

“以物抵债”，盘活4年烂尾楼

青岛中院发布服务城市更新、保障实体经济典型案例

□半岛全媒体记者 尹彦鑫 通讯员 何文婕 吕俊

6月13日，青岛中院召开新闻发布会，发布《关于为城市更新和城市建设三年攻坚行动提供司法服务和保障的实施意见》《关于为加快实体经济振兴发展三年行动提供司法服务和保障的实施意见》和服务保障城市更新和城市建设、实体经济振兴发展典型案例。

《关于为城市更新和城市建设三年攻坚行动提供司法服务和保障的实施意见》从5个方面提出20条贯彻落实措施，包括：创新打造“四个一”机制，即构建一体化前沿阵地、一盘棋保障体系、一站式服务模式、一站式解纷机制，努力提升服务保障高度；重点审判领域，即行政审判、破产审判、执行攻坚、民事审判、刑事审判五个重点领域，积极增强服务保障精度；强化相关配套支撑，即建立重大案件专项管理机制、加强审判管理和调研指导、开展定制化普法宣传三项配套制度，大力拓宽服务保障维度。

《关于为加快实体经济振兴发展三年行动提供司法服务和保障的实施意见》从6个方面提出20条贯彻落实措施，包括：创新搭建三“全”服务平台，即全链条推进、全流程解纷、全过程倾听三个司法服务平台，一体化精准化满足24条重点产业链司法需求；加强产权司法保护，瞄准依法平等保护、知识产权司法保护、惩治侵犯产权行为三个方面，夯实24条重点产业链发展的制度基础；优化法治营商环境，瞄准安全稳定社会环境、倡导诚信守约精神、支持“放管服”改革、营造优良发展软环境四个方面，厚植24条重点产业链发展的法治土壤；积极参与要素保障，瞄准助推释放土地资源、市场主体救治退出、促进资金为实体经济服务、服务人才资源聚集四个方面，助力24条重点产业链集智汇能。

为充分发挥典型案例的示范引领作用，青岛中院从全市法院已审结并生效的案件中梳理选取八个典型案例发布，其中五个服务保障城市更新和城市建设案例，三个服务保障实体经济振兴发展案例。这些案例涉及民商事审判、行政审判、执行等领域，集中体现了全市法院开辟绿色通道，实行快立、快审、快执，加快涉城市更新和城市建设、实体经济振兴发展案件司法进程的行动。



典型案例

多措并举盘活停滞4年烂尾楼盘

青岛新某置业有限公司申请执行青岛中某置业有限公司金融不良债权追偿纠纷案

案情简介：申请执行人青岛新某置业有限公司通过债权转让取得案外公司对青岛中某置业有限公司的债权，并依据生效民事调解书申请强制执行。民事调解书确认青岛新某置业有限公司对某项目土地使用权及在建工程折价、拍卖、变卖后所得款项享有优先受偿权，但该项目自2018年起因青岛中某置业有限公司资金链断裂，停工烂尾已达4年之久，并涉及130余户预售购房人和10余个债权人，财产处置面临重重困难。

青岛中院立案执行后，引导青岛新某置业有限公司整合4起关联案件债权，并依法拍卖项目下土地及在建工程。网拍流拍后，依法促成青岛新某置业有限公司接受以物抵债方式，一并解决案涉建设工程款问题，抵偿债权共计13.54亿余元。期间，针对预售房产不同情形进行分类处置，充分有效保障预售购买人合法权益；通过发挥继续执行责任险作用，切实维护执行异议人合法权益。成功抵债后，青岛中院于2022年5月依法解除案涉土地及地上建筑物的查封，目前案涉项目已进入复工程序，闲置4年的烂尾楼盘得到盘活。

典型意义：案涉项目地处青岛东部商圈核心位置，曾作为东部沿海新地标性建筑进行设计和施工，项目长期停工烂尾，严重影响青岛城市建设。青岛中院强化责任担当，依托“党委领导、府院联动、司法主导、依法处置”的执行模式，成功解决了债权整合、购房业主权益保障等难题，并充分发挥继续执行责任险等新型财产处置配套机制作用，打通执行中的堵点，通过“以物抵债”方式一揽子执结4起案件，依法解除案涉土地及地上建筑物的查封，案涉项目得以成功盘活，对提高土地开发使用效率、提升青岛城市形象具有积极作用，依法保障了城市更新和城市建设三年攻坚行动的顺利开展。

(青岛市中级人民法院)

违法占用山头公园山体绿地受处罚

青岛某公司诉青岛市某区城市管理行政执法局行政处罚纠纷案

案情简介：青岛市某区城市管理行政执法局接群众举报后，经履行现场勘查、询问等法定程序，认定青岛某公司未办理相关合法审批手续，擅自大面积占用北岭山公园南昌路南侧的山体绿地，违反了《青岛市城市绿化条例》相关规定，遂对该公司作出行政处罚决定，责令立即改正违法行为，恢复山体并处以罚款89万余元。该公司对此不服提起诉讼，法院生效判决认为，北岭山公园南昌路南侧的山体属于规划中的城市绿地，该公司未经批准擅自占用，并在占用的绿地内挖掘破坏，应依法予以处罚。某区城市管理行政执法局作出的处罚决定认定事实清楚，适用法律正确，量罚幅度得当，程序合法，判决驳回该公司诉讼请求。

典型意义：公园城市建设攻坚行动是城市更新和城市建设三年攻坚行动所涉八大领域之一，山头公园建设是其中的一项重要内容，对提升城市品质、增进民生福祉具有重要意义。本案涉案公司未经批准大面积违法占用山头公园山体绿地，对山头公园的生态环境造成了较大破坏，执法机关对其进行处罚符合法律规定，也符合市委关于公园城市建设的部署精神。青岛两级法院坚持公正高效办案，依法支持执法机关对破坏山头公园山体、侵占山头公园绿地的行为进行惩处，彰显了法院在城市更新和城市建设中的司法担当，为市民推窗见绿、出门入园提供了有力司法保障。

