懂你的人，就会温暖一程岁月，生命中，总是来来往往聚聚散散，无论光阴流转，还是岁月变迁，只愿时光不老，我们能够继续相伴。

你若喜爱这个世界，这个世界也会温柔的待你。不管人生有多少风雨，多少喧嚣，只要带上一抹真诚的微笑，给生活也给自己，前行的路上，一定会有一份不期而遇的美好。

