

法庭笔记



拍案惊奇

安居房办证一拖多年、拆迁安置“有房无证”悬而未决、跨省工伤认定两头落空。这些老百姓日常生活中的“大事”，却因涉及复杂的行政程序与跨地区协调，演变为困扰当事人多年的“揪心事”。

近日，广东省高级人民法院发布一批实质化解行政争议典型案例，涵盖行政协议、拆迁补偿、工伤保险资格认定等多个类别的行政行为，彰显广东法院做好行政争议预防与实质化解工作。新快报记者了解到，去年广东有3669件一审行政案件以调解或原告申请撤诉方式结案。

广东高院发布实质化解行政争议典型案例，深圳中院一案例入选

有关部门办证晚160天判赔2000元 安居房违约金案“判出示范效应”

房屋买卖

- 442户商品房逾期办证引发纠纷
- 法院依约调减违约金促批量和解

吴某等442户业主分别与深圳市某区住建局签订了《买卖合同》，购买一套安居型商品房。合同的“特别提示”中规定签约10年后，业主可以申请获得房屋的完全产权。

合同还约定，区住建局应当在2019年10月27日前通知业主，共同申请转移登记，办理产权证书。如果因为出卖人的原因导致业主没能按约定期限拿到房产证，则从2019年10月27日起，卖方要按日向业主支付总价款万分之一的违约金。

后来，某区住房保障中心承接了区住建局的保障性住房配售职能。区住保中心直到2020年4月3日才通知吴某等442户业主办理产权证书，比约定时间晚了160天。

因此，这些业主分两批向法院起诉。由于各户总房款不同，他们分别要

求区住保中心支付8000元至16000元不等的逾期办证违约金。

对此，区住保中心辩称，延迟通知是由于机构改革等其他政府部门的原因造成的，不能归责于他们，且自称在履行合同过程中无过错，不应承担违约责任。

地点：深圳市中级人民法院。

结果：法院对第一批案件作出二审判决，认为某住保中心逾期160天履行通知办证义务，违反《买卖合同》约定，应承担违约责任。关于某住保中心主张的机构改革等原因系政府内部原因，后果不应由业主承担，某住保中心应代表政府承担违约责任。

不过，涉案房屋为安居型商品房，买受人签订买卖合同10年后，方能取得完全产权，涉案房屋方能上市交易。某住保中心虽然逾期，但业主并无实际

损失。鉴于本案交易对象是低于市场价的福利性住房，延迟通知办证并未给业主造成实际损失，依据《中华人民共和国民法典》约定的“过高违约金应当适当调减”，遂维持一审判决，判令某住保中心向每户支付违约金2000元。

第一批案件判决作出后，第二批起诉业主与某住保中心达成和解，某住保中心参照第一批判决支付违约金2000元，第二批起诉的业主均撤回一审起诉。

典型意义：法院的公正判决在实质性化解争议方面发挥了示范效应和引导作用。第一批案件的判决结果不仅解决了具体纠纷，还通过明确责任边界和违约金标准，促进了第二批案件的高效和解，避免了群体性诉讼的扩大。这种“判调结合”的模式有效节约了司法资源，减少了当事人诉累，实现了纠纷的一次性化解，维护了社会稳定。

安置补偿

- 置换房十余年拿不到房产证
- 府院联动高效破解办证难题

2007年，东莞市某街道办事处与曾某等两百多名某花园小区业主分别签订了《城市拆迁补偿协议书》。

根据协议，业主们同意配合学校扩建规划，拆除并搬离原有的旧房子，以产权置换的方式获得新房屋，并由街道办事处负责为他们办理新房的房产证。

然而，由于新房屋所在土地属于集体土地，相关用地审批、规划报建等手续一直不齐全，加上施工资料缺失，导致包括曾某在内的两百多名业主始终无法办理房产证，这个事情被搁置多年，成为“历史遗留问题”。

2024年，曾某等19名业主向法院提起诉讼，要求街道办事处继续履行当年的拆迁补偿协议，尽快为他们办理不动产权证。

地点：东莞市第一人民法院。

结果：法院查明案件症结焦点后，多次召集业主代表与东莞市某街道办事处相关人员进行面对面沟通和协调，成立了“某街道安置小区办证工作领导小组”。因新址地块为跨镇街的邻镇管辖土地，邻镇政府将该小区办证问题列入了重大事项报告。

法院与业主代表、街道办、邻镇政府、新址所在村集体等多方磋商协调，向各行政机关了解办证所需的征地、供地、办理国有土地证、报建、竣工验收、办理不动产权证等手续流程，拟定了工作推进时间表。

最终，促成双方当事人自愿签订新的《协议书》，约定了办证期限。19名业主均向法院提交撤诉申请，该案和解结案。其他业主亦明确表示放弃诉讼意愿。目前新址地块已获得广东省人民政府征地批复，办证进度加速进行。

典型意义：法院在化解涉两百余户业主与街道办拆迁补偿协议纠纷中，面对持续十余年的跨镇街历史遗留问题，精准聚焦当事人“办证难”的实质诉求，积极贯彻“如我在诉”司法理念。法院依托“府院联动”机制，带动跨区域多部门协同攻坚。通过有效沟通协调，实际制定计划方案，采取有效措施消除障碍，督促行政机关加快办证审批手续，最终促成和解协议签订，成功实现化解群体性行政争议。此案避免了群访群诉风险，及时解决了群众急难愁盼，有力推动了行政机关依法行政。

工伤认定

- 跨省工伤认定陷入困局
- 法院助劳动者维护权益

钟某是梅州市某公司的员工，该公司是福建某公司在广东设立的子公司。2021年9月，钟某在上班途中遭遇交通事故受伤。由于当时他的工伤保险是在福建缴纳的，因此他首先向福建省某人社局申请工伤认定。

起初，福建当地人社局两次作出了属于工伤的决定，但之后又自行撤销了认定决定。钟某对此不服，提起了行政诉讼。该案经过福建两级法院审理，最终于2024年9月判决驳回了钟某的诉求。在此期间，福建的人社局中止了对钟某工伤认定的办理程序。

此后，钟某转而向其工作所在地，也就是梅州市某县人社局申请工伤认定。但该局认为，钟某的申请已超过法律规定的一年时限，并且事故发生时的参保地不在梅州，因此作出了不予受理的决定。因申请无果，钟某遂诉至法院。

地点：梅州兴宁市人民法院。

结果：法院受理案件后，认为钟某在福建维权期间属非因自身原因耽误申请时限，2022年1月至2024年9月5日维权期间不应计算在其工伤认定申请期限内；梅州某公司作为用人单位，



■ 赖方方绘图

未在梅州市为钟某缴纳工伤保险，而福建省不属于用人单位参保地，梅州市某县人社局应当受理钟某的申请。

为避免程序空转，实质化解纠纷，承办法官多次与福建某人社局、梅州市某县人社局协调，推动福建某人社局终结钟某的工伤认定程序，梅州市某县人社局撤回不予受理决定并受理钟某的工伤认定申请，钟某撤回起诉。2025年2月，钟某收到梅州市某县人社局作出的认定工伤决定书。

典型意义：工伤索赔维权领域时间长、成本高的问题一直是劳动者群体反映最为集中、诉求最为迫切的痛点难点。法院设身处地体会劳动者的维权艰辛，在充分调查案件事实的基础上，立足双赢多赢共赢理念，依托行政争议全程协调解纷机制，积极协调推动两省人力资源和社会保障部门打破地域壁垒，以劳动者权益为先，主动担当为民执法，最终促成行政争议实质性解决。