

小区房屋延迟交付谁问津?

镇江仲裁委倾力调解平息合同纠纷



本报通讯员 陈其 本报记者 沈湘伟

“困扰我们几十户业主的头件事，今天在镇江仲裁委的帮助下达成共识，我们马上就能搬进新房了，真是太感谢了！”业主代表孔先生向镇江仲裁委工作人员连声称谢。近日，镇江仲裁委受理了一起群体性商品房买卖合同纠纷案件，由于双方争议较大，仲裁委在查明案件事实的基础上，秉着“效率优先、和谐仲裁、调解为主、裁决为辅”的理念，倾力组织双方进行庭前调解，经过多次反复沟通，最终双方意见达成一致，握手言和。

开发商违约安居梦难圆

据了解，提起仲裁的50多位居民是本市某新建小区的业主，当初业主们在该小区购房的主要原因包括：房屋设计结构较为合理、小区整体布局

及环境较好、小区周边相关配套较为完善，此外小区绿化达30%，也是吸引业主的一个重要方面。不管是新婚夫妻，还是老年夫妻，都认为在该小区购房是个不错的选择。

早在2020年开始，陆续有业主与该小区开发商签订《商品房买卖合同》，至2022年初，签订合同的业主已达50多人。合同中明确约定了房屋交付期限为2022年10月，同时开发商对逾期交房的违约责任赔偿也有明确条款，合同中还规定，一旦双方发生纠纷，争议优先解决方式明确约定向镇江仲裁委申请仲裁。

到了房屋即将交付的期限，业主们满心欢喜等着领取新房钥匙时发现，楼外脚手架还未拆除，小区内还像一个大工地，而施工现场也未见有人在施工，工地实际处于停工状态。不少业主为此忧心忡忡，由于是期房，许多业主都是先向开发商支付了首付，剩下的通过银行贷款才支付的房款，每月按揭的压力较大。另有不少业主是将老房子卖掉，一次性支付房款后租房生活，逾期交付新房令他们的生活更为不便。为此，业主纷纷向开发商提出要求，希望加紧施工，

按期交房。开发商则表示，施工受客观影响推迟，但他们一定会克服困难，按照合同约定交房，如果逾期，业主可以拿着合同向镇江仲裁委提请仲裁维权。

谁料事与愿违，2022年10月，在房屋交付的最后日期，施工仍未结束，今年6月，该小区内相关房屋及配套设施依然未完工。对此，业主们一方面要求开发商尽快交付房屋，另一方面要求开发商因拖延交付赔偿业主相关损失。经业主与开发商多次沟通协调未果，无奈之下，50多位业主共同向镇江仲裁委提起仲裁申请，维护自己的权利。

庭前六次调解平息争端

镇江仲裁委收到材料后，积极与双方进行沟通，进一步了解详情。由于涉及业主较多，社会影响较大，仲裁委立即启动诉前调解程序。调解开始，开发商的态度并不积极，相关负责人王某也是连连叫屈。多次联系后，王某这才表示，虽然开发商拖延交付房屋，但大多数业主也存在逾期支付房款的事实，开发商因此也要追究业主的违约责任。

案件陷入调解窘境，镇江仲裁委迎难而上，积极组织调解，经细致深入了解，开发商说，逾期交房是客观事实，主要原因有三方面，一是受新冠疫情影响不可抗力影响；二是受我市相关部门环境保护的文件要求；三是因为受其他建筑工地发生事故，有关部门要求所有工地一律停工进行整改，又耽误了几个月。上述理由都是不可抗力造成的客观原因，导致施工拖延，责任不在开发商，望业主们理解。

对此，众业主也意见不一，经过仲裁委工作人员6次反复沟通调解，耐心地与双方释法明理，分析利弊，最终双方都愿意对此事有所让步，该起案件产生的纠纷全部完结，既维护了百姓的合法权益，也避免了开发商因仲裁纠纷带来的不利影响。

