

最高人民检察院组织部分在湘 全国人大代表视察江西检察院

——全国人大代表、湖南省人民政府参事、秦希燕联合律师事务所主任秦希燕参加

本报讯 6月27日至6月30日,由最高人民检察院组织在湘部分全国人大代表前往江西视察江西省检察院。全国人大代表、湖南省人民政府参事、秦希燕联合律师事务所主任秦希燕全程参加视察。在视察期间,秦希燕代表以微信形式撰文《全国人大代表视察江西检察院纪实》,对此次江西检察系统视察活动进行了图文并茂的纪实,详见本报第2版。

全国人大代表履职纪实

——“加大洞庭湖生态经济区水环境综合治理力度”专题调研

本报讯 6月22日—24日,湖南省人大常委会党组书记、副主任韩永文率部分全国和省人大代表,在岳阳、常德、益阳等地开展为期三天的“加大洞庭湖生态经济区水环境综合治理力度”专题调研。

一、调研第一天上午:湖南省人大常委会召开洞庭湖生态经济区水环境综合治理力度专题调研汇报会

6月22日上午,湖南省人大常委会党组书记、副主任韩永文主持召开洞庭湖生态经济区水环境综合治理力度专题调研汇报会,全国人大常委会委员、全国人大法律委员会副主任委员、全国人大法制工作委员会主任李适时,全国人大常委会委员、中国社科院世界宗教研究所所长卓新平,湖南省人民政府参事、秦希燕联合律师事务所主任秦希燕等十名全国代表和三名省代表及人大常委会联工委和省政府有关部门参加,省发改委、省环保厅、省住建厅、省水利厅、省农业委、省林业厅分别就洞庭湖生态经济区水环境综合治理有关情况进行了汇报,代表们向省直有关部门提问交流。建议依法加大打击力度,加快湖泊保护的地方立法,加强环保意识的宣传和教育,加大民生投入。



二、调研第一天下午:前往岳阳现场调研松杨湖流域治理和规划建设的城陵矶水利枢纽及南湖水环境综合治理

6月22日下午,调研组两点出发,前往岳阳实地察看,现场调研松杨湖流域治理和规划建设的城陵矶水利枢纽及南湖水环境综合治理。当天天气异常炎热,代表们全身是汗,但调研组成员一个个看得认真、问得很细,注重调研实效。秦希燕代表说:“洞庭湖是我们湖南的母亲湖,我会充分发挥代表作用,为民鼓与呼,讲真话,说实情。”秦希燕代表介绍,他在上午的汇报会上,对洞庭湖湿地被破坏的问题对有关部门进行了提问并提出了意见和建议,今年全国两会时,他的重点建议是加强洞庭湖湿地保护,希望能为治理洞庭湖做点小事、做点实事。



三、调研第二天:现场调研岳阳君山沟渠清淤、黑臭水体治理情况,实地察看常德珊瑚湖水循环补水项目赵家湖泵站等工程

6月23日上午,调研组八点从岳阳出发,到君山区察看了沟渠清淤、黑臭水体治理工作情况,代表们在君山广兴洲镇南北干渠渠道,现场察看了沟渠疏浚建设,详细了解了黑臭水治理工作。上午十点,调研组紧接着前往常德,下午两点到达安乡县,调研组先后实地察看了珊瑚湖水循环补水项目赵家湖泵站,西洞庭管理区河湖渠连通工程,柳叶湖,柏子园泵站改造工程,余家档泵站改造工程等,调研组六点多赶回到驻地稍作休息,晚上继续考察了常德市城市环湖工程。



四、调研第三天:现场调研益阳县南茅运河、沅江市蓼叶湖公园五湖连通工程,召开益阳、岳阳、常德三市汇报会

6月24日上午,调研组八点从常德出发,前往益阳,先到南县,察看了全长44公里的南茅运河,再到未治理被污染的五七运河,后又察看沅江市蓼叶湖公园五湖连通工程。下午,实地考察调研结束,省人大常委会党组书记、副主任韩永文主持召开汇报会,调研组其他成员参加,听取益阳市、岳阳市、常德市三市人民政府的汇报。汇报会先由三个市人民政府分别汇报了洞庭湖水综合治理所采取的措施,存在的问题和建议,然后各位代表发表了意见和建议。秦希燕代表在会上谈了此次调研的感受,他说:“听到报告措施高兴,看了好的实地兴奋,但调研到的问题沉重。”秦代表还列举了洞庭湖湿地被破坏的实例,他建议严格依法办事,加大打击力度,加强管理,从严责任,不能只重投入轻保护,只讲保护轻打击,不要只讲部门利益局部利益,不顾总体利益长远利益,既要立法上予以完善又要加强责任、从严打击。最后韩永文主任高度肯定了这次调研活动,并要求有关部门充分吸纳代表意见和建议,会后形成专题报告报全国人大常委会和省委会。



庆祝建党95周年 喜迎七一

——秦希燕联合律师事务所开展党员律师免费咨询周活动

本报讯 为进一步加强秦希燕联合律师事务所党支部和党员律师队伍建设,不断提高广大党员律师深入践行“两学一做”学习教育的自觉性,充分展示秦联律师的精神风貌。在纪念中国共产党成立95周年之际,秦希燕联合律师事务所紧密结合实际,在北京、长沙两地举办党员律师免费咨询周活动。本次活动服务了广大人民群众,创新了普法宣传方式,秦希燕联合律师事务所用自己特有的方式,向党的生日献礼。活动开展以来,前来参加免费咨询的群众络绎不绝,秦联所的党员律师也纷纷积极响应。秦联律师精湛的专业素养和无私奉献的敬业精神得到了来所群众的一致好评。



秦联所党支部获省司法厅先进党组织称号 党支部书记获先进党务工作者称号

本报讯 近日,为庆祝中国共产党95周年,表彰先进,树立典型,弘扬正气,进一步激励厅直属各级基层党组织和广大党员创先争优,中共湖南省司法厅直属机关委员会根据上级有关精神,经厅属各单位各级党组织推荐,驻厅纪检组监察室审查,厅直属机关党委审核,报厅党组同意决定,湖南秦希燕联合律师事务所等39个基层党组织被授予“省司法厅先进基层党组织称号”,湖南秦希燕联合律师事务所党支部书记洪志强等33名同志被授予“省司法厅优秀党务工作者称号”授予。

