

买新房送院子亦真亦假

仲裁委公正裁决为市民挽回部分损失



本报记者 沈湘伟 本报通讯员 陈其

“引发争端我们也有一定的责任，《补充协议》没看仔细，自以为购置新房赠送庭院和院子，没想到庭院和院子竟是两回事，所幸仲裁部门公正裁决，为我们挽回了部分损失，以后凡是口头约定的内容，一定要落在协议上，这样才能维护好合法权益。”市民许某感慨地说道。近日，镇江仲裁委裁决了一起合同纠纷，由于对院子是否“蒸发”双方各执一词，一时真假难辨，最终仲裁员明理说法，成功化解这起纠纷。

草率签合同埋隐患

据了解，年过六旬的许某与妻子都是镇江人，儿子儿媳在外地工作，只有春节或节假日才回来探望父母。老夫夫妻也不愿到外地，规划着自己住的老房子卖掉，再买一处大房子，安享晚年。

两年前，老夫夫妻经过深思熟虑，选中了市区某新建小区的一套房屋，这处100多平方米的一楼住宅不仅出行方便，而且还有院子。这特别合老夫

妻的心愿，他们打算在院子里种些花草绿植，还可以在院子里晨练。

据许某称，当初售楼处的工作人员向老夫夫妻一再口头承诺，只要购买这处一楼的房屋，就会赠送三个部分，还有北侧的院子。经过一番对比，虽然价格稍贵了点，但还是可以接受，且南北两侧都有院子最吸引人。由于是预售房，工作人员还出示了小区的鸟瞰图及宣传彩页，这让老夫夫妻十分满意。

不久后，老夫夫妻再次来到售楼处，准备签订合同。在签字时，许某发现，《商品房买卖合同》中并没有对三处赠送面积进行约定，于是便向房屋开发公司提出异议，要求补充合同内容。

虽然销售人员怕麻烦，但最终在老夫夫妻的要求下，单独拟了一份《补充协议》，看到协议上有“庭院”“飘窗”等字样时，老夫夫妻终于放心了，于是未及细看，就草草签了字。

院子“蒸发”矛盾激化

过了一年多，房屋陆续竣工，小区正式开始交付，可许某与老伴来拿房时，却傻了眼。原来，当初承诺的三部分的赠送面积，实际只有两部分，北侧的院子“蒸发”了，变成了绿化带及小区通道，这令老夫夫妻十分失望。

许某找到房屋开发公司，对方表示，所谓的院子就是指房屋南侧的下

沉式庭院，北侧根本没有承诺过送院子。许某要求对方支付相应违约金，可是房屋开发公司负责人表示，一切要以合同上约定的内容来看，并表示当初还签了一份《补充协议》，里面的内容写得很清楚，你们也是签字同意的。

许某与妻子回家拿出《补充协议》仔细看了看，《协议》里确实如对方负责人所说的那样，只有含糊的“庭院”字样，根本没有提及是在房屋的南侧还是北侧，也没有具体说明庭院的面积。许某夫妻俩觉得上当受骗，认定是房屋开发公司虚假宣传在前，诱骗他们买了房子。坚持要求对方赔偿相应的违约金，在多次沟通无果的情况下，许某按照合同约定的争议解决方式，向镇江仲裁委提起仲裁申请。

公正裁决成功解争端

近日，镇江仲裁委受理此案后，仲裁员详细了解了事情经过，发现许某提交的相关证据材料里，相关证据确有欠缺，但许某一直强调，房屋开发公司存在虚假宣传，自己是被骗了所以才购买此房屋的。

房屋开发公司相关负责人也积极作出回应，并提交了庭前答辩。房屋开发公司负责人表示，双方所签的《商品房买卖合同》及《补充协议》都是真实有效的，《补充协议》里也没有涉及赠送院子的相关内容，许某购买的标

的物是房屋，并不是院子。一楼房屋的单价稍高出同栋其他楼层的房屋，同时也赠送了飘窗及80多平方米的下沉式庭院，合情合理，没有证据说明销售人员当初存在虚假宣传。

经过仲裁庭审理后认为，根据最高人民法院《关于商品房买卖合同司法解释》的相关规定，“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”