镇江仲裁委相关负责人表示，仲裁案件庭前调解具有积极的意义，这不仅涉及群众的合法权益，也关系着企业的健康发展，对促进社会和谐也有积极重要的作用。镇江仲裁委将继续发挥仲裁定纷止争的作用，不断优化服务流程，提升服务质量，为优化营商环境，促进社会和经济高质量发展贡献力量。

“镇法同行 解纷止争”——润州法院送法进网格



本报讯(王蒙 翟进)“邻居家养了几只狗，严重影响我们休息，该怎么办?”“别人欠我钱，要不回来怎么解决?”……日前，在市委政法委举行的“镇法同行 解纷止争”暨“三官一律”进网格集中服务活动中，润州法院的法官们为群众现场答疑法律问题。

润州法院咨询服务台前，不少居民向法官求助生活中遇到的烦心事。干警们耐心倾听，并针对居民们提出的房屋租赁、婚姻家庭、邻里矛盾、民间借贷等问题，“一对一”提供法律咨询，现场

排查化解矛盾纠纷。参与活动的各政法单位围绕“镇法同行 解纷止争”主题，通过设置宣传展板、互动有奖问答、发放宣传资料等形式，向群众开展了防范网络诈骗、养老诈骗、反邪教、未成年人保护、公共法律服务、网格化治理等法治宣传(见图 王蒙 翟进 摄)。

润州法院干警还将继续深入网格一线，融入基层社会治理，通过普法宣传、法律服务、矛盾调处等形式，切实打通法治为民服务的“最后一公里”。

破产企业62名职工债权100%清偿

丹徒法院高效妥善审理破产案件

本报讯(陈怡 翟进)近日，江苏金苹果家具有限公司破产案件债权人代表将印有“公平正义 务实为民”的锦旗送到丹徒法院二庭胡正宇法官手中，对其高效妥善审理破产案件，保障债权人合法权益表示由衷感谢。

该企业债权人代表表示，由于经营不善、资不抵债，经法院审查后进入破产程序。该企业债权人多达100余名，债务总额8000万元，另拖欠62名职工工资及社保超过200万元。而该企业仅剩设备和存货，名下土地和房产也仅部分有证，资产快速变现难度较大，债权人及职工更是对自身权益保

障十分忧虑。

丹徒法院二庭受理案件后，破产审判团队围绕调查企业状况、灵活处置企业资产、快速清偿各类债权等制定了具体破产处置方案，确保立“公正和效率”要求，坚持市场化、专业化、法治化导向，在企业破产清算中最大限度维护民生权益，助力优化辖区营商环境。

进入破产程序的企业，一般都面临许多困难和长期遗留问题，如何合理合法处置资产是每一个破产案件审理的重点。承办法官依托企业破产处置“府院联动”机制，提请召开联席会议，积极协调各部门共同推进，逐项解决办证障

碍。最终，在各部门全力优化办证流程情况下，管理人顺利且快速地补办了不动产登记证。

后续资产拍卖中，因案涉土地房产处于交通运输较为便利的位置，受到了许多企业的关注，破产企业资产第一次拍卖就以评估价2600余万元售出，资产价值得以最大实现。

民生无小事，枝叶总关情。受理破产案件时，及时回应职工和债权人诉求非常关键。债权清偿中，破产团队与管理人安抚职工和债权人情绪的同时，多方面争取债权快速兑现。

虽然拍成交款还未全部到位，但

承办法官考虑到职工工资对每个家庭的重要性，且买受人若毁损保证金将不退，遂提出用拍卖保证金250万元优先偿付职工工资的建议。最终，在法院与管理人的共同努力下，不仅职工债权得到了百分之百清偿，清偿周期也被最大限度缩短，职工们切切实实感受到了司法温度。