近年来,秦联所党支部积极开展群众路线教育实践活动、“三严三实”专题教育、“两学一做”学习教育,积极推行“党员示范岗”,努力创建“基层党建示范单位”,有力发挥了战斗堡垒作用和先锋模范作用,受到上级组织的高度肯定,取得了突出的成绩。2016年4月29日,该所被全国总工会授予“全国五一劳动奖状”,在全国人民大会堂接受表彰,是全国律师界此次获此荣誉的唯一单位。



秦联所开展模拟法庭实战演练活动

本报讯 近日,为最大限度维护当事人合法权益,进一步增强业务能力,同时加强对实习律师庭审实战经验技巧的锻炼,秦希燕联合律师事务所部分律师指导实习律师,在该所模拟法庭开展了模拟庭审活动。此次模拟庭审以该所代理的某公司房屋租赁合同纠纷一案为例,由指导律师组成合议庭,实习律师分两组分别担任原被告双方及其诉讼代理人。此次模拟庭审,严格遵照法院开庭审理程序进行,在合议庭的主持下,整个庭审活动得到有序开展。庭审中,原告方就其诉讼请求进行了全面、详细的举证;被告方就原告方主张进行了有力答辩,并依法提

起了反诉。双方围绕租赁合同履行、违约责任的承担等争议焦点展开了激烈辩论。从证据的采纳,到案件事实的认定,再到涉案合同以及相关法律法规的理解与适用,双方你来我往,将整个庭审活动推向一个又一个高潮。庭审结束后,指导律师就实习律师的庭审表现进行了点评,提出了改进的建议与要求。据悉,模拟法庭是秦联所的一大特色项目,近年来已连续开展多次。该项目集案件办理与业务培训于一体,不仅锻炼了实习律师的实务思维和临场应变能力,还有利于律所业务能力水平的进一步提升,更能最大限度维护当事人的合法权益。

全国人大代表视察江西检察院纪实

■ 文 / 全国人大代表、湖南省人民政府参事、秦希燕联合律师事务所主任 秦希燕

6月27日至6月30日,由最高人民法院组织在湘部分全国人大代表前往江西视察江西省检察院。参加这次视察的在湘全国代表有鲁贵卿,圣辉,秦希燕,傅莉娟,张晓庆,伍冬兰,阳祖耀,刘德辉,李湘岳,戴海蓉,朱国军,姚媛贞,陈代富,吴正有,张萃英。湖南省人大常委会办公厅巡视员姚伟,湖南省检察院党组副书记、副检察长卢乐云、湖南省检察院人民监督办负责人等陪同视察。湖南省检察院党组书记检察长游劝荣在代表出发前专程看望视察组代表。

视察纪实(一)

视察组于6月27日下午一点半前往江西,下午三点四十到达视察第一站鹰潭市检察院,下午四点半由最高检案管办副主任刘志远主持,江西省检察院党组副书记副检察长李智向视察组汇报了江西检察院主要工作,鹰潭市人大常委会主任杜德春致欢迎词。

参加汇报会的还有鹰潭市委常委政法委书记杨金红,市人大副主任杨晓辉,市检察院检察长李莉安,鹰潭市检察院全体院领导,江西省人大联工委负责同志,湖南省人大常委会办公厅巡视员姚伟,湖南省检察院党组副书记副检察长卢乐云及湖南省检察院人民监督办负责人等参加汇报会,晚上鹰潭市委书记陈兴超和市委常委秘书长胡高堂一行看望了视察组的代表。



视察纪实(二)

6月28日上午八点,视察组出发前往贵溪市检察院驻金屯检察室,主要了解检察机关对环境保护和森林动植物的保护工作。参观了接待室,听取了工作汇报,检察室工作很规范,视频接待,热情周到,环境保护工作扎实,成效显著,在这里我第一次看到了珍贵植物红豆杉的保护资料。



视察纪实(三)

6月28日上午十点半,我们到达江西贵溪市检察院,先参观了该院案件管理中心,现场查看了案件受理的信息、进展程度、审批文书等,参观电子数据证据室、律师阅卷室(电子卷宗,一盘证据,律师阅卷一张光盘即可全部复制)、律师检察长意见交换室(非常温馨,图中有一照片),案件中心规范化、科学化、程序化、制度化,提高了效率,树立了形象。随后参观了信访中心,并听取了该院对加强司法规范,服务经济大局的简要汇报,印象深刻。



视察纪实(四)

我们到贵溪参观了世界最大的冶炼铜厂——江铜集团贵溪冶炼厂,年产一百多万吨铜,世界第一,现为世界500强企业。看到我国冶炼业在世界上的地位,代表们很受振奋,纷纷赞叹。该厂书记给我们详细介绍了建厂历史,以及目前工业化水平,党和国家领导人先后多次视察过该厂,该厂厂长也是全国人大代表。最后我们参观了金银成品车间,当看到重12.5公斤的金砖时,代表很兴奋,大多第一次见到重达25斤重的金砖,纷纷赞赏江铜集团为国家作出的贡献。参加这次视察的有最高检案管办副主任刘志远,湖南省人大常委会办公厅巡视员姚伟,湖南省检察院党组副书记、副检察长卢乐云,江西省检察院党组副书记、副检察长李智,鹰潭市市委常委、政法委书记杨金红,市检察长李莉安等。



视察纪实(五)

6月29日是视察第三天,上午八点我们从鹰潭出发前往九江,十一点到达共青城市检察院,听取了九江市检察院关于规范司法专项整治工作的介绍,观看了宣传片。该市检察院总结的规范司法行为的八个度,很有特点,最高检曹建民检察长曾视察过该院。



视察纪实(六)

6月29日下午两点,我们出发前往共青城市瞻仰胡耀邦陵园,我们先敬献了两个花篮,其中我代表我所律师以我所单位敬献了一个。随后观看了骨灰安放仪式录像,参观了胡耀邦纪念馆。共青城是55年由上海知青来鄱阳湖荒地开垦,时任共青团中央书记胡耀邦来此地看望知青为其题词,后多次来视察,时任总书记时再次题词。如今荒地变成了城市名为共青城,它是创业之城,荣耀之城,青春之城,生态之城,希望之城。



