

# 套内面积大幅缩水 这房该怎么收

## 江西全南“府院联动” 让133户业主圆了新居梦

2022年寒冬,某置业公司通知旗下楼盘二期商品房业主办理房屋交付手续,江西省全南县的李女士和其他业主收房时发现房屋实测面积与预测面积有较大差异,拒绝收房。部分业主和某置业公司多次协商无果后提起诉讼,踏上维权路。

去年1月,在全南县该楼盘交房现场,李女士激动地在补充协议上签下自己的名字。随着最后一枚红手印落下,一场持续18个月的收房纠纷终于化解,133户业主集体领到新房钥匙。

今年春节期间,李女士开心地带着孩子来到全南国际商贸城,漫步在各家具展位之间,精心挑选着心仪的橱柜,为乔迁新居做准备。

从拒绝收房到欣喜入住,其间发生了什么?133起房屋买卖合同纠纷是如何全部圆满化解的?《法治日报》记者近日深入采访办案法官、当事人、相关部门工作人员等,还原案件办理过程。

通讯员 邓集琼 李茹平 记者 黄辉



漫画/高岳

### 消失的房屋面积

该楼盘二期商品房交付日,本该是业主们满心欢喜收房入住、开启新生活的幸福时刻,然而,部分业主在查验房屋时却发现了问题——房屋实测面积与此前的预测面积差距过大。

手持验房单的业主们发现,合同约定的套内建筑面积“缩水”4.41㎡至7.29㎡,超差比例最高7.8%。“当时看到数据,心里咯噔一下,这误差也太大了,完全超出

了我们的预期。”一位业主说。

“花半辈子积蓄买的房,公摊面积竟相当于一间小卧室!”业主王先生展示的对比图在业主群内疯传,业主们觉得自身权益受到损害,拒绝收房,并要求开发商某置业公司退回购房款。

在多次协商无果后,33份起诉状雪片般飞入法院。另外100户业主则在一旁观望,内心充满担忧与不安。

为从根源上化解这场纠纷,全南县人民法院迅速行动,积极搭建府院联动平台,与县住建局、城市社区管委会紧密协作,开启了一场艰难但充满化解矛盾决心的调处之旅。

“打官司并不是解决问题的唯一办法,咱们一起想想,肯定还有更合适的出路。”法院干警耐心向业主释法明理,安抚他们激动的情绪。

### 三赴现场测误差

依托最高人民法院与住房和城乡建设部建立的“总对总”在线诉调对接机制,2023年7月,全南县法院会同县住建局、城市社区管委会等部门开展联动调解,工作人员三次奔赴现场实地调查,发挥各自职能优势,找准化解纠纷突破口。

原来,纠纷产生的原因主要是该楼盘二期预测绘与实测绘聘请的公司不同,两家公司计算方式也不一样,因此造成2#、3#、5#楼涉324户房屋的实测面积与预测面积有较大差异,其中实测面积小于预测面积的有133户,实测面积小于预测面积在4.41㎡至7.29㎡不

等,该超出部分均为公摊面积。业主认为按照双方商品房买卖合同约定,套内建筑面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权解除合同。

县住建局连夜召开专家论证会,确认误差超出合理范围。

随后,三方团队齐心协力,针对双方争议问题及相关法律规定展开深入研究。考虑到双方矛盾尖锐,承办法官何荣香决定采用“背靠背”的方式,分组分头与双方当事人联系。

“从法律规定和合同约定来看,你们确实存在一定问题,需引起重视。”县住建局工作人员严肃地向某置业公司指出问题,同时详细阐释法律风险,分析其

中利害关系。

县城市社区管委会工作人员则像知心朋友一样,从日常生活便利、邻里和睦的角度出发,对业主进行耐心劝解:“大家都冷静冷静,心平气和地解决问题,以后还得在这儿长久生活呢。”

在工作人员的努力下,双方情绪逐渐缓和,对立的坚冰开始慢慢融化。

在充分了解双方诉求和调解意愿后,三方联合组织双方进行调解,二十多位业主代表和某置业公司代表齐聚调解现场。然而,由于之前矛盾太深,第一轮调解时气氛紧张,双方最终不欢而散。

### 示范调解化纠纷

“刚接手这起涉及人数众多的案件时,我就知道是一场硬仗。这不仅是一场调解,更是关乎众多家庭安稳生活的大事,必须真正做到案结事了、定分止争。”何荣香当机立断,迅速调整调解策略,决定组织业主代表和某置业公司负责人实地前往涉案楼盘现场,一边对照房屋实际情况,列举类似案例,讲解相关法律条文,一边仔细察看房屋建设细节。

这一查,让某置业公司方发现并认可同等面积的两梯两户与两梯三户公摊面积差异确实

过大。

何荣香以此为突破口,再次从法理、情理、诚信等多个层面劝说某置业公司负责人:“如果不妥善解决,一旦进入诉讼程序,公司不仅要承担高额的诉讼成本,还可能对企业形象和后续发展造成严重影响。”这番话直击要害,某置业公司负责人态度终于转变,主动与业主进一步协商。

