

# 西夏区法院示范性裁判 帮千余户业主算了明白账

本报记者 袁洋 文/图

先后经过4次调解，历时近两个月，一起涉及1100余户业主的商品房预售合同纠纷系列案在银川市西夏区法院圆满调解成功。用办案法官田丽丽的话说：“这是一起很典型的示范性裁判的案例，对减少群众诉累、优化办案流程、释法普法宣传，都有很好的示范作用。”

## “为了群众省心，我们再调一次”

事情要从今年2月上旬说起，西夏区法院立案庭受理了一批业主起诉某房地产开发企业，主张逾期交房违约金的商品房预售合同纠纷系列案。在诉讼过程中，办案法官先后组织双方当事人进行了3次调解，但因双方意见分歧较大，均未调解成功，案件进入庭审环节。

经过开庭审理及庭后质证，办案法官田丽丽了解到该案涉及逾期交房业主1100余户，人数多、分歧大，考虑到本案涉及群体性纠纷，需要分析审理情况及争议焦点，适时做出决策。研究案情后，经过沟通，田丽丽了解到大部分业主有调解的意愿，同时还有部分业主提出以逾期交房违约金抵顶物业费等建议，有助于双方化解纠纷。

随后，田丽丽与西夏区法院党组成员、经验丰富的老法官王建文组成“师徒二人组”，准备第四次组织双方当事人进行调解。

## 说理释法理顺心气 师徒分工“对症下药”

4月14日，王建文与田丽丽邀请涉案业主代表及代理律师、房地产开发企业高管及代理律师，还请来西夏区物业办主任、小区物业服务企业高管等共同参与调解工作。调解过程中，师徒二人明确分工：王建文以往年所办案例入手，先从保护群众利益、促进社会和谐的角度向双方当事人动之以情、晓之以理地讲故事、拉家常。听着这位年近六旬、在司法战线上兢兢业业工作39年的老法官苦口婆心、语重心长的实在话，双方当事人的火气灭了、脾气小了、心气顺了。



王建文和田丽丽调解群众纠纷。

接着，田丽丽向双方当事人详细介绍了案件事实、法律规定以及类似案件判决的情况，从法理角度释法说理。“调解要根据不同当事人的心理来说，比如在与业主代表进行调解时，我主要是从打官司带来的成本分析上来说明，讲清楚诉讼要搭时间、耗精力，还有经济花费等情况，说明利害关系，让业主能了解真实全面的诉讼要求。在与房地产开发企业进行调解时，我重点要说明企业诚信经营、打造品牌、维护声誉的重要性，让企业意识到不能失信于业主。”

好似医术高明的大夫，王建文、田丽丽分门别类地“对症下药”，收到了“药到病除”的效果，业主和开发企业的分歧从愤怒无序的争吵渐渐回归到理性平等的谈判，同时，被邀请参加调解的西夏区物业办主任也向房地产开发企业及物业服务企业说明了和谐小区的共建

共治共享需要各方共同努力。最终，通过王建文、田丽丽耐心细致的调解，各方当事人积极地沟通，终于达成一致意见，房地产开发企业当庭向业主支付了违约金，物业公司也尊重业主意见，同意与房地产开发企业结算抵顶物业费，事情得到圆满解决。

“更重要的是，未起诉立案的业主，也可根据本次确定的调解方案与房地产开发企业、物业服务企业进行诉前调解，维护合法权益。这是我们这次成功调解的重要意义——以标准统一的示范性裁判引领更多同一类型案件的调解和裁判，通过诉中案件的调解，起到示范裁判作用，推动涉众矛盾纠纷化解在诉前阶段，降低人民群众的诉讼成本、时间成本，实现政治效果、社会效果、法律效果的统一。”田丽丽这样说。

## 跑腿小哥代领法律文书 法官：不可以！

本报记者 王若英

近日，银川市兴庆区法院大新法庭来了一位身着黄色制服的跑腿小哥，经过法庭工作人员询问后得知，跑腿小哥不是来送外卖的，而是接到一份“新型订单”——代当事人领取法律文书。那么，小哥的任务完成了吗？谁可以代领法律文书？让我们一起来看看吧。

原来，兴庆区法院对吴某起诉杨某离婚纠纷一案作出民事判决书后，即通知吴某到法庭领取。由于工作原因，吴某本人无法亲自到庭领取文书，于是“灵机一动”通过手机在外卖平台下单，委托跑腿小哥到大新法庭领取民事判决书。虽然跑腿小哥接了单，却由于不符合我国法律相关规定，无法领取判决书。为让吴某能够准确理解法律法规，维护自身合法权益，大新法庭工作人员特意致电吴某进行了必要的法律解释，告知其在没有代理资格及代理手续的情况下，不可以委托跑腿小哥代为领取法

律文书。

那么，什么人能作为委托诉讼代理人，代领法律文书呢？法官介绍，《民事诉讼法》第四十九条规定，当事人有权委托代理人，提出回避申请，收集、提供证据，进行辩论，请求调解，提起上诉，申请执行。当事人、法定代理人可以委托1至2人作为诉讼代理人，但不能超过2人。在生活中，部分当事人因为法律知识缺乏，便委托亲戚、朋友代为参加诉讼，但法律对哪些人可以作为委托诉讼代理人有严格的规定。下列人员可以被委托为诉讼代理人：（一）律师、基层法律服务工作者；（二）当事人的近亲属或者工作人员；（三）当事人所在社区、单位以及有关社会团体推荐的公民。无诉讼行为能力人由他的监护人作为法定代理人代为诉讼，其法定代理人可以依法委托诉讼代理人。

那么，委托诉讼代理人需要什么手续？对

此，法官提醒：委托他人代为诉讼，关系到当事人对实体权利和诉讼权利的处分，以及诉讼结果的承担，故需要书面授权委托书，授权委托书要载明具体的授权事项。

委托了诉讼代理人，是不是什么都不用管了？当然不是！法官介绍，民事案件的当事人、法定代理人、法定代表人参加诉讼活动是依法享有的诉讼权利，委托代理人并不影响本人参加诉讼。当事人积极参与诉讼既有利于查清案件事实，也有利于矛盾纠纷的及时化解。另外，离婚案件的当事人，一般必须出庭，确因特殊情况无法出庭的，必须向人民法院提交书面意见。