(青岛市市北区人民法院、青岛市中级人民法院)

解决征迁行政争议助推历史城区保护更新

王某诉青岛市某区人民政府房屋征收补偿决定纠纷案

案情简介：王某系青岛市某区一处房屋的被征收人。2016年某区政府启动该房屋所在片区的棚户区改造项目后，王某一直未与区征收部门签订征收补偿协议，某区政府遂对其作出房屋征收补偿决定，王某对此不服并提起诉讼。案件经一、二审，被诉房屋征收补偿决定被撤销。某区政府于2021年11月作出新的房屋征收补偿决定，王某仍不服，再次向青岛中院提起诉讼。案件审理中，通过综合运用电话调解与现场调解相结合、联系相关职能部门负责人参与等方式，青岛中院最终引导双方当事人形成了切实可行的和解方案。方案履行过程中，鉴于双方互不信任的现实情况，办案法官到相关手续办理现场见证履行，促使双方顺利完成各项手续办理和房屋腾空交接。王某2022年5月领取了全部款项并申请撤回起诉，历时6年的行政争议圆满化解。

典型意义：历史城区保护更新工作是城市更新和城市建设三年攻坚行动的“一号工程”。案涉房屋位于青岛历史文化街区范围内，历时6年未能完成征收购房，案件争议能否得到妥善解决事关历史城区保护更新推进进度。青岛中院坚持服务城市更新大局与维护被征收群众合法权益并重原则，考虑到某区政府已两次作出房屋征收补偿决定，为提高纠纷化解效率，密集推进调解工作，居中引导双方多次修正和解方案，最终促使案涉纠纷得到实质性化解。案涉纠纷的化解不仅从根本上解决了被征迁群众的实际问题，而且有力助推了相关改造项目进程，为历史城区保护更新贡献了力量。

(青岛市中级人民法院)

采取替换查封物措施推动片区土地房屋搬迁

于某波、于某超申请执行莱西市某集团公司、莱西市某制品有限公司借款合同纠纷案

案情简介：于某波、于某超通过债权转让取得案外银行对莱西市某集团公司、莱西市某制品有限公司的债权，并变更为申请执行人。莱西市某集团公司自2001年起经营陷入困顿，欠下大量债务无力偿还，其名下的土地和房产陆续被法院

查封，其中240亩土地位于莱西市某重大交通基础设施建设项目范围内。因上述土地房产涉及司法查封及莱西市某集团公司内外部纠纷等一系列错综复杂问题，该建设项目推进陷入停滞。

莱西法院在案件执行过程中，迅速组建城市更新和城市建设专业化执行团队，制定执行方案，通过与项目建设指挥部沟通，并协调各方当事人，灵活采取以查封拆迁补偿款替换涉案土地房屋查封的方式，解除了对莱西市某集团公司名下项目所需土地的查封，有力推进了土地清障及搬迁工作。目前，案涉240亩土地已经全部顺利收回。

典型意义：案涉重大交通基础设施建设项目位于莱西市烟台路城市发展主轴南段，是莱西市城市更新和城市建设重点片区，也是腾挪更新低效片区、打造莱西莱阳一体化发展先行区的重要一环。为保障重点建设项目高质高效推进，莱西法院立足司法职能，及时主动跟进，完善府院联动机制，强化司法执法协同，依法以替换查封物的灵活方式，打通了片区土地清障和房屋搬迁的难点堵点，有力加快了项目建设进度，同时也为解决城市更新和城市建设项目中的疑难复杂问题提供了法治框架内的破解思路和解决路径。

(莱西市人民法院)

依法保护先进制造业产业链链主企业知识产权

青岛海商智财管理咨询有限公司诉无锡某物联科技有限公司商标侵权及不正当竞争纠纷案

案情简介：青岛海商智财管理咨询有限公司是海尔品牌无形资产管理公司，主要负责“海尔”“Haier”等系列商标的持有、授权及维权等事务。该公司发现无锡某物联科技有限公司未经其许可，擅自改装其洗衣机、洗鞋机、干衣机等产品，并在改装产品上加贴某物联科技公司运营的支付二维码、标识进行对外销售或投放到特定市场，同时在部分社交平台诋毁上述产品原装支付系统，打着“海尔”的旗号宣传改装产品，遂就此侵权行为提起诉讼。

青岛中院经审理认为，双方当事人存在竞争关系，某物联科技公司的行为影响了“海尔”商标识别功能和品质保障、信誉承载功能的发挥，造成对海商智财管理咨询公司商标权的损害，其发布的“与海尔达成战略合作”“合作加盟、海尔”“专业改装海尔互联网洗衣机”等内容，构成虚假宣传、仿冒和商业诋毁的不正当竞争行为，遂判令某物联科技公司立即停止侵权，并赔偿经济损失300万元。

典型意义：海尔集团是青岛本土成长起来的全球化企业，其旗下的海尔智家股份有限公司是青岛首批智能家电产业链链主企业。本案中，“海尔”“Haier”等系列商标在智能家电生产销售领域遭到侵权及商业诋毁，这是海尔集团从世界家电第一品牌向全球唯一物联网生态品牌转型过程中，在打造智能家电优势产业链过程中，与其他市场主体产生的新类型知识产权侵权纠纷。青岛中院根据案情依法精准裁判，对某物联科技公司行为作出侵权定性，依法保护了链主企业在适应新经济形态、创新发展优势产业中的合法权益，为智能家电产业链发展壮大营造公正有序的法治环境。

(青岛市中级人民法院)