本案中，针对院子的具体大小、价格等均未在《合同》或《协议》中进行约定，双方都存在过错。但案涉房屋的定价因素及对同楼栋其他楼层的销售价格、下沉式庭院和飘窗的附加价值等综合因素，以及市场经营主体要遵循自愿平等、公平诚信的原则，遵守公认的商业道德，最终裁决房屋开发公司向许某支付部分违约金。

镇江仲裁委提醒广大市民，此类纠纷有一定的代表性，广大市民在购买房屋时，要针对各种可能存在的虚假宣传，一一核实并以比较明确的方式落实到书面合同中，为可能发生的争端提供依据，从而及时解决纠纷，避免诉累。

司法行政助力乡村振兴 护航“三农”高质量发展

本报讯(张从满 张弛川)记者从镇江市司法局了解到，今年以来，该局充分发挥司法行政职能优势，坚持以高水平法治护航“三农”高质量发展，为全面实施乡村振兴战略提供有力法治保障。

聚焦依法治理，提升法治乡村建设水平。出台《法治镇(街道)建设三年行动方案(2023-2025年)》，聚力构建自治、法治、德治“三治融合”乡村治理新模式。建立健全“援法议事”长效机制、民主法治示范村“回头看”评分标准和互查机制，梳理制定“法律明白人”履职事项指导清单。组织“法律明白人”为农业生产经营主体、集体提供合同法规培训、涉农合同文本审查、签约指导等服务800余次。建立健全村级民主协商议事机制，实现“援法议事”农村地区全覆盖，全市城乡基层网格均实现配备2名以上“法律明白人”。

聚焦法治惠民，提升涉农法律服务质效。由镇公共法律服务分中心牵头，整合律师、公证员、村法律顾问等基层法律服务资源，探索组建农村基层公共法律服务团队，为农民群体提供包含法律咨询、法治宣传、法律援助等在内的“一站式”法律服务。依托乡镇党群服务中心和便民服务中心打造全新法律

援助联络点。选定20个较偏远乡镇，初步建设远程公证服务点，满足乡镇企业和农民群体就近申办公证服务需求。对涉农环境污染、资源破坏、生态环境恶化退化等导致的环境资源案件，提供环境损害司法鉴定服务。对符合条件的经济困难群众酌情减、免公证、鉴定费。深入推进乡村公共法律服务供给侧改革，围绕合同履行、风险防范、合规经营等方面为涉农企业开展“法治体检”150余场次。抢抓乡镇司法所规范化建设，推动实现农村地区法律顾问全覆盖。

聚焦安全稳定，提升矛盾排查化解力度。部署推进“枫桥经验”深化“非诉服务”专项行动，持续开展农村地区矛盾纠纷“大排查、大调解、促和谐”排查活动，化解农药化肥、种子购销、相邻关系等方面矛盾纠纷，集中攻坚土地纠纷、劳动争议、资源环境等领域重大疑难纠纷。在50家乡镇企业初步探索培育人民调解组织，选配齐乡镇专职人民调解员队伍，做大做强“老兵调解”“金牌调解员”等调解工作室特色品牌，力争实现“小事不出村、大事不出镇、矛盾不上交”。

学懂弄通枫桥经验 了解基层群众诉求 检察力量进社区耀青春

本报讯(陈璐 高光治 张弛川)“倾听了各位检察前辈的挂职经历，深受感触！作为青年干警一定要不忘初心、心系群众，更好地维护社会稳定和谐。”参加完镇江市检察院组织的主题团日后，该院“90后”青年干警杨笑宇感慨地说。为弘扬五四精神，深入基层了解群众诉求，学习群众工作经验，5月4日下午，镇江市检察院以“群众工作传帮带，青春检察进行时”为主题，组织十余名青年检察干警到京口区大市口街道米山社区开展基层主题团日暨“护航现代化、建功新征程”讲百案、进千企、访万家法治宣传活动。

青年干警们在社区干部的引领下，依次“打卡”了米山社区党群服务中心各个功能区，并通过集中观看红色文化宣传短片等多种方式，全方位、多角度、零距离感受社区干部心系群众、服务群众的暖心举措及工作经验。根据全省检察机关“护航现代化、建功新征程”讲百案、进千企、访万家法治宣传行动工作安排，干警们还通过与居民代表面对面座谈交流等方式，认真听取并梳理汇总