视察纪实(七)

6月30日上午,我们视察南昌市检察院,首先视察了案件受理中心,检务大厅,检察文化展览中心。市检案件受理中心有专门的律师阅卷室,律师交谈室。检务中心在一楼大厅,十多个全国优秀基层检察院国优的荣誉牌令人起敬。走进文化展览中心,该院发展历程、检察理念、价值追求、大案要案、检察书法等图文并茂,深感检察文化的底蕴。中午,代表们利用休息时间参观了八一南昌起义纪念馆,在明天七一党的生日前重温了我军的历史,感受到现在我们的幸福生活来之不易,倍感珍惜。



视察纪实(八)

6月29日下午,我们视察了江西省检察院,察看了案件管理中心,规范化、科学化、程序化、信息化,令人深刻。律师阅卷室有位律师在阅卷,我问了他的感受,他说现在律师阅卷很方便,一般一张光盘就搞定了,律师接待也是程序化了。

随后参观了电子卷宗制作室,几台专门为方便律师阅卷后制作电子卷宗的快速扫描仪一字排开,并现场为我们示范。后察看了申诉接待中心,在中心我们与下面县检察院进行了远程视频通话。

下午五点,省检察院举行了代表视察意见建议反馈会,江西省检察院党组书记、检察长刘铁流主持会议,代表们争先恐后人人抢着发言,高度肯定了检察院的工作,同时提出了不少建议。湖南省人大常委会巡视员姚伟,湖南省检察院党组副书记、副检察长卢乐云也分别发了言,刘铁流检察长对代表建议一一作了回应。最高检案管办副主任刘志远作了总结,高度肯定了这次视察的成绩,视察圆满结束。





秦希燕联合律师事务所 新媒体粉丝突破 20 万、阅读超 700 万



最近几年来,继律所官网、中国著名大律师网、当代律师报、手机报之后,秦希燕联合律师事务所相继入驻新浪微博、新浪博客、人民微博、中工博客、微信公众号等主流新媒体平台,包括律师微博“大 V”等,开启新媒体时代律师与大众互动新模式,普及推广法律知识

与资讯,全方位介绍律所及律师工作成效,不断提升新媒体亲和力与创新活力。现在,只需动动手指,网友便可随时随地接收秦联所“线上”发布的各类法律信息,与律师互动交流。

“互联网+律师”,创新普法宣传

主动关注评论热点法律话题、分享法律最新信息是秦联所新媒体的另一鲜明特点。法律知识太过专业难懂怎么办?为了让“高冷”的法律知识在网络传播中“接地气”,秦联所新媒体大力加强原创策划,类似“工伤”、“劳动争议”、“婚姻”、“再审程序”等等,从普通大众角度,运用最浅显易懂的语言归纳出来,创新普法方式,打造普法新“舞台”。

“互联网+代表”,服务代表履职

同时,秦联所主任秦希燕作为连续两届全

国人大代表,秦联所新媒体还是其人大代表履职的新平台,搜集民情民意的重要渠道。通过网络,与群众跨地域及时交流沟通、深入了解基层、同时吸纳群众意见建议及时反馈给最高权力机关,弥补了在联系群众时因客观原因不能及时、经常的缺憾,扩充了群众主动联系代表的方式。尤其是两会期间,推出“两会日记”,征集民意、思路,晒出议案、建议并听取网友意见建议,以这种全新的方式与网友互动,实现网上履职,实现了人大代表履职渠道的信息化、履职方式的电子化,也切实解决了联系群众“最后一公里”问题,让代表履职更高效。

在“互联网+”时代,秦联所新媒体平台还将不断创新方式,为网友提供立体便捷的律师服务、为广大群众打造网络问政的直通车。



湖南秦希燕联合律师事务所微信公众号二维码



北京秦希燕联合律师事务所微信公众号二维码

在这里

在这里 读懂律师
在这里 读懂生活中的法律
在这里 读懂法律中的生活
在这里 有最深刻的解读
在这里 有最犀利的点评
在这里 有最自由的思想
在这里 有最温暖的情怀

在这里
我们只为传播法律精神
我们只为倡导社会公平与正义
我们只为服务法治、贴近民生、激浊扬清
我们只为与你守望相助、相依前行

无论你是谁,这里都需要你
无论你是谁,这里总能丰富你
无论你是谁,这里总能感动你

秦希燕联合律师事务所微信公众号优秀文章选登

编者按:在“法治”和“互联网”融合的时代,秦联所一直致力于传播法律精神,致力于倡导社会公平与正义,致力于服务法治、贴近民生、激浊扬清。

“互联网+法律”的时代,秦联所微信公众号普法宣传文章点击量上千,得到人民群众的点赞、好评,中国律师、新湖南、平安湘大、太原在线、怀仁在线、宿州在线微门户、中国辉南网、宝坻微平台、枝江热线等微信公众号纷纷转载。

现刊登部分湖南秦希燕联合律师事务所微信公众号(qxylhls)、北京秦希燕联合律师事务所微信公众号(beijingqinlian)发表文章,欢迎品鉴。更多精彩内容,请关注微信公众号获取。

出“游”事好,上“榜”难行!

■ 文 / 蔡彬

随着中考、高考的结束及学生暑假的到来,“家庭亲子游”、“学生励志之旅”、“毕业生存游”等形式的暑期旅游拉开大幕,秦联律师提醒各位,在享受旅游的同时,记得要文明旅游!

国家旅游局于2016年5月26日下发《旅游不文明行为记录管理暂行办法》,较2015年4月发布的《游客不文明行为记录管理暂行办法》中,又新增了一些上“榜”不文明行为呢!在这个“主要看气质”的时代,可别因为自己的“一时兴起”,影响了自己的“形象气质”哦!

1、哪些行为将被纳入“旅游不文明记录”?

根据《暂行办法》,中国游客在境内外旅游过程中发生的因违反境内外法律法规、公序良俗,造成严重社会不良影响的行为,纳入“旅游不文明行为记录”,主要包括:扰乱航空器、车船或者其他公共交通工具秩序;破坏公共环境卫生、公共设施;违反旅游目的地社会风俗、民族生活习惯;损毁、破坏旅游目的地文物古迹;参与赌博、色情、涉毒活动;不顾劝阻、警示从事危及自身以及他人人身财产安全的活动;破坏生态环境,违反野生动植物保护规定;违反旅游场所规定,严重扰乱旅游秩序等。

是不是觉得“处处都是文明考场”呀!那就记住“游山游水游天下,爱国爱家爱自然”吧!

