

“影子银行”出借上亿元贷款引纠纷

——市二中院年度审判白皮书聚焦劳动争议、房地产及民间借贷等

劳动争议案件审判白皮书

劳动关系,几乎和每个人都有关;劳动争议案件,也成为法院案件审理的“大户”。2008 年《劳动合同法》实施以来,劳动争议案件有何新变化?

案件收案数去年首次负增长

根据该白皮书提供的统计数字,2008 年《劳动合同法》实施以来,全国的劳动争议案件数量出现激增,市二中院的劳动争议案件收案数近年来也呈现连年大幅增长趋势。但 2011 年这一猛增的趋势得以转变,近 4 年来首次出现收案数下降,相比 2010 年减少了 707 件,降幅达到 27.13%。

但是,在案件数量大幅减少的同时,撤销仲裁案件的数量出现了大幅上涨。2011 年,市二中院共受理撤销仲裁案件 348 件,比 2010 年增长了 200 件,接近前 3 年撤销仲裁案件的数量之和。这表明,劳动争议案件的结构发生了新变化。

同时,根据调查统计发现,劳动争议“高发区”仍然集中在郊区和城乡结合部,这些地区汇聚了大量的中小加工制造企业,产业工人和外来务工人员较多,企业的用工管理制度存在不规范,较易发生劳动纠纷。

案件新特点

■ 违反计划生育政策的女职工劳动权益能否获保护?

2011 年,市二中院劳动争议案件中出现了一些新类型问题,其中较为突出的一个问题是,女职工在违反计划生育政策的情况下能否享受孕产期特殊待遇,以及用人单位能否据此解除劳动合同。

根据该院的受理情况及辖区法院的反映情况来看,女职工违反计划生育政策引发的劳动争议逐渐出现并呈上升趋势,而且涉及的劳动者主要是外来务工人员,这对如何把握好贯彻国家计划生育政策、保护女职工权益及维护外来务工人员的合法权益之间的平衡提出了新的课题。一些用人单位在女职工违反计划生育政策怀孕后,即提出解除劳动合同,而《劳动合同法》并没有明确规定在此情形下用人单位享有合同解除权,部分女职工据此提出抗辩,并要求孕产期的相关特殊待遇。市二中院按照相关法律的规定,结合双方劳动合同的约定,做好审理工作,切实维护法律尊严和劳动者合法权益。

■ 复杂案件超过七成

据了解,劳动争议司法解释三出台后,部分涉及当事人主体资格、养老保险待遇以及非标准劳动关系的案件,在立案受理和具体审理过程中出现了较大争议。

而且,当事人诉求增多,诉请金额增大。据统计,2011 年,复杂诉求的案件已经超过二审案件的 70%。案由为劳动合同纠纷的案件,通常包括了多项诉请,有些案件的诉请甚至达到了十多项。而在单一诉请案件中,主要是追索劳动报酬纠纷案件,占到全部单一诉请案件的近一半,为 49.89%;其次是经济补偿金纠纷案件,占单一诉请案件的 20.97%;工伤保险待遇纠纷案件、确认劳动关系纠纷案件、社会保险纠纷案件总数占单一诉请案件的 21.63%;另有福利待遇纠纷、劳务派遣合同纠纷等案件。

白皮书建议

要从源头上解决劳动纠纷的多发问题,首先必须建立起规范的劳动用工市场,促进各类用人单位依法用工。

其次,要建立案件回访制度。对审理中发现企业在劳动合同签订、工时制度、加班制度、社会保险缴纳等方面存在的不规范行为,要在案件结束后及时回访,听取企业意见,增强其改进用工行为的主动性和及时性。

再次,要协同劳动行政机关、仲裁机关、行业协会等部门,加强对辖区重点企业的用工指导,实现司法、行政、行业协会与企业的良性互动。

本报记者

宋宁华

违反计划生育劳动权益能否受保护?房地产市场“冷暖”给房产合同纠纷带来怎样影响?标的额上亿元的“影子银行”已在上海隐现?本周四,市二中院发布了包括劳动争议、房地产、民间借贷等 9 本审判白皮书,多数内容和百姓生活息息相关。

房地产案件审判白皮书

房产冷暖“案”中知,房地产市场的行情变化往往直接影响到房产案件的数量和类型。受政策等因素影响,去年是申城房地产市场“冷暖”变化较大的一年,在房地产审判白皮书中也有所体现。

房产买卖案件新特点

2011 年,市二中院共受理各类房屋买卖合同纠纷案件 665 件,较上年 697 件下降 4.59%。受房地产市场调控的直接影响,房屋买卖合同纠纷主要呈现出以下特点:

■ 一手房买卖合同纠纷出现新类型。

2011 年因开发商逾期交房、逾期办证引发的商品房买卖合同纠纷案件呈现出总体下降的态势。房产调控政策引发的解约纠纷开始出现,主要表现为购房者受限贷限购政策影响,无法办理贷款或房屋产权过户,于是诉至法院,要求解除房屋买卖合同。此类案件中,购房者是否应当承担违约责任往往成为案件的争议焦点。

同时,调控政策下银行不断严格贷款审批程序且减缓放款速度,导致大量依靠银行贷款买房的购房人延迟支付房款。

【典型案例】该院已受理首批房产开发商要求业主支付逾期付款违约金的商品房预售合同纠纷上诉案件。

■ 二手房买卖违约主体“换位”。2009

民间借贷案件审判白皮书

随着我国经济持续发展,一些中小企业或个人为了“调寸头”,或为了获得更高投资回报,往往采用民间借贷的方式。在解决资金流的同时,却容易滋生纠纷,一些民间借贷的新问题已浮出水面:

“影子银行”隐现

传统民间借贷中,借贷双方往往是亲友关系,相互之间比较了解和信任,借款数额较小,多为无息或低息,常用于生活急需和短期资金周转。但近年来,民间借贷纠纷出现了新特点:出借人组织化程度较高,资金供给能力强,成为难以监管的“影子银行”。很多案件中,借贷双方相互之间并不熟悉,甚至没有见过面,而借款资金较大,借贷法律文件较规范,借款往往用于企业经营甚至房地产开发等用途。

但随着“影子银行”有组织却无监管的资金出借人滋长,易引发非法吸收公众存款、集资诈骗、高利转贷、暴力催收等违法犯罪问



图 CFP

年至 2010 年,由于房价持续攀升,出现的多是卖方违约“跳价”。调控政策实施以来,不少买方因无法办理贷款或贷款延迟而违约;尤其是新房与二手房之间的差距缩小,致使部分二手房买家在签订合同后反悔导致违约。

■ 涉老公有住房买卖合同纠纷增多。2011 年,该院共受理公有住房买卖合同纠纷案件 44 件,较上年 35 件增加 9 件,同比上升 25.7%,大多数案件均涉及 60 岁以上老年人的居住权益。

【典型案例】老年人有多个子女,在房屋公转私过程中老年人基于传统观念或出于养老考虑,将房屋产权登记至某一子女或其他晚辈名下。之后老年人多因养老或其他家庭矛盾,与获得房屋产权者发生纠纷而想对房屋产权作出新的安排,于是以《职工家庭购买公有住房协议书》签字不真实为由,要求确认公有住房买卖行为无效。

法官提醒

■ 提高风险意识 关注合同条款

市二中院在 2011 年房地产审判中发现,不少违约纠纷都是因购房者不符合限购条件,或受银行贷款影响无法及时支付房款所引起。除了客观上的政策变动因素,房地产买卖当事人风险意识不足、对政策影响缺乏预期也是纠纷产生的原因之一。

部分购房者过分关注房价,忽视自身经济能力,在资金上准备不足,导致政策发生变动时缺乏应对措施。还有的购房者过于依赖

或轻信房地产中介和开发商销售人员,对政策及相关流程缺乏了解而盲目购房,在签订买卖合同后才发现自己不符合限购条件,白白损失一笔不菲的定金。

此外,不少当事人在签订合同时未尽谨慎注意义务,忽视了合同对交易风险的防控作用。例如,目前上海各开发商提供的《商品房预售合同》规定房贷支付到位的期限普遍在一个月与一个半月之间,并约定了现金补足条款。但从相关案件审理情况来看,相当一部分购房者未注意到相关条款,主观认为其对因贷款延迟造成的逾期付款不承担违约责任,从而未采取防止损失扩大的有效措施。

■ 建立联动机制 减少物业纠纷

在房地产案件中,物业纠纷也是重要部分。2011 年,该院共受理物业服务管理合同纠纷 212 件,较上年下降 20.9%,收案量持续下降与社会公众理性维权意识增强有关。

为此,市二中院建议,相关政府职能部门及行业协会应加紧调研,在深化分等定级收费的基础上,尽快建立物业管理费与物价消费指数增减的联动机制,并逐步推行由政府指导价向市场调节价转化,建立“以质论价、质价相符、合同约定”的服务收费体系。

业主与物业公司在订立物业服务合同时,应当事先对物业费调价机制提前作出约定。如将调价机制的启动与物价消费指数直接挂钩、定价时引入第三方评估机制、建立业委会及社区居委会的第三方协调及监督机制等,保障广大业主的利益。

题,甚至伴生黑社会性质组织,对经济健康发展和社会和谐稳定带来负面影响。

【典型案例】市二中院审理了一起标的额上亿元的案件,出借人居然是年仅 20 多岁的年轻人徐某,而其出借资金主要来自一家企业。诉讼过程中,名义出借人本人并未露面,相关手续都由该企业的负责人来办理。徐某将 1 亿元人民币出借给中强房地产公司(化名),约定如违约支付每日 5% 的逾期违约金,房地产公司将持有的部分股份转让作为担保。在双方的合同中约定,房地产公司不得将房地产公司的房产对外担保或融资。

但后来,徐某却发现,房地产公司将房产抵押给银行融资,便告上法院,要求解除双方合同,对方应归还本金并支付约定的利息。

法院最终判决,同意双方解除合同,房地产公司应归还 1 亿元人民币,但双方约定每日 5% 的逾期违约金过高,法院酌情调整为中国人民银行同期贷款利率的 4 倍。

夫妻个人债务认定难

在民间借贷案件中,自然人作为借款人

时,出借方为了维护自身权益,往往将债务人的配偶(有的是已离异配偶)也作为共同被告诉至法院,这就涉及到夫妻个人债务的认定问题。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》的相关规定,债务是否为夫妻个人债务的举证责任在于债务人及其配偶,不仅要证明夫妻对婚姻存续期间所得财产事先约定归各自所有,且要证明第三人对于夫妻关于各自债务的约定是明知的。而在司法实践中,由于夫妻之间财产关系的私密性和民间借贷的隐蔽性,债务人及其配偶往往不能举证证明上述情况从而导致败诉。

白皮书特别提醒,这类民间借贷案件往往容易引发虚假诉讼。有的夫妻因为感情破裂而离异,一方为了分得更多的夫妻共同财产而与第三人虚构夫妻关系存续期间存在对外借贷关系、且借款用于夫妻共同生活,甚至通过诉讼的方式取得法院的民事判决书或调解书,借履行法律文书转移夫妻共同财产,严重损害了另一方的合法权益。因此,应引起有关部门重视并研究相应对策。