此后，资产顺利变现，破产企业以较高比例偿付了普通债权，获得了债权人高度评价。债权人纷纷表示，这一年时间，对于债权清偿本不抱太多希望，但结果实在出乎意料，非常感谢法院一心为民、公正高效办理案件。

扬中法院“以学促干” 决战全年收官季

本报讯(朱洁 翟进)当前已经进入决战全年的收官季，扬中法院牢牢把握“学思想、强党性、重实践、建新功”的总要求，坚持以学促干，掀起大干四季度热潮，全力以赴冲刺全年目标任务。

“现在开庭!”日前，由扬中法院党组书记、院长朱晓军主审的一起诈骗案开庭审理。这是扬中法院全面落实司法责任制、严格履行院长带头办案职责的一个缩影。通过充分发挥院长带头办案作用，带动一班人，激励一群人，实现从“跟跑”到“快跑”“领跑”的进阶提升。

为加快办案速度，及时兑现当事人的胜诉权益，执行干警们早出晚归，加

班加点，开启了与时间赛跑的模式。他们兵分多路，奔赴现场，寻找被执行人下落，查找可供执行财产线索，他们忙碌的身影活跃在街头巷尾、田间地头……

为进一步坚持和发展新时代“枫桥经验”，认真贯彻落实市委“党旗‘镇’红、一线建功”工程，干警们积极参加“三官一律”进网格、排风险解纠纷护平安集中服务月活动。通过持续关注网格内矛盾纠纷动向，新特点，针对群众“急难愁盼”的法治需求进行调研，延伸司法触角，开展普法宣传及矛盾纠纷的教育疏导工作，促进纠纷依法就地解决，不断提升基层治理服务效能。

润州区优化环境促民企发展 特殊矫正对象审批后可外出

本报讯(记者 沈湘伟)为了进一步深入贯彻落实习近平总书记在民营企业座谈会上重要讲话精神，维护民营企业和其他从事经营活动的社区矫正对象等特殊群体的合法权益。近日，润州区司法局召开社区矫正对象请假外出审批听证会，通过此举解决涉民营企业特殊人群的外出难题。

本次听证会上，润州区司法局邀请区人大代表、政协委员、律师、社区工作人员等参会，区人民检察院第三检察部全程监督，主要就涉民营企业社区矫正对象外出管理审批事项进一步规范，起到以公开促公正、以公正促民心的良好效果。

听证会现场，润州区司法局副局长朱柏就召开此次听证会的意义进行阐述说明，体现以人民为中心的司法理念，实现政治效果、法律效果和社会效果相统一。

润州区司法局矫正科工作人员走访了解涉民营企业社区矫正对象有经营外出的需求，结合《中华人民共和国

社区矫正法》《中华人民共和国社区矫正实施办法》等规定，就涉民营企业社区矫正对象的身份资格性、请假外出事由充分性和必要性提出听证意见。

现场宣读了有关社区矫正请假外出的相关法律法规，派驻地司法局警察章保平提供了社区矫正对象陈某某的外出请假申请书、项目合作前协议、单位营业执照等请假佐证材料。

润州区检察院相关负责人对此次听证会从形式、内容和法律监督机关全程参与给予充分肯定，并对特殊社区矫正对象提出相关要求。

据了解，此次听证会是润州区社区矫正工作更加精细化、更加人性化、更加合理化的一次具体体现。更好实现了化解风险、维护稳定的目的，也是社会治理的一次创新举措。

通过公开听证的形式向社会释法说理，增加司法行政工作的透明度，进一步优化营商环境，服务民营企业，为保障民营经济平稳健康发展贡献司法力量。



10月27日，镇江市丹徒区检察院为深化“讲百案、进千企、访万家”法治宣传行动效果，在办理一起申请民事监督案件过程中，为帮助申诉人正确理解法律规定，消除心中疑虑怨气，主动开展上门检察听证，耐心细致进行以案释法，在拉直群众心中法律问号的同时，促进案结事了政和。