2、旅游从业人员的不文明行为也可上“榜”!

新《暂行办法》的最大亮点在于,将旅游从业人员在从事旅游经营管理和服务过程中因违反法律法规、工作规范、公序良俗、职业道德,造成严重社会不良影响的行为也纳入“旅游不文明行为记录”。主要包括:价格欺诈、强迫交易、欺骗诱导游客消费;侮辱、殴打、胁迫游客;不尊重旅游目的地或游客的宗教信仰、民族习惯、风俗禁忌;传迷信思想等。

也就是说,旅游不文明行为也包括了不文明的旅游服务

行为,这样作为游客的你是不是觉得“心理平衡”了呢!

3、旅游不文明行为如何形成“记录”?

有些旅客可能寻思着一次不文明行为不可能被“抓现行”,你可别心存侥幸,可是有社会公众(包括其他旅客)、新闻媒体以及旅游交通、餐饮、购物、娱乐休闲等经营单位的“眼睛”盯着你,并有权向旅游主管部门举报你的不文明旅游行为!当然,你在接受旅游服务过程中若遭遇了旅游从业人员的不文明行为,也可进行举报,且旅游主管部门对举报人的相关信息应予保密。

社会公众举报的旅游不文明行为,由不文明行为发生地的旅游主管部门予以调查核实,在“旅游不文明行为记录”形成前会经过“旅游不文明行为记录评审委员会”评审通过。“记录”形成后,国务院旅游主管部门可将“记录”信息向社会公布,当事人有权申辩,申辩理由被采纳的,可调整记录期限或取消记录,但申辩期间不影响信息公布!

4、上榜“记录”后,可不能掉以轻心!

首先,“记录”的信息保存期限为1年至5年,其中,违反刑法的,保存3至5年;受行政处罚或法院判决担责的,保存2至4年;未受法律法规处罚,但造成严重社会影响的,保存1年至3年。

其次,“记录”实行动态管理,“记录”形成后,根据被记录人采取补救措施挽回不良影响的程度,对文明旅游宣传引导的社会效果,经评审委员会审议后可缩短记录期限。

最后,虽然《暂行办法》中并未规定“上榜”后的法律后果,但据了解,将来很有可能与“征信记录”挂钩,且目前已有部分航空公司对“上榜”乘客限制服务。

秦联律师温馨提示:请大家在出游时注意文明旅游、理性消费、安全出行!!

十四条中就明确规定,具有“违背社会公序良俗的”以及“其他违反法律、行政法规效力性强制性规定的规定”等情形的,人民法院应当认定民间借贷合同无效。“裸条借款”违背社会公序良俗,且突破法律底线,不应受法律保护。

三、如借款利息突破法律规定不受保护。根据最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条的规定,借贷双方约定的利率超过年利率36%,超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率36%部分的利息的,人民法院应予支持。如贷款人要求借款人支付的利息超出上述法定范围,则不受法律保护。

四、裸照担保并非合法的担保方式。《担保法》中规定的担保方式包括保证、抵押、质押、留置和定金。裸照并非动产或不动产,且涉及到个人隐私,不能进行抵押、质押或留置,不能作为担保物来保证债务的履行。

五、贷款人发裸照要挟的行为涉嫌侵犯肖像权和隐私权。肖像权、隐私权受法律保护。“裸条借款”中涉及到借款人姓名、身份证信息、住址、联系方式等个人信息。尤其是私密照片更直接涉及到当事人的肖像权、隐私权。如未经当事人许可,擅自将个人信息、私密照片公诸于众,则侵犯了借款人的肖像权和隐私权,依法应当承担侵权责任。

六、对外公布借款人的裸照违反《治安管理处罚法》。根据

《治安管理处罚法》的规定,利用计算机信息网络、电话以及其他通讯工具传播淫秽信息的,处十日以上十五日以下拘留,可以并处三千元以下罚款;情节较轻的,处五日以下拘留或者五百元以下罚款。如果贷款人利用QQ、微信群等对外公布借款人的裸照,则可由公安机关机关予以拘留、罚款。

七、对外公布或出售借款人裸照情节严重的,涉嫌传播淫秽物品罪或贩卖、传播淫秽物品牟利罪。根据《刑法》的相关规定,如果贷款人以QQ、微信群、网站等互联网对外公开甚至是出售借款人裸照牟利,情节严重的,涉嫌构成传播淫秽物品罪或贩卖、传播淫秽物品牟利罪,可立案追诉并追究刑事责任。

八、贷款人以对外公布裸照谋求非法利益的,涉嫌敲诈勒索。如果贷款人以对外公布裸照为由,胁迫或要挟借款人支付超出清偿数额之外的款项,谋取非法利益,且具有数额较大的,则涉嫌敲诈勒索罪。

“裸条借款”事件值得各方反思。对于贷款人来说,应当坚守道德和法律底线,依法合规经营;对于借款人来说,应当擦亮眼睛,防范风险。因为在以“裸条借款”进行借款时,不仅面临高息的风险,更是隐藏着以裸照作要挟、威迫的巨大风险。当然一旦遭遇此类风险,则应当及时向公安机关报案,以维护自己的合法权益。

买房十问题,必须要了解!

■ 文 / 钟洋

买房是人生大事,数十万甚至上百万购买的不单单是钢筋水泥建筑,而是一个温馨的家,但房屋买卖合同纠纷十分常见,买房人经常受交房逾期、办不了房产证、房屋质量等问题困扰。关于购房这些令你困扰的问题,你可知道如何应对?

1、开发商未取得商品房预售许可证证明怎么办?

商品房预售必须取得预售许可证,如未取得,则合同无效(如起诉前开发商取得商品房预售许可证的则合同有效)。如果开发商故意隐瞒没有取得商品房预售许可的事实或提供虚假预售许可证,买房人可要求开发商返还已付购房款及利息、承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

2、交付的物业与广告宣传不一致怎么办?