最终,33户业主与某置业公司达成一致意见,当场签订补充协议:超过合同约定3%的部分,开发商承担70%,业主承担

30%。协议签订后,业主们脸上露出了久违的笑容,当场收房。另外100户业主也参照此“示范调解”方案顺利解决问题。

至此,133起房屋买卖合同纠纷圆满化解,这场持续许久的纷争终于落下帷幕。“从剑拔弩张到握手言和,我们见证了基层治理的温度。”全程参与调解的全南县政协委员陈勤英感慨地说。

目前,该案例已被纳入最高人民法院多元解纷案例库,全南县“府院联动”+“示范调解”的经验也被大力推广。

(来源:法治日报)

# 网红主播离职后 千万粉丝账号归谁? 法院以实现账号价值最大化推动和解

通讯员 章晓琳 记者 季张颖

一方是注册及实际运营网红账号的主播,另一方是对账号扶植颇多的MCN公司,当双方之间的合同到期之后,留有千万粉丝的网红账号到底应归属哪一方?近日,上海市第二中级人民法院审理了这样一起案件。

### 缘起:

财经主播孵化账号收获千万粉丝

2019年12月,张女士从某高校播音与主持专业毕业后,与一家互联网金融公司签订了劳动合同,从事财经节目主持人工作。工作之余,张女士自行注册了一个自媒体账号,即案涉账号,录制并发布财经类短视频。对此,公司知晓且认可。经过一段时间的运营,案涉账号积累了百万粉丝,该公司便将张女士调整至新媒体运营岗,工作内容也从现场主持转为指导新媒体IP孵化等内容。

2021年,某MCN公司接续了互联网金融公司的权利义务,并于同年5月与张女士签订《劳动合同》及《独家合作协议》。双方约定,张女士为案涉账号主播,但账号所有权归属MCN公司,MCN公司组织团队运营该账号。

此后,MCN公司为张女士配备人员,分别负责财经研究、渠道对接、拍摄和剪辑、文章排版和客户群维护等事宜。此外,MCN公司还为案涉账号申请平台奖项、进行平台打榜等活动,从而提升账号知名度和人气。

张女士入职三个月后,案涉账号的粉丝

关注数量即增至500万。至2022年8月张女士离职时,粉丝关注数量已近千万,双方合作期间的账号收益也达到数千万元。

### 争议:

合同到期后账号属于谁?

2022年8月,张女士与MCN公司的劳动合同到期。因与公司在合作上存在分歧,张女士便自行离职。由于双方签订的《独家合作协议》的到期日晚于劳动合同到期日,张女士在离职后仍继续使用原账号发布视频内容。

在《独家合作协议》也到期之后,MCN公司根据协议约定,通知张女士顺延合作期限,但张女士予以拒绝。MCN公司遂提起诉讼,要求张女士归还账号,并支付400万元违约金。

一审法院经审理认为,注册行为、实名认证行为并不天然设立使用权。张女士与MCN公司签订的《独家合作协议》约定,案涉账号的所有相关权利由MCN公司永久享有,案涉账号属MCN公司的虚拟财产,其使用权归MCN公司。该协议是双方的真实意思表示,

而张女士离职后与其他MCN机构达成运营合意,其行为违反了双方优先续约的约定,构成违约。

一审法院据此判决,张女士应配合MCN公司变更案涉账号在各平台的实名认证信息至MCN公司名下,并支付违约金。

一审判决后,双方均向上海二中院提起上诉。公司一方认为违约金尚不足以弥补损失。张女士则认为,账号是其自行注册,且一直是其本人使用,应归其所有。

### 调解:

实现网络账号价值最大化

审理中,双方均向法院表达了调解意愿。为了不让账号的经济价值大幅度贬损,实现双方共赢的效果,初次庭审后,承办法官分别向张女士及MCN公司了解了各自的意向。张女士一方明确要求账号应归属其所有,对于公司投入的成本,她表示愿意给予一定补偿;公司一方则清楚知晓案涉账号更换主播后存在变现能力直线下降的风险,同时也顾虑公司其他主播效仿张女士的做法,因此始终坚持案涉账号由双方共同管理。

因双方就账号归属这一核心问题未能达成共识,且在赔付的违约金数额方面也存在较大差距,此次调解未能成功。

一周后,各自律师团队再次进行了沟通。MCN公司方面为此专门召开会议进行研究,以期不断缩小双方的差距,最终出具了第二稿调解方案。但张女士对方案有较大的修改意见,如双方共同管理账号的时间长短、共同管理期间的收益分成等,均无法达成一致意见,调解再次陷入僵局。

为了推动调解进程,承办法官通过电话不断与双方沟通具体细节,但每一次沟通过程中,双方都不断推翻、修改旧条款或提出新的条款,且始终无法彻底达成一致。对此,承办法官反复向双方释明利弊,引导双方不断缩小差距,逐步达成共识。

在长达一个月的调解之后,双方最终签署了调解协议,协议对违约金、账号归属、运营成本的承担等问题做出约定,明确双方共享账号登录权限,在账号授权使用期内按比例共享利益分成,半年后案涉账号全部确认归张女士个人所有,MCN公司不再享有账号的任何权益。

(来源:上海法治报)