了社区群众对检察工作的意见建议。

作为从“家门”到“校门”再到“机关大门”的青年干警，怎样才能以更加接地气的方式做好群众工作？如何以实际行动赢得基层干部群众的认可？镇江市检察院法律政策研究室副主任游若望、办公室四级主任科员吴敏结合在基层挂职的亲身经历，通过丰富的实例分享了挂职期间的所见、所闻、所感。

现场气氛热烈。干警们说，此次活动既是一次走基层活动，更是一堂生动的人生教育课，接下来将坚守初心、时刻为民、尽职尽责、主动学习，力争以人民群众能够听得懂、听得进的方式做好各项检察工作，力争让人民群众在每一件案件办理中感受到公平正义。

“全市检察机关将进一步坚持和发展新时代‘枫桥经验’，引导全体干警特别是青年干警不断锤炼群众工作能力，持续提升工作质效，用心用情为群众解难题、办实事，始终将检察工作做到群众心坎上，让人民群众切实感受到公平正义就在身边。”镇江市检察院机关党委专职副书记马骏说。

“终本”不是“终结” 法院细致管理“终本”妥善结案

本报讯(李燕汝 翟进)“快快！我要找法官，被执行人的银行卡冻结到期了，请他赶紧帮我处理。”日前，申请执行人祝某拿着终本裁定书匆匆来到京口法院执行服务接待中心。

“别着急，法院已经对被执行人的账户进行了续冻。”干警在查阅相关材料后告诉祝某，同时耐心介绍了终本后续事项的处理流程。

据了解，这是一起非机动车交通事故责任纠纷。法院判决被告欧某赔偿原告祝某13万余元。2022年4月，京口法院在首次执行过程中，依法调查被执行人欧某名下的财产，发现欧某除每月近4000元退休工资外再无其他可供执行的财产。为保障双方当事人合法权益，法院依法冻结欧某的退休工资账户，为其保留必要生活费用之外，其余全部收入用以赔偿申请执行人。案件终本后，承办人将该案移交至京口法院终本管理团队。

近日，执行员曹霞发现冻结期满后，主动“续冻”账户，并将案款及时扣

划处理，让申请执行人得以支付因交通事故产生的后续医疗费用。

“外面都说法院案子终本后就没人管了，没想到不仅有专人管，还这么负责，真的太感谢了！”祝某向曹霞送来了锦旗，感谢京口法院主动作为，为民解忧。

据了解，终本只是暂时终结案件的执行，并没有免除被执行人的执行义务。“终本”后，法院对“被执行人”采取的限制高消费、列入失信被执行人名单等强制措施仍然有效。一旦发现被执行人财产的，可以随时申请恢复执行，让案件重新进入强制执行程序。

京口法院立足执行指挥中心“854模式”，深化执行体制改革，打造“见‘镇’执行”辅助管理系统，实现对终本后续事项的线上登记和管理；成立终本管理团队，统一负责调查人员及终本案件的后续事项办理；不断细化终本管理团队，使《终本管理移交表》成为终本结案的规定动作。

我市强化交通安全举措 规范交通运输执法行为

本报讯(向然 张亮 张弛川)为推进全市道路交通安全和运输执法领域突出问题专项整治工作深入开展，进一步加强工作规范，突出整治实效，我市印发《关于建立道路交通安全和运输执法领域突出问题专项整治有关工作机制的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》明确，建立工作推进机制，形成信息周报、工作月报、阶段调度、工作总结等制度，定期编发专项整治工作简报；建立线索处置机制，对问题线索

按照登记、移送交办、核查、复核的程序及时妥善处置；建立整治销号机制，对复核认定属实的问题线索要求限期整治，并由市专项办进行书面或实地核查，验收认定后予以销号；建立督导检查机制，市专项办不定期组织相关单位联合开展督导检查，对线索核查不力、问题整改敷衍的，市专项办采取函询约谈、通报批评、挂牌督办等方式要求限期改正。

检警联手完善协作配合机制

促进公安执法与检察监督共提升



本报讯(蒋飞 王运喜 张弛川)为深入贯彻落实最高检、公安部关于健全完善侦查监督与协作配合机制的部署要求，推进侦查监督与协作配合工作常态化、制度化、实质化开展，全面提升刑