如果开发商在广告、宣传中对房屋及相关设施,进行了具体确定的说明和允诺,且对合同订立及房屋价格有重大影响的,应视为合同的一部分,如开发商不兑现承诺则承担违约责任。因此,购房时请注意收集开发商印发的各种广告和宣传资料,以备不时之需。

3、开发商能不能随意调整房屋结构、朝向?

开发商经规划部门批准后,可以变更房屋结构、户型、朝向等,但应在变更确立之日起10日内书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面回复。如果15日内未做书面回复的,视同接受变更。如开发商未及时通知,买房人有权退房,并可要求其承担违约责任。

4、房屋实际面积小于合同面积怎么办?

如合同有约定则按约定处理。若没有约定,误差在3%以内,买房人不能要求解除合同,但应将多收钱退给你;误差超过3%,买房人可选择解除合同或继续履行。继续履行时,对于误差在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由开发商返还给你,误差超过3%部分的房价款则是双倍还给你。

5、开发商逾期交房怎么办?

如果开发商延期交房,买房人可书面发函催告其在三个月内交房。如仍未交房,则有权要求解除合同(合同另有约定除外)。当然,也可以选择等待,并要求其按照逾期交房的约

定支付违约金。

6、开发商逾期办理房屋产权证怎么办?

如果合同中有约定则按照约定处理,若无约定,则可按已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算违约金。另外,如果确实由于开发商原因,导致无法办理房屋所有权登记的,则买受人有权要求解除合同、赔偿损失。

7、开发商交付的房屋质量不合格怎么办?

如果出现房屋主体结构不合格不能交付使用,或交付使用后发现主体结构确实不合格的情形和因房屋质量问题严重影响正常居住的情形,买房人有权要求解除合同。如果房屋存在质量瑕疵但并不影响正常居住的,买房人可要求开发商承担整改、修复等违约责任。

8、开发商售房之前将房屋抵押给了别人怎么办?

如果开发商故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实,导致合同无效或者被撤销、解除的,买房人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

9、开发商一房二卖怎么办?

如果开发商与买房人签订房屋买卖合同后,又将房屋销售给第三人导致买房人不能取得房屋的,则可以请求解除与开发商之间的合同、并要求其返还已付购房款及利息、并可以请求开发商承担已付购房款一倍的赔偿责任。

10、按揭贷款到底能不能提前还清?

根据《合同法》,除当事人另有约定外,只要借款人按照原借款合同的约定支付利息就可以提前还款。另根据《人民币利率管理规定》借款人在借款合同到期日之前归还借款时,贷款人有权按原贷款合同向借款人收取利息。可见,我国法律并不禁止借款人提前还贷。

上述10个困惑,主要针对买房人购买开发商出售的尚未建成或者已竣工的房屋,即一手房买卖。

理性借款,远离“裸条借款”陷阱

■ 文 / 唐志

近日一则“裸条借款”的新闻刷爆了朋友圈。所谓的“裸条借款”是指借款人通过某借款平台借款时,以借款人手持身份证的私密照片甚至是视频代替借条、代替抵押担保。当借款人不归还借款时,放贷人便以对外公开私密照片或视频等为要挟,要求借款人归还本金和高额逾期利息,甚至直接出售借款人的私密照片进行牟利。目前,已有部分在校大学生陷入该风波。

虽然是“欠债还钱天经地义”,但以“裸条借款”方式进行放贷和催收,明显突破了道德和法律的底线,明显违法。现就“裸条借款”中的法律问题予以分析、梳理,同时也提醒借款人,一定要理性借款,远离“裸条借款”陷阱,一旦遇到“不发现

照不借钱”的情况,一定要擦亮眼睛,并坚决予以报警!

一、“裸条借款”违背社会公德。借款人与借款平台之间借款系订立借款合同关系,按照《合同法》第七条的规定,当事人订立、履行合同,除应当遵守法律、行政法规外,还应当遵守社会公德,不得扰乱社会经济秩序,损害社会公共利益。“裸条借款”事件已经违反了社会公序良俗,突破了道德底线,与社会公德、社会主义精神文明背道而驰。

二、违背社会公序良俗的借贷不应受法律保护。民间借贷在市场经济中十分常见,大学生也经常会因创业、生活等需要而对外借款,但并非所有的民间借贷都受法律保护。《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第

本期主题

解读《最高人民法院关于防范和制裁虚假诉讼的指导意见》

方圆：又和大家见面了。首先我代表方圆聊天室的朋友们对陈律师的到来表示热烈的欢迎。陈律师是一位法学理论基础非常扎实、诉讼经验非常丰富的律师。同时，陈律师对我国新法律法规的颁布和修改也十分关注。今天我们就来和陈律师一同探讨《最高人民法院关于防范和制裁虚假诉讼的指导意见》，请大家踊跃发言。

陈律师：大家好，很高兴有机会在这里和大家一起学习和提高。当前，民商事审判领域存在的虚假诉讼现象，不仅严重侵害案外人合法权益，破坏社会诚信，也扰乱了正常的诉讼秩序，损害了司法权威和司法公信力，人民群众对此反映强烈。为此，最高人民法院在广泛调研基础上，根据《刑法》《侵权责任法》《民事诉讼法》等法律的相关规定，结合民商事审判实践中已经发现的虚假诉讼情况，通过了《最高人民法院关于防范和制裁虚假诉讼的指导意见》（以下简称《指导意见》）。

朋友甲：您好，陈律师，请问什么是虚假诉讼？虚假诉讼有什么危害？

陈律师：所谓虚假诉讼是指当事人出于非法的动机和目的，利用法律赋予的诉讼权利，采取虚假的诉讼主体、事实及证据的方法提起民事诉讼，使法院作出错误的判决、裁定、调解的行为。实践中越来越多的虚假诉讼案发生，以合法的形式掩盖非法目的，有的是双方恶意串通来逃避债务，有的则是通过虚假诉讼来骗取他人钱财。

虚假诉讼当事人滥用诉讼权利，以法律赋予的权利来实现其获取非法利益的目的，不但严重侵害了利害关系人的合法权益，也严重扰乱了正常的诉讼秩序，损害了司法权威。诉讼权利的滥用，背离了诉讼救济合法权益的初衷，使诉讼沦为达到非法目的的工具，严重破坏了司法公信力，阻碍了法治进程。