王运喜 姚磊 张弛川 摄影报道

助力民营企业经济发展 “沉浸式”普法有创意

本报讯(高琳琳 张弛川)为帮助企业规避日常经营中常见的用工、合同、税务等法律风险。近日，一场特殊的“庭审”在江苏南昆仑律师事务所“开庭”，庭上原告被告双方都是由律所律师和我市青年商会企业家“扮演”。通过本次“沉浸式”模拟法庭，让各位企业家“亲身经历”庭审一线，身临其境感受法治氛围与文化，提高自身风险防范意识和应对能力，收到良好的效果。

江苏南昆仑律所主任王佩表示，本次“庭审”现场还原的是该所在2020年承接办理的一件真实案例，上海某人力资源公司和员工就调岗问题产生劳动争议，案件体现了劳动争议领域诸多热点、难点和焦点问题，对如何依法妥善办理劳动者维权案件，有效维护劳动者权益提供了有益的借鉴，并有现实意义。该案被江苏省律协评为当年“十佳劳动争议案例”。

随着庄重的法槌落下，一场“庭审”正式开始。参与人员全身心融入“审判长”

“审判员”“书记员”“原告”“被告”“代理人”等角色中。整个庭审过程分为宣布法庭纪律、核对被告身份、调查、讯问、举证、质证、辩论、当庭宣判等环节，程序严谨合法，语言运用得当，以逼真的庭审场景，真实再现了这起案件背后的庭审全过程。

参加此次活动的企业家——江苏蓝圈新材料股份有限公司负责人王子熠表示，通过此次“沉浸式”普法活动，不仅可以帮助企业规避在日常经营过程中常见的用工、合同、税务等法律风险，最大程度维护当事人的合法权益，而且对企业在日常工作中，如何不断完善管理机制，提高企业诚信信用程度和竞争力等方面具有积极意义。活动现场还进行了网络直播，进一步扩大了普法影响力。

模拟法庭活动结束后，南昆仑律师事务所律师徐亚莉还通过具体案例，为企业家们讲解了如何规范订立、解除劳动合同以及竞业限制等相关法律知识，并就企业日常管理中遇到的法律问题进行了现场解答。

95号汽油每升7元不到? 黑加油站以次充好卖油

本报讯(杨美菊 莫婷婷 张弛川)私设加油站，购买92号汽油谎称是95号汽油对外售卖，可零售可批发，还能提供上门服务，短短1个多月的时间销售近40吨汽油。近日，句容市检察院对赵某、陈某以涉嫌销售伪劣产品罪提起公诉。

2022年初，因有低价购买汽油的渠道，失业在家的赵某、陈某打起了开“黑加油站”的主意。两人没有存储、运输、销售汽油资质，为了躲避查处，两人在句容一乡镇国道边租用一个院落作为场地，买了容量20吨、15吨的油罐各一个，并准备了一辆面包车和一辆带6000升容量的油罐、油泵的二手厢式货车，组成了一个移动“加油站”。从2022年2月至3月，两人2次购买共计42吨汽油存放在“加油站”内，通过面包车和厢式货车送货售卖。

赵某、陈某购买汽油时对方告知是92号汽油。为显示油品质量高、油价低，更有市场，他们销售时对外称是95号汽油，以6.6-6.7元/升的价格对外出售。

有人也反映过使用该汽油后汽车发动机故障灯会亮或者车子跑的公里数不如正常多，但两人仍继续销售。2022年3月，公安机关根据线索现场查获时还剩2.5吨汽油未售出。

经江苏省产品质量监督检验研究院鉴定，两人销售的汽油不符合95号汽油标准。经检察机关审查，赵某、陈某未取得经营许可证，在明知购买的汽油未达到95号标准的情况下仍进行销售，涉嫌构成销售伪劣产品罪。

目前，该案还在进一步审理之中。检察官说，鉴于黑加油站以次充好，非法经营扰乱市场秩序