

买家找“后账”追讨15万元定金

仲裁倾力成功解决商铺买卖纷争



本报通讯员 陈芩
本报记者 沈湘伟

“深入了解事实,用证据说话,最终还原真相,为我们主持了公道。镇江仲裁委的裁决真是准确高效,令我们口服心服,太感谢了……”本市某房屋开发公司负责人冯某激动地说。近日,镇江仲裁委审理了一起商铺买卖纠纷,仲裁庭耐心倾听,详细了解事情的来龙去脉,认真梳理事情经过和矛盾焦点,依法依规解决矛盾问题,切实保障了当事人的合法权益!虽然申请人高某败诉,但归根结底是因为其缺乏法律意识,没有及时保护自身合法权益造成的。

合同条款未细看埋下“隐患”

据了解,早在2018年,市民高某外出时偶然发现,自己家附近的某商业中心有闲置的商铺在出售。高某看中了该商业中心的客流量与发展潜力,于是便萌生了购买商铺的想法,想着日后出租或自己开店,都是不错的选择。

高某与商铺销售信息上的电话取得联系,得知该商铺是本市某开发商出售的,总价为105万元,高某经了解得知,这家开发商在本市经营多年,相关信誉良好,值得信赖。

回家后,高某与家人商量后,

决定立即筹款,尽快签订相关合同,购买该商铺。

2018年7月,高某再次联系开发商,明确表达了自己购买该商铺的强烈意愿。

销售商铺的相关负责人表示,高某看中的这间商铺由于位置较好因此非常抢手,同时有几位客户均有购买意向。如高某确定购买,可以先支付定金15万元,并在当月底(7月31日)前来办理相关手续,签订正式合同,如逾期未签约则定金不予退还。已经准备好钱款的高某当然表示愿意,并未多想便直接交了定金。

很快到了月底,未料高某因一时不慎受了风寒,感冒发烧生了病,只好在家休息,这一拖就过了签约的最后期限。到了8月上旬,高某才来到开发商的售房处,商谈签订《商铺买卖合同》事宜。开发商相关负责人明确表示,由于已经超过双方约定的签约时间,因此15万元定金不予退还算作购房款,商铺正常销售给高某。

随后双方约定,合同中所定的商铺总价为87.8万元,这是扣除定金后的价格,且给予最大力度的优惠,商铺原来的总价是105万元。见对方又打了折扣,高某十分开心,对合同条款未及细看,就毫不犹豫付清了87.8万元的房款。

2022年10月,高某夫妻偶然查看当年的合同时才发现,合同条款中并未涉及关于15万元定金的相关内容,而是写明商铺总价就是87.8万元。由此,高某认为开发商“坑”了自己15万元定金,这笔钱理应退回。为此,他咨询了相关律师,

单凭合同来看,开发商应将15万元的定金退还。

有了律师的意见,高某更有底气了,于是向开发商讨要自己的15万元定金,但当场遭到对方拒绝,并坚称15万元为定金,合同里的价格就是已经扣除定金后的购房款,高某根本不存在多支付了定金,何来退钱一说?之后高某根据合同中约定的相关条款,于2022年11月向镇江仲裁委员会提出仲裁申请。

仲裁抽丝剥茧还原事实真相

针对高某“无中生有”的仲裁申请,开发商也及时做出了回应,并向仲裁庭提交了证人出庭的申请,让当时与高某具体联系的售房业务员出庭,当庭阐述事实。

售房业务员表示,2018年7月,她与高某沟通时说得清清楚楚,如高某有强烈的购买意愿,那就要支付一定比例的定金,并于当月签合同;若逾期未签约,则定金不予退还。高某当即表示认可,但并未留有任何书面证据。之后在8月上旬正式签约时,她也向高某表明,合同中的价格87.8万元是已经扣除15万元定金的价格,合同上也有高某的签字认可。

仲裁庭经调查后认为,根据《中华人民共和国民法典》第490条、第543条规定:当事人协商一致,可以变更合同。未采用书面形式,但其中一方已经实际履行合同内容,并经对方接受的,应视为双方协商一致同意变更合同内容。再结合全案证据和庭审情况可以

看出,双方的所作所为均是按照双方约定,并且双方也实际履行了合同并办理了过户手续,符合相关法律规定,不存在高某所谓多付房款的问题,高某也无权要求该开发商退还15万元的款项。

另外庭审中,该开发商进行答辩时提到了仲裁时效的问题。这一抗辩理由并非子虚乌有,而是有一定事实依据:根据《中华人民共和国民事诉讼法》第188条:向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为3年。法律另有规定的,依照其规定。很显然,高某是2018年8月中旬与开发商签订的合同,并于当日付清房款。但直至2022年11月才向镇江仲裁委提起仲裁,很显然已经超过了申请仲裁的3年有效期。