朋友乙：《指导意见》出台的背景是什么？有什么现实意义？

陈律师：好的。近年来，由于社会诚信缺失等多种因素影响，司法领域尤其是民商事审判中虚假诉讼情况比较严重，特别在一些经济较为发达的地区。从发展态势上看，虚假诉讼分布的案件类型逐年广泛，覆盖范围从原有的民间借贷、破产等案件发展到当前很多常见案件类型；从诉讼程序上看，案件程序从原有的普通程序发展到几乎所有诉讼程序。虚假诉讼的危害是非常严重的，最高人民法院对此问题高度重视，2013年以来，最高人民法院先后下发《关于房地产调控政策下人民法院严格审查各类虚假诉讼的紧急通知》和《最高人民法院关于“以房抵债”等虚假诉讼案件的意见》，严厉打击房地产领域虚假诉讼行为，有效地遏制了该领域虚假诉讼蔓延态势，但其他领域的虚假诉讼形势仍然严峻。且在对虚假诉讼的防范和制裁上，尤其是对虚假诉讼参与人的制裁，目前没有统一的规定，这是人民法院制裁虚假诉讼需要着重解决的问题。对上述问题，结合司法领域虚假诉讼实际情况，《指导意见》对虚假诉讼进行

了界定，对虚假诉讼的典型特征进行梳理，包括当事人为夫妻、父母等近亲属关系或者关联企业等共同利益关系；原告起诉所依据的事实和理由明显不合常理；案件证据不足，但双方仍然主动迅速达成调解协议，请求法院出具调解书等特征，有利于提高民众对虚假诉讼的违法性认识，自觉抵制虚假诉讼，也显示了最高人民法院打击虚假诉讼的决心。不仅使受到虚假诉讼民事判决损害的无辜权利人得到法律保护，而且对虚假诉讼的当事人加以制裁，打击通过恶意串通、虚假诉讼行为获得不法利益的行为，维护司法秩序，保护了司法权威和司法公信力。

朋友丙：那么您认为面对虚假诉讼现象这些年呈上升态势，且向多样化发展，应对虚假诉讼时面临哪些难题？

陈律师：从调研的情况看，目前审判实务中应对虚假诉讼存在两个突出问题：一是虚假诉讼的识别难。由于虚假诉讼的当事人之间往往具有较为密切的关系，而民事债权债务关系无须公示，第三人很难识别，需要采取侦查手段才能查出。但法院在民事诉讼中仅有一般的调查权而无侦查权，取证难度大；而且即便法官通过自由心证认为存在虚假诉讼的可能性，但在没有比较确切证据的情况下，法院仍要针对当事人的诉讼请求进行处理。二是虚假诉讼的规制难。首先，民事审判存在固有的局限性。民事审判采当事人主义，尊重当事人的意思自治，诉讼中法院只是作为中立的裁判者存在，对当事人的自认行为，法院不应否定。因此，只要虚假诉讼双方当事人互相串通、虚构事实与证据，从表面上达到事实清楚、证据充分，诉讼双方对事实和证据没有异议，法院就不大可能去审查双方证据和民事法律关系的真实性。其次，信息平台的缺失。目前我国不同法院之间尚未建立审判信息沟通平台，无法快速了解其他法院案件受理、审理情况。而且法院系统与检察机关、公安机关、司法行政部门以及地方政府、社区等也未建立信息共享平台，人民法院对当事人的财产状况、信用记录、违法犯罪历史均不掌握。第三，实践中一些法院在工作上存在惰性。目前法院普遍存在案多人少的办案压力，而且在司法理念上也一直强调案结事了，基于种种因素考虑，民商事审判中一般存在重调解、重结案率的情况。只要双方当事人达成调解协议，法院一般乐见其成，很少再去费时费力地审查是否存在真实的法律关系。第四，在对虚假诉讼的制裁上，也缺乏必要的威慑力的手段。虚假诉讼成本小，获利大。民事诉讼法虽然在第一百二十二条和第一百一十三条增加了对虚假诉讼的规制，但在现有的司法环境下，罚款、拘留的处罚手段适用空间小，舆论风险大。而且，法院对虚假诉讼行为人的处罚，也并不会影响其身份地位、名誉、信誉等社会评价，威慑力不足。更多情形下，即便案件存有疑点也往往因为证据不



足而无可奈何。

朋友丁：《指导意见》主要从哪些方面对虚假诉讼进行防范？

陈律师：根据对大量虚假诉讼案件的调研，《指导意见》对虚假诉讼的典型特征进行了梳理，包括：（1）当事人为夫妻、父母等近亲属关系或者

关联企业等共同利益关系；（2）原告诉请司法保护的标的额与其自身经济状况严重不符，被告存在经济状况恶化意图转移有效资产等特殊情形；（3）原告起诉所依据的事实和理由明显不合常理；（4）诉讼参与人之间无实质性民事权益争议，被告主动应诉并同意原告诉讼请求；（5）诉讼参与人提供的证据单一，前后矛盾，不能形成完整的证据链；或者诉讼参与人提供的证据只能证明案件事实存在，但双方并不存在争议焦点。（6）案件证据不足，但双方仍然主动迅速达成调解协议，请求人民法院出具调解书。在对案件事实查证中甄别虚假诉讼的情况，《指导意见》也作了比较详细的规定。比如，要求强化对证据真实性、合法性和关联性审查，适当加大依职权调查取证力度。再比如，针对目前实践中比较行之有效的保证书制度，《指导意见》进一步提出探索建立当事人和证人宣誓制度。还有，对自认规则的适用，实践中存在的一些模糊性的认识，使得虚假诉讼行为有机可乘，《指导意见》要求严格适用自认规则，如果一方对另一方提出的于己不利的事实明确表示承认，且不符合常理的，要做进一步查明，慎重认定。此外，对于调解协议、公证债权文书和仲裁裁决书、调解书的合法性审查方面，《指导意见》也作了详细规定。在涉及第三人撤销之诉、案外人执行异议之诉、案外人申请再审的案件中，虚假诉讼往往有可乘之机，《指导意见》明确要求要保护好各方的合法权益，利用上述诉讼形式甄别虚假诉讼。

