

新购商品房门窗竟被“调包”

镇江仲裁委快速裁定为10多位业主化解纷争



本报通讯员 陈浩 陈凡
本报记者 沈湘伟

“真是太扎心了,说好的某知名品牌铝合金门窗,到交房的时候,竟然换成了‘水货’门窗,如此骗人的开发商实在过分!”即将喜迁新居的市民陈某气愤难平。其实,与陈某相同心情的还有同一小区的10多位业主,为了及时解决矛盾,众业主拿起了法律武器。近日,镇江仲裁委受理并快速处理一起合同纠纷案,经过耐心细致地审理,最终裁定开发商承担相应违约金并进行赔偿,解决了业主们的烦心事。

新房门窗“调包案”引起轩然大波

据了解,2019年初,市民陈某与本市某房屋开发公司签订了《商品房买卖合同》,购买某小区商品房一处,房屋总价为112万元,合同签订后,陈某依约支付了全部购房款。1年后,开发商在延期的情况下才交付房屋,陈某及不少业主对此不满,但也未深究。但过后不久,陈某通过微信业主群了解到,开发商竟然将购房合同中约定内容给“移花接木”了,这件事顿时在业主群里“炸了锅”。原来,合同中写明的是新房内安装某知名品牌铝合金门窗,可新房内实际安装的却是“杂牌”的塑钢门窗。

“门窗被开发商调包了!”这引起广大业主的关注。部分业主代表组团多次与开发商交涉,希望对方按合同办事,更换掉所有门窗,但遭到开发商的拒绝。开发商表示,涉及该小区两幢楼的近百户业主,全部更换门窗总计费用高达100多万元。事情最终如何解决,业主们却持不同的态度。一部分业主认为,虽然开发商实际安装的门窗名不副实,但其质量尚可,也可以正常使用,更换门窗似无必要。另有部分业主在装修时,已经大部或全部更换了原有门窗,本着“多一事不如少一事”的原则,并不愿参与这起纠纷。

坚持维权的主要是以陈某为代表的10多位业主,他们认为,开发商实际交付的门窗与合同约定的不一样,这是明显的“合同欺诈”,理应按合同更换并安装原定的某品牌铝合金门窗。同时,还应支付相应拆装损失费、误工费、违约金赔偿等。根据原购房合同中“发生纠纷由镇江仲裁委裁定”的约定,陈某等业主于近期向镇江仲裁委提出仲裁申请。

仲裁维权“和为贵”成功化解纠纷

镇江仲裁委受理此案后,立即展开调查。陈某等业主认为,开发商实际交房逾期且房屋门窗与合同约定不符,已构成合同欺诈,理应按合同办事,并进行相应赔偿。但开发商认为,逾期未办理交房、产权过户等相关手续是受疫情等因素影响,未能履行相关合同条款是员工工作疏忽造成的,认为不构成合同违约,更不存在欺诈,不同意向业主支付相应违约金、赔偿损失。

对此,仲裁庭认为,第一个焦点问题是开发商是否构成违约抑或更严重的欺诈?合同违约与合同欺诈存在着本质的区别。合同违约是指当事人并不存在非法占有的目的,本身具有履行合同的意愿,但在履行过程中,因外在因素而导致合同

中的某些条款无法正常履行,而合同欺诈则是以非法占有为目的。其次,合同违约是指当事人可能为了获得更多利益而造成的;而合同欺诈则是违背了客观事实,构成欺骗。本案开发商构成逾期交房违约及交付标的物瑕疵的违约,理应承担违约责任,但是不构成欺诈。

本案中的另一个争议焦点是新房实际安装的是塑钢门窗,但合同约定的是某品牌铝合金门窗。究竟是一拆了之?还是只进行相应的补偿?《中华人民共和国民法典》第九条规定“民事主体从事民事活动,应当有利于节约资源,保护生态环境”。就本案而言,虽然塑钢门窗确实不同于铝合金门窗,但是究其功能、美观、使用等方面并不存在根本性的区别,如果统统拆除,显然既造成不必要的损失,也有违民法典的原则精神,因此不建议拆除更换,而适宜给予价差补偿。经专业鉴定机构鉴定,分别给出了塑钢与铝合金门窗的价差。在此基础上,通过仲裁员耐心细致地工作,最终化解了纠纷,众业主与开发商握手言和,并接受了开发商的相关赔偿。