镇江仲裁委提醒市民,仲裁时效是指权利人向仲裁机构请求保护其权利的法定期限,也即权利人在法定期限内没有行使权利,就丧失提请仲裁以保护其权益的权利。根据《中华人民共和国仲裁法》第74条规定:法律对仲裁时效有规定的,适用该规定。法律对仲裁时效没有规定的,适用诉讼时效的规定。由此可见,仲裁时效与诉讼时效具有同等的法律意义和目的。仲裁时效有利于促使权利人及时行使自己的权利,也有利于仲裁庭更好地收集证据,解决纠纷。从当事人方面来看,若其未及时向法律机关保护其权利,可以视为其对法定权利的放弃,从而也免除了债务人的强制义务。仲裁时效的积极意义在于促使当事人及时行使权利,有利于社会关系的稳定。

奋进新征程 镇江中院吹响“六进六新”号角

本报讯(常文金 翟进)日前,镇江中院召开全市法院院长会议,深入学习贯彻习近平总书记对政法工作的重要指示精神,全面贯彻党的二十大精神,认真落实中央、省市和上级法院系列会议精神,部署2023年全市法院工作。镇江中院党组书记、院长刘亚军出席会议并讲话。

会议总结“一创建二优化三提升”专项活动成效,通报表彰在“为群众办实事示范法院”创建活动中表现突出的集体和个人。

会议明确2023年全市法院工作思路和目标,强调要以打造“一创建二优化三提升”专项活动升级版为抓手,打造高质量司法,锻造高素质队伍,奋力推进法院工作现代化,为中国式现代化镇江图景加快展现贡献法院工作力量。具体来说,主要做到“六进六新”——

进一步筑牢政治忠诚,开创政治机关建设新局面。全面准确学习贯彻党的二十大精神,把深入学习宣传贯彻党的二十大精神作为首要政治任务,结合实际谋划推进新时代新征程法院工作,确保党的二十大精神在全市法院落地生根。

进一步打造“法助力”品牌,展现护航产业强市新作为。积极参与优化营商环境提升行动,全面落实“项目攻坚突破年”部署要求,深化“镇合意·法助力”司法服务营商环境工作

品牌建设,不断优化法治化营商环境。

进一步防范化解风险隐患,扛起维护社会安全稳定新担当。服务基层治理现代化,扎实推进诉源治理助力行动,主动对接市域社会治理现代化指挥平台,推动矛盾纠纷止于未发、解于萌芽、终于始发。

进一步增添示范法院创建成色,提升践行司法为民新成效。切实保障民生权益,擦亮市中院全国首批“为群众办实事示范法院”金字招牌,推动为民办实事常态化长效化,提升人民群众司法获得感和公平正义满意度。

进一步深化改革创新,注入法院工作现代化新动能。深化司法体制改革,全面准确落实司法责任制,深化法官员额制度改革,健全审判团队运行机制,优化司法职权配置,规范司法审判权运行。

进一步落实落细“十四五”人才规划激发队伍干事创业新活力。提升司法能力,深化“11888”司法人才培养工程,组织全市审判业务专家评选,提升干警“七种能力”“八大本领”。

省人大代表史金龙,省政协委员嵇卿等18名人大代表、政协委员应邀在主场和分会场参加会议。全市法院领导班子成员、内设机构负责人参加会议。

镇江中院法官走进“网事茶馆” 解读“个人信息保护法”

本报讯(仲萱 翟进)为增强新媒体运营人员知法守法意识,助力打造清朗网络空间,日前,镇江市网信办、镇江中院在西津渡静怡茶社联合举办“网事茶馆”活动。活动邀请镇江中院三庭副庭长詹玉萍解读“个人信息保护法”。

活动现场气氛轻松热烈,大家品茗话网事,交流促共识。“如果把互联网比作一个大型的列车中转站,那么我们每天网购、刷视频、查询信息等活动就像是一趟趟列车,将我们的个人信息沿着‘网线轨道’载往‘互联网中转站’进行信息交换,而个人信息保护法则发挥着‘交通管理员’的作用,为个人信息通而不乱、始终在安全轨道上运行提供保障。”詹玉萍通过分享5个案例,详细解读什么是个人信息、个人信息和隐私的关系、个人信息的处理原则、举证责任和合理

使用抗辩等四个方面知识。在交流答疑环节,现场“网络大V”提问热烈。针对“如何审核网友发布信息”“如何保护个人信息安全”“如何区分是否违规泄露个人信息”等大家普遍关心的问题,詹玉萍一一进行了解答。