朋友戊：我们注意到，《指导意见》的重点，请您介绍一下对虚假诉讼的制裁有什么新的举措？

陈律师：严厉的制裁是防范虚假诉讼的重要途径。对虚假诉讼的制裁是《指导意见》的重点和亮点。可以说，《指导意见》针对虚假诉讼初步构建了一个多角度全方位的制裁体系。首先，在制裁方式上，《指导意见》整合现有的相关法律规定，本着从轻到重原则，明确了对虚假诉讼的多层次、立体制裁体系，从妨碍民事诉讼强制措施，到民事赔偿，再到刑事制裁，在严厉程度上是一步步加重的，威慑力也是逐步增强的；其次，在制裁对象上，《指导意见》分别针对人民法院工作人员、诉讼代理人、鉴定机构和鉴定人等不同主体，规定了相应的惩罚手段，这应该说是首创的，这种精准的制裁，威慑力也是比较大的；第三，在创新制裁手段上，《指导意见》基于对虚假诉讼产生土壤、司法规制不足等因素考量，明确要求探索建立虚假诉讼失信人名单制度，依托现有的信息平台比如被执行人失信系统以及其他社会诚信体系建设，对虚假诉讼参与人采取全方位的限制措施，摆脱以往单打独斗的局面，使得惩罚更有威慑力。

朋友己：那么您认为，对于因虚假诉讼行为导致权利遭受损害的案外人应该如何维护自己的合法权益？

陈律师：现行民事诉讼法中是这样表述的：“对当事人双方的诉讼标的，第三人虽然没有独立请求权，但案件处理结果同他有法律上的利害关系的，可以申请参加诉讼，或者由人民法院通知他参加诉讼。”也就是说，如果在诉讼过程中，与案件处理结果有法律上的利害关系的案外人，可以向

人民法院提出申请参加诉讼，向法院进行陈述，以便于法院综合客观判断是否属于虚假诉讼。如果诉讼已经结束，判决、裁定或调解书已经发生法律效力，上述利害关系人可以提起撤销之诉，改变或撤销该判决、裁定或调解书。而司法实践中由于不同的法官认识的误差，导致某些利害关系人无法参加到诉讼程序中来，也无法对虚假诉讼形成的判决提起第三人撤销之诉。为此《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉审判监督程序若干问题的解释》第五条规定赋予了案外人申请再审的权利。第五条规定，案外人对原判决、裁定、调解书确定的执行标的物主张权利，且无法提起新的诉讼解决争议的，可以在判决、裁定、调解书发生法律效力后二年内，或者自知道或应当知道利益被损害之日起三个月内，向作出原判决、裁定、调解书的人民法院的上一级人民法院申请再审。

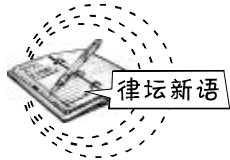
朋友庚：虚假诉讼除了承担民事责任，还需要承担其他责任吗？我国刑法对虚假诉讼行为有没有规定？

陈律师：虚假诉讼干扰了法院正常的司法秩序，浪费了司法资源，损害了他人的合法权益，损害了司法权威和社会公平正义，具有严重的社会危害性。虚假诉讼不仅仅只有民事责任，情节严重的，还可能触犯刑法。

在民事责任方面，《民事诉讼法》第一百一十二条、第一百一十三条对虚假诉讼以及利用虚假诉讼（仲裁、调解）妨害执行行为的处罚作了规定。第一百一十二条、第一百一十三条规定规定：当事人之间、被执行人与他人之间恶意串通，企图通过诉讼、调解等方式侵害他人合法权益的，人民法院应当驳回其请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。2015年9月1日实施的最高法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十条在民事诉讼法的基础上还增加了单位虚假诉讼的规定：“单位恶意制造、参与虚假诉讼的，人民法院应当对该单位进行罚款，并可以对其主要负责人或者直接责任人员予以罚款、拘留；构成犯罪的，应当移送有管辖权的司法机关追究刑事责任。”

在刑事责任方面，当事人虚构事实、伪造证据，是虚假诉讼的主要手段之一，《刑法修正案（九）》新增了虚假诉讼罪罪名和条款。《刑法》第三百零七条规定，“以捏造的事实提起民事诉讼，妨害司法秩序或者严重侵害他人合法权益的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；情节严重的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。单位犯前款罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依照前款的规定处罚。”所以说，虚假诉讼不仅仅只要承担民事责任，情节严重构成犯罪的，还要承担刑事责任。

方圆：很感谢各位参加今天的方圆聊天室节目，也谢谢陈律师详细耐心的解答。希望大家继续支持我们的节目。下期节目再见。



做法律的守护者

★ 麦 芽

理想是路灯，照亮前进的方向；理想是大道，通向成功的彼岸。从接触法律的那一刻起，我的理想便是成为一名优秀的律师，成为名副其实的法律的守护者。

《麦田里的守望者》中说到，“你一定得认识到自己想往哪个方向发展，然后一定要对准那个方向出发，要马上。你再也浪费不起多一秒的时间了，你浪费不起。”的确如此，人生短短几十年，又有多少光阴可以用来浪费？我便要向着成为法律的守护者这一方向出发，并持续不断的前进。

律师是法律的守护者。作为中国特色社会主义法治社会的一名法律工作者，律师应做到依法维护当事人的合法权益，推进依法治国，为法治国家的建设贡献自己的一份力量。作为一名刚踏入律师行业的实习律师，我们尚无丰富的经验和足够的资源，但是，至少应该做到干一行，爱一行，从细节入手，用心做好每一件事。做好每一件力所能及的事，同时提升自我的法律素养和能力，成为成为一名真正的法律守护者而奋斗！

做法律的守护者，要牢固树立法律信仰。法律信仰是指人民高度信奉法律精神，将法律作为自己的行为准则。古希腊苏格拉底之死就很好的诠释了法律信仰。作为法律的守护者，就应当视法律高于一切，信仰法律，服从法律。正如卢梭的名言：一切法律中最重要法律既不是铭刻在大理石上，也不是铭刻在铜表上，而是铭刻在公民们的内心里，它每天都在获得新的力量，当其他法律衰去或消亡的时候，它可以复活那些法律或代替那些法律，它可以保持一个民族的精神。作为法律的实践者，我们应该着力培养自己的法治精神，忠实于法律。以信仰之名，迈出了成为法律守护者的第一步，然后就要脚踏实地、一步一个脚印前行。