事案件办理质效，近日，镇江市检察院与镇江市公安局在丹徒联合召开全市侦查监督与协作配合工作现场推进会。市检察院党组书记、检察长潘昌锋就进一步推动侦查监督与协作配合工

作高质量发展强调三点。提高政治站位，持续压实责任；完善侦查监督与协作配合机制是构建“大控方”格局的需要。完善工作机制，确保落地见效；健全完善侦查监督与协作配合机制，持续优化“常驻+轮回”模式，重点解决好“驻下来”和“用起来”的问题。加强组织领导，严格规范履职，强化制度落实，共同加速推进，持续深化侦查监督与协作配合机制，努力把镇江市侦查监督与协作配合机制打造成品牌。

省检察院第一检察部主任柳慧敏对镇江侦查监督与协作配合工作取得的成效给予充分肯定，提出三点指导意见。要强化担当，加强政法单位间的协调协作，要紧盯人民群众期待探索推进。要创新实践，将侦查监督与协作配合沟通的有效平台，做实提前介入，通过检警有效协作，推进检检工作转型升级。要围绕“实质化、规范化、体系化”目标，加强侦查监督与协作配合机制，共同构建规范高效的司法监督制约体系。

会上，市公安局党委副书记、常务副局长姚恒清，市检察院党组成员、副检察长方红卫，分别对公安系统、检察系统下一步如何推进侦查监督与协作配合工作进行了部署。



检察公益诉讼青年志愿服务活动启动

各方携手绘就公益保护“同心圆”

本报讯(陈韵竹 高光治 张弛川)为深入推进“益心为公”检察云平台工作，充分发挥青年志愿者参与公益保护作用，不断丰富共治共享公益司法保护的“镇江实践”，5月4日下午，镇江市检察院以“青春同行 益心为公”为主题，举办第36次检察开放日活动，并与团市委共同启动镇江市检察公益诉讼青年志愿服务活动。30余名“益心为公”青年志愿者代表应邀走进市检察院，共话公益保护(见图 陈韵竹 高光治 摄)。

首先启动了镇江市检察公益诉讼青年志愿服务活动。市检察院检委会专职委员鲍建武简要介绍了全市检察机关公益诉讼工作成效，“益心为公”检察云平台功能定位等情况，并从“增强使命认同和职责协同”“加强平台应用和案例培育”“加强经验总结和宣传推广”等三个方面就进一步用好“益心为公”检察云平台提出意见和建议。

随后，团市委副书记杜剑和鲍建武共同为镇江市“益心为公”志愿者之家揭牌。据市检察院检察官介绍，“志愿者之家”是检察机关与志愿者互动交流

的活动阵地，检察机关将以此为平台，进一步加强检察公益诉讼与志愿服务的相互衔接、深度融合，共同绘就公益保护“同心圆”。

什么是检察公益诉讼?“益心为公”志愿者能够为公益保护做些什么?“益心为公”检察云平台如何操作?……活动现场，检察官为“益心为公”志愿者们量身定制的小课堂，干货满满。

活动中，大家参观了镇江市“益心为公”志愿者之家、公益诉讼快检实验室的诸多“神器”，详细了解“神器”们的功能和用途。“益心为公”志愿者代表周雅同时也是一名乡村振兴志愿者，她说，能够加入“益心为公”检察云平台这样一个充满爱与能量的群体，既是荣誉、更是职责，“今后我将结合自己的专业领域积极提供线索，立足基层工作，在检察公益诉讼长效机制建设中提供务实有效的建议，呼吁带动更多同行和青年志愿者加入‘益心为公’检察云平台志愿者队伍中，携手检察官共筑公益保护‘同心圆’。”



“党的二十大报告强调‘完善公益诉讼制度’。做好公益诉讼检察工作，离不开社会各界的关心、支持和帮助。全市检察机关将以此次活动为契机，凝心聚力、尽心履职、尽责发力，‘益心为

公’维护社会公共利益，‘携手同行’守护人民群众美好生活，努力为社会发展提供更有力的法治产品、检察产品！”镇江市检察院第六检察部主任靳明说。