“对我们新媒体运营人员来说,学习‘个人信息保护法’更加有利于我们加强行业自律、尊重用户隐私、保护数据安全。”“网络大V”们纷纷表示,这次“网事茶馆”活动很有意义,通过法官以案释法、面对面交流,大大提升了对个人信息保护的法治意识,活动后将进一步完善运营平台内部数据管理制度,将用户权益保护作为企业发展的生命线,确保个人信息在“网线轨道”上安全运行,从而真正实现服务个人、服务社会和经济展大局。

润州法院立案庭热心助残获当事人点赞

本报讯(润法萱 翟进)日前,润州法院诉讼服务中心立案柜台接待了一位特殊的当事人。这位当事人没有带诉状,当窗口工作人员询问他是否需要帮助时,也一直没有开口说话,而是用手比划着。窗口人员见状,意识到他可能是一位聋哑当事人,便尝试通过手机与其进行文字交流,并将其引导至涉残绿色通道。

在无声的交流中,工作人员了解到,前来申请立案的当事人张某和被告李某均系聋哑人,两人之间因民间借贷引发纠纷,多次追索不成后,张某只好来到法院寻求帮助。工作人员为其进行了全面的立案指导,先是

通过“面对面”发放立案须知宣传材料、微信“点对点”发送诉讼材料清单及注意事项等方式,为方便张某参与后续诉讼,一次性向张某告知需要准备的材料和证据,避免其来回奔波。随后又将张某引导至公益律师柜台,由公益律师就诉状书写作进一步的指导。

暖心的诉讼服务,为原本不知所措的张某缓解了紧张和焦虑的情绪,也让张某切实感受到了司法的温暖。临走时,张某又比划起了手势,他指着工作人员制服上的法徽,竖起大拇指,为诉讼服务中心贴心的司法服务连连点赞。

掉入代还卡债陷阱 新骗局套住老赌徒

本报讯(文敏 张驰川)“本想搏一搏,钻空子赚钱哪知道赔了夫人又折兵,真是悔不当初。”近日,经扬中市检察院提起公诉,法院依法判决王某构成帮助信息网络犯罪活动罪,判处有期徒刑一年,缓刑一年,罚金人民币2000元。

家住南京江宁的王某,沉溺赌博多年,2022年世界杯期间,他又想搭便车赌几局,实现大赚一把,绝地反击。于是到处借钱进行网上赌球,没几天所借款项便泥牛入海,化为泡影,王某也欠下信用卡、同学、朋友共计200余万元的债务,每天各种催债电话响个不停。

面对这种窘境,王某忽然想起某天在路边看到过“代还信用卡”的小广告,于是他沿着平时上下班的路开始四处寻找,终于在一条乡村道路边上找到了一辆挂着“代还信用卡”彩灯的轿车,他上前和车内的两名男子攀谈如何代还信用卡。

对方告知王某可以帮他代还当月信用卡卡债,但是需要使用银行卡、身份证和手机银行绑定的手机卡给他们走几天流水。尽管王某平时接触了不少反诈宣传,知道银行卡不可随意出借,但是想到能帮他缓一缓

债务负担,甚至可以“截胡”对方的资金,于是决定再赌一把,给了对方500元押金后,把自己的6张信用卡、身份证、手机卡交给了对方。一周后,正当王某在出租屋躲债时,公安机关找到了他,告知他因涉嫌帮助信息网络犯罪活动罪被传唤,当王某看到自己所提供的银行卡内不仅有近300万元的电信诈骗资金,而且银行卡债务非但没有还清,还被对方透支了三千多元,这时候王某悔不当初,赌博心态终究把自己给套牢了。

检察官提醒市民,随着“断卡行动”的日益深入,犯罪分子直接从购买银行卡转变为编造各种谎言诱骗他人提供银行卡,如代还信用卡、刷流水帮助提升额度、协助办理银行贷款、帮助他人年底收款、避税等借口。但万变不离其宗,切莫贪图小便宜,向他人出借自己的银行卡、手机卡,否则极易被犯罪分子的圈套套牢而触碰法网。

普法宣传进乡村 法治意识入人心

本报讯(句法萱 翟进)普法宣传进乡村作为创建“一法庭一品牌”重要内容,能够加快法治意识在乡村的宣传与普及,切实增强基层群众法律意识。近日,句容市人民法院后白法庭走进茅山风景区马埂村,开展普法宣讲活动。

李师柯法官对群众普遍关心的机动车交通事故责任、婚姻家庭、民间借贷、相邻关系、饲养动物侵权责任等常见的民事纠纷进行现场答疑解惑,并对相关法律法规进行普法宣讲。同时,法庭工作人员还向群众报告了法庭工作开展情况和法庭品牌建设情况,为群众提供法律咨询服务的多元化,引导广大群众通过非诉讼的方式化解纠纷。