首先，做好每一次法律咨询。法律咨询是每一个实习律师成长阶段的首要阶段。咨询台是实习律师学习积累知识最好的实战平台，是锻炼口才与思维能力最好的机会。面对每一个咨询者，运用自己的法律知识储备，整合自己的法律思维，给出专业的法律意见，得到满意的评价是一个合格的法律咨询服务律师

必须做到的。达到了这个标准，就向法律守护者迈出了一小步。

其次，写好每一份法律文书。律师，不仅靠口才，笔下的功夫也要十分了得。对于律师，每一份答辩状、代理词和法律意见书都体现着律师的专业程度、逻辑思维的清晰度及工作的严谨性。在中国，每一位法学家都经过上千次乃至上万次的写作，才能透彻地理解法律的精神，每一位法律的制定者，也都经过了无数次的撰写，才能编写出符合社会主义法治理念的法律法规。作为法律的实践者，律师们能做到的就是从具体的个案中写出令当事人和法官信服的代理词，写出令顾问单位满意的法律意见书等。写好每一份法律文书，就向成为法律的守护者迈出了更大一步。

然后，办好每一个案件。办理案件是律师的灵魂所在，不管是法律咨询，还是书写法律文书，都是在为成功办好每一个案件做准备。诉讼律师或者非诉律师都应该把办理好每一个案件作为毕生的追求，不仅要做好，更要做到精益求精。拿破仑说“不想做将军的士兵不是好士兵”，我们是守护法律的士兵，法律是我们必须要守护的国王，每一位律师都应成为守护国王的将军，将每一个非正义的案件当成是我们的“敌人”。只有用我们的手段打败了“敌人”，才能真正成为法律的守护者。

最后，做法律的守护者，除了通晓法律知识，还应该博览群书，培养律师的哲学素养，做一名法律的哲学家。律师的哲学素养是指律师在司法实践中运用哲学知识和哲学思维方法来审视或处理案件，它表现为理性而缜密的思维方式。哲学素养是律师综合素质中必不可少的部分，但却往往被忽视。律师队伍不断扩大的今天，一些律师急功近利，迷失方向，无法正确处理正义和利益的关系，一味地将律师行业商业化，出现了很多有悖法律的现象。因此，想要成为合格的法律守护者，就应该秉承哲学思维中的怀疑、批判的精神，并运用这种精神处理案件，最大程度地维护好当事人的合法权益，保障公平正义的实现。

不做法律的守望者，而做法律的守护者。我相信，通过坚持不懈地努力，我也能为法治中国建设添砖加瓦。

如何成为优秀的团队成员

★ 锦 濤

成员是律所团队的基本要素，每个成员都是律所团队建立的基础。成员是否具有优秀的团队意识，直接关系到律所团队的凝聚力，优秀的团队意识品质是一个律所战斗力和生命力的源泉。

那么，作为律所团队的成员，需要具备哪些优秀的意识品质呢？

第一，也是最重要的，就是忠诚。忠诚是团队意识品质的首要体现。俄罗斯总统普京与恩师索布恰克的故事让人至今印象深刻，正是普京的忠诚不仅帮助恩师渡过难关，也让自己得到了叶利钦的赏识，从而最终成为俄罗斯总统。律所团队可能会开除一个有能力的成员，但是对一个忠心耿耿的人，是不会有团队愿意让他离开的，他会成为律所团队这个铁打营盘中最长久的战士，而且是最有发展前景的战士。

第二，以团队意识思考、处理问题。做事必须要有团队意识，在律所团队中工作，不能仅仅从自己个人的角度来看待和处理问题，更要站在律所整个团队的角度思考、协调、处理相关问题。“一滴水只有融入大海，才不会被蒸发，才能真正发挥作用；个人也只有融入集体，才能真正成长。”无论是案件办理还是日常工作的处理，都是靠团队的力量完成，只有每个人都以团队为重、相互协作，做别人不愿做的事，才能做别人不能做的事。大到业务的处理，小到日常工作的细节，都要从团队的利益出发，时刻维护团队的利益。不浪费所里的资源，哪怕是一张纸。只有每个成员都时刻站在律所团队的立场思考问题，时刻维护律所团队的利益，律所团队才能真正做大做强。

第三，具备强烈的责任感。在一个团队工作要有强烈的责任感，也就是要勇于承担责任，对自己的工作负责。秦主任曾说：“一个人的工作能力可以比别人差，但

是一定不能缺乏责任感。如果凡事推三阻四，找客观原因，而不反思自己的错误，那么他将无法在团队中立足。”被责备的越多，说明你身上承担的责任越重。如果没有被责备，也许并非你没有做错，而可能是你还没有能力担起这样的责任。在团队工作中，一定要勇于承担责任，坚定知错就改，不找借口。

第四，勤奋与努力。秦主任一直以自己为例激励我们，主任他之所以能取得今天的成绩，与自己的努力拼搏和辛勤付出是分不开的。没有什么工作是不需要努力、不需要付出就可以成功的。如果想要获得成长、收获成功就必须比别人付出更多的努力。如果把工作看成是锻炼自己、促进自我成长的宝贵机会，那又怎么会有畏难情绪？律师必须树立终生学习的计划，不学习、不努力注定是要被淘汰。成长需要勤奋与努力，只有把辛苦的工作看成学习提高的宝贵机会，才能获得比别人更多的成长。

第五，良好的沟通能力。不善沟通者，即便自己再有才，也只是一个人的才干。善沟通者，哪怕很平庸，也可以边干边学，最终实现自己的价值。石油大王洛克菲勒曾说：“假如人际沟通能力也是同糖或咖啡一样的商品的话，我愿意付出比太阳底下任何东西都珍贵的价格购买这种能力。”善于沟通协作有助于新成员更快地融入律所团队，使各个团队之间更快更友好地熟悉起来，不仅有利于自身的成长，更有利于团队工作的开展。

律所团队真正需要的是既有能力又富有团队精神的人！没有完美的个人，只有完美的团队。唯有每个成员都具备优秀的团队意识品质，才能发挥团队的力量。而拥有了一支优秀的团队，就等于拥有了成功。同时，优秀律所团队的形成，也同样的能让每位成员从中得到成长。