镇江仲裁委专业人士提醒市民,购买房屋时,一定要注意合同内的各项条款内容如合同中有无前后矛盾的地方,附加内容或是需要特别说明的内容也一定要在合同中明确。避免因疏忽而造成的合同漏洞。验收房屋时,应遵循“先验后收”的原则,必要时可以聘请专业人士辅助验收。发现问题时应要求开发商立即整改,在整改完毕之前,业主有权拒绝收房,并要求开发商支付逾期交房的违约金。

扬州市司法局来镇考察交流智慧矫正

本报讯(许洁茹 高建臣)近日,扬州市司法局党组书记、局长姚爱国一行来镇江丹徒交流学习智慧矫正中心建设情况,镇江市司法局党组书记、局长马振兵,丹徒区委副书记、政法委书记包荣军陪同参观。

考察组一行通过实地查看、听取介绍、翻阅台账资料等方式深入了解丹徒区智慧矫正工作开展情况和特色亮点。在随后召开的座谈会上,双方就在社区矫正领域如何创新工作方法、突破工作难点、打造工作亮点等进行交流研讨,并围绕探索建立社

区矫正对象经常性跨市县活动、请假外出和异地协同管理机制等方面交换了意见。双方均表示要加强交流学习,不断拓展学习合作领域,优化区域间合作方式,奋力开创两地司法行政工作高质量发展新局面。下一步,丹徒区司法局将以此次交流学习为契机,紧扣法治建设和司法行政工作新形势新任务新要求,从根本提高农民收益,推动本地经济蓬勃发展。

法官助力农业发展 普法送到葡萄架下

本报讯(仲莹 翟进)日前,省法院民三庭、镇江中院民三庭法官们赴句容丁庄葡萄种植基地开展调研活动。通过“面对面”对话、“点对点”指导提升知识产权保护发展的能力和水平,真正将普法的触角延伸到葡萄架下。

调研活动中,镇江中院民三庭庭长王成瑶针对丁庄葡萄行业协会在知识产权商标保护布局谋划以及“丁庄葡萄”地理标志产品面临的维权难题提出意见和建议。

省法院民三庭刘莉法官提出,对丁庄葡萄仅进行地理标志产品保护和商标保护力度不够,要借鉴地理标志保护的有益经验,及时申请地理标志证明商标,同时对包装商标标识等进行系统化升级改造,打造消费者能识别的精品葡萄品牌,为产业长久发展做好谋篇布局。

丁庄镇地处茅山区域,独特的地理环境、气候特征和悠久的农业文化孕育出了高品质的葡萄产业。调研组一行认为,相关行业协会要在传承和发展中做足文章,通过地理标志证明商标的有效保护助力形成品牌效应,增强市场竞争力,提高产品附加值,从根本提高农民收益,推动本地经济蓬勃发展。

“为群众办实事示范法院”创建活动开展以来,镇江中院民三庭致力于探索知识产权保护与乡村振兴相融合、共发展,秉持知产服务群众、助力乡村振兴的宗旨理念,坚持保护职能不移,多次赴句容、丹阳等农产品种植基地开展专题调研指导,召开农村农产品商标保护专题讲座,助力促进农产品品牌建设。

援法议事赋能基层 助力乡村和谐共治

本报讯(石印 张锐)近年来,丹阳市皇塘镇后亭村将“援法议事”嵌入村民议事会,“有事好商量”等自治平台中,引导群众“有事好商量,遇事会找法”,全力打造“办事依法、遇事找法”的乡村治理“新时尚”。

针对惠民工程中的公共用地、方案设计、施工合同等内容,由法律顾问全程依法审查和把关,确保程序正当、过程公开、结果合法。通过这一平台,各代表参与议事,分别对美丽乡村建设、村庄整治、殡葬改革提出建议。之前村里修路、绿化等事务多年“小步走”,村民参与少,感受也不强,如今“援法议事”有效激发出村民自治的积极性。

通过援法议事会解决了土地流转、农田灌溉、秸秆焚烧等矛盾纠纷,强化土地流转、工程建设、集体资产管理等涉及经济发展的重大事项的监督作用,针对村级事务中的农产品销售、农机买卖、合同签订等方面做好法律保障,维护村民合法权益。

有了“援法议事”这个反映问题的渠道,村法律顾问、党员干部、社区民警、村民代表齐上阵,所有问题第一时间掌握,及时解决。“援法议事”平台把矛盾纠纷化解在萌芽状态,做到了“小事不出组,大事不出村,难事不出镇”。

近年来,针对原有村规民约内容滞后、文本冗长、可操作性差等问题,后亭村相关负责人通过援法议事平台,在前期广泛征集意见的基础上,邀请党员、乡贤、“法律明白人”、村民代表、政协委员、法律顾问等,对村规民约修订初稿的内容、合法性、宣传形式、监督反馈等方面开展议事。

新修订的《村规民约》将移风易俗、婚丧嫁娶、文明餐桌、垃圾分类等热点内容融入村规民约,操作性也更强了,有效引导群众弘扬公序良俗、树立文明乡风,充分发挥村规民约在乡村治理中的示范引领作用。

我市推进仲裁事业发展 增聘76人加入仲裁员队伍

本报讯(陈浩 陈凡 陈经纬)为全面推进镇江仲裁工作,加强仲裁队伍建设,提高新聘仲裁员业务能力及办案水平,近日,镇江仲裁委员会举行新聘仲裁员聘任仪式暨业务培训会,增聘蔡云等76人为第四届仲裁委员会仲裁员,相关专家还对新聘仲裁员进行了专业培训。

市司法局党组成员、镇江仲裁委员会秘书长蔡云高林对新聘仲裁员如何在下一步工作中加强自身建设,当好一名仲裁员提出具体要求。

首先要提高政治站位,仲裁员必须坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑,指导实践,认真学习贯彻习近平法治思想,做到公平公正、坚持以人民为中心、注重“三统一”。保持清正廉洁,仲裁员必须在法律和纪律的范围内活动,必须始终坚持守住自己的“底线”,坚决不碰“红线”,仲裁员需要注意与当事人保持距离,算好廉政成本账。同时要尽快转换角色,特别是律师担任仲裁员,应从维护一方当事人的合法权益到居中裁判,维护双方当事人的合法权益。

市中级人民法院民三庭庭长王成瑶对新聘仲裁员进行培训授课,就有关仲裁协议效力、送达、证据认定、鉴定等问题及时向经营者说明情况,督促其现场整改,并向经营者宣传普及相关法律法规以及部分添加违禁剂类的“消”字号产品名录。

检察机关等多部门检查“消”字号产品



本报讯(范璐璐 张弛川)为贯彻落实最高检部署开展的“消”字号抗(抑)菌制剂非添加公益诉讼专项活动工作部署,保障群众“用药安全”,7月26日上午,句容市检察院联合句容市卫健委、句容市市场监管局,开展“消”字号抗(抑)菌制剂产品专项检查。

近年来,国内一些生产企业为追求经济利益,在“消”字号抗(抑)菌制剂中非法添加化学药品,容易引发过敏反应,产生耐药菌株,影响水、盐代谢等一系列副作用,甚至严

重危害婴幼儿身体发育及人身安全。最高人民检察院检察技术信息研究中心在对“消”字号抗(抑)菌制剂添加情况进行检测过程中,发现产品中非法添加的情况较为普遍。

检查组随即抽查了辖区内的药店、母婴用品店和皮肤管理店,重点查看是否存在添加违禁剂、产品是否存在虚假宣传或夸大宣传效果、说明书是否规范、商家是否索取生产企业卫生许可证和产品卫生安全评价报告等。

下一步,句容市检察院将充分发挥公益诉讼检察职能,与职能部门协同发力,积极推动我市抗(抑)菌制剂类消毒产品的规范管理,确保人民群众使用上安全可靠的消毒产品,维护人民群众的健康安全和合法权益。

我市在全省率先出台《决定》

“企业合规”将纳入人大监督范围

本报讯(陆璐 高光治)近日,镇江市九届人大常委会召开第三次会议,听取和审议了镇江市检察院所作的涉案企业合规改革试点工作情况报告,并作出《关于深化推进企业合规改革试点工作的决定》,在江苏全省设区市层面率先将企业合规改革试点工作全面纳入人大监督范围。

开展涉案企业合规改革试点,是检察机关充分发挥检察职能优势,更好推动企业依法合规经营,服务经济社会高质量发展的一项重要制度创新。镇江市作为改革试点城市,将改革试点有机融入“镇合意”营商环境服务品牌建设。镇江市检察院积极向镇江市人大常委会报告全市涉案企业合规改革试点工作情况,主动提请人大对相关工作进行监督,最终推动该市人大常委会审议通过了《决定》。

《决定》共7条,明确了改革试点工作总体原则。《决定》强调,企业合规改革试点工作充分发挥第三方机制管委会统筹协调作用,健全规章制度,规范合规程序。《决定》明确了检察机关牵头责任,要求检察机关应当坚持依法履职,牵头推进改革试点工作平稳开展,依法对第三方监督评估组织的评估过程和结论进行审查,在严格依法办案中促进系统治理和溯源治理。

《决定》明确了第三方机制管委会及成员单位、相关部门协同职责,规定第三方机制管委会及各成员单位要加强沟通配合;监察机关、检察机关办理发现认为符合适用条件的涉企案件,可以向检察机关提出建议,探索在调查、侦查阶段启动合规程序。

《决定》提出,镇江市政府应明确相关经费保障办法,保障第三方机制管委会工作运行,支持改革试点工作顺利推进。

高墙之内办公证 助浪子早日回头

本报讯(陆晓灵 张弛川)近日,家住四川的金玉玉(化名)风尘仆仆地来到镇江公证处,想要申请公证员为正在监狱服刑的弟弟金小光(化名)办理委托公证。公证员前往监狱,成功为金小光办理了委托公证。

金玉玉向公证员坦言,弟弟金小光早年因刑事犯罪被法院判处有期徒刑,目前已服刑五年。金小光在入狱前与妻子离婚了。根据法院判决,二人的夫妻共同财产经分割后女方需支付给金小光8万元,但随着金小光的人狱这笔钱便不了了之。钱款作为金小光在外仅有的积蓄却一直留在女方手中,逐渐成了金小光的“心头病”。

金玉玉此番来到镇江,一来是探望弟弟,其次也是想通过委托公证的方式,帮助弟弟代为申请法院启动强制执行手续,待执行完毕后替弟弟好好保管钱款,以供他出狱后生活

用,同时也好让弟弟安心在监狱服刑,好好接受教育改造。

在了解事情原委、审查了相关材料后,公证员及时与监狱方沟通和预约。办理当天,两名公证人员严格执行狱方防疫规定,携带核酸检测报告及公证材料前往监狱办理了会见手续,在狱警的协助下成功为金小光办理了委托公证。解决了这桩“烦心事”,金小光向公证人员连声道谢。

公证法律进监狱,既是服务也是帮教,通过解决服刑人员的后顾之忧,有利于其安心改造早日回归社会,同时也让服刑人员及其亲属充分感受到社会的宽容和温暖。上门公证作为镇江公证处长期推行的一项便民举措,通过建立办证绿色通道,对因生病、出行不便等特殊原因不能到公证处办证的当事人提供预约上门服务,年均办理上门公证百余次,赢得了群众的广泛赞誉。