通过此次普法宣讲活动,让群众明白了哪些事情可以做,哪些事情不能做,不但提高了群众的法治意识和法律素养,引导群众尊法、学法、守法、用法,而且为乡村振兴营造良好的法治环境,为夯实乡村法治建设发挥积极作用。

检察干警倾情伸援手 铺垫困境学子求学路

本报讯(臧杰星 王珊 张驰川)近日,镇江市经济开发区检察院“阳光牵手”助学志愿者走进丁岗镇丁岗村,为5名困境学子送上爱心和祝福。

“有困难,帮到底!”2009年初,镇江市经济开发区检察院启动了旨在帮扶困境未成年人完成学业的“阳光牵手”圆梦工程,并专门成立了“阳光牵手”志愿服务组,全院20余名检察干警都成为助学志愿者。14年来累计为15名孩子送出助学金20万余元,其中5人成功迈入大学校园。

“既助学,更助心!”助学志愿者将呵护孩子们的心理健康作为帮扶重点,化身检察官“爸爸妈妈”,在春节、开学、儿童节等节点开展走访慰问,在周末、工作之余通话交流,解答困惑、及时疏导,同过生日、共享时光,以此缓解孩子们的压力,以阳光乐观的心态去面对生活,共开展各类活动50余次。

“齐心抓,多方管!”14年“阳光牵手”圆梦路,因为坚持变得更加宽广,更多的单位个人纷纷加入,合力守护,为受困线索发现、持续跟踪了解、纾困圆梦成才提供了更加全面的保障,让更多身处困境中的学子能够被真诚的“拉把手”,温暖的把心“焐热”。

我市多方法治护苗 关爱助力学子成长

本报讯(吴恺 张驰川)为切实提高未成年人的法治意识和法治观念,近日,我市各地各部门围绕“开学关爱第一讲·法治护苗助成长”主题,集中开展形式多样、内容多元的活动,倾情关爱学子健康成长。

授课内容多元。镇江交警部门深入中小学校开展交通安全“开学第一课”主题宣传活动,将交通安全知识送进校园。镇江新区丁卯街道司法所、丁卯街道西苑社区会同镇江经济开发区法院法官走进镇江科技新城实验学校,为100余名学生围绕预防未成年人犯罪,开展了生动的法治宣传教育。句容法院少年庭联合该院关工委赴句容市第二中学,开展反有组织犯罪法和校园安全保护法治宣讲,提醒青少年增强人身安全、财产安全防护意识,提升自我保护能力。江苏大学法学院联合江苏大学附属学校开展“我们的

祖国”普法宣讲活动,介绍特别行政区基本法。扬中市市场监管局先后到扬中市云腾幼儿园和扬中市实验小学食堂开展食品安全检查及法治宣讲,全面护航开学第一餐。

活动形式丰富。开学首日,设立在镇江市中山路小学附近的京口区检察院“江河益+”检察宣传驿站正式亮相,该驿站是全省首个设立在学校周边的检察宣传驿站,未检检察官在检察宣传驿站为学生们带去“开学第一课”,在孩子们的心中播撒下法治的种子。镇江市公安局开展“警馨·满天星”守护新起航”普法直播活动,实现了家庭、学校、社会、网络、政府、司法的“六位一体”直播互动。句容组织小学生们走进句容检察普法中心这一青少年法治教育基地,通过智能交互投影仪、法治文化全息柜、“两法”答题一体机等科技赋能普法产品向学生们普及

法律知识,并现场播放青少年法治宣传教育微电影《“未”了更好的明天》《十六岁》。

宣传效果显著。全市各地各部门在“开学周”举办法治讲座、法律知识竞赛、法治实践等普法活动98场次,发放法治“大礼包”3000余份,受教育中小學生5000余人,直播互动参与网友达2万余名,为青少年群体提供系列化、规范化、多元化的法治宣教服务,有效增强了未成年人遵纪守法和自我保护意识,在全社会推动形成了未成年人健康成长的良好社会氛围。



2月13日,丹徒区检察院针对丹徒区“两会”中人大代表提出的“加强侵害未成年人案件强制报告制度宣传”建议,在开学季组织法治副校长走进丹徒区的学校,结合典型案例细致解读强制报告制度内容,推动强制报告制度入耳、入脑、入心。除了进行主题宣讲,法治副校长还与学校教师员工一起在校内张贴强制报告制度宣传海报,开展未成年人保护主题讨论交流等活动,共同为未成年人健康快乐成长撑起一片“法治蓝天”。

王运喜 李欢 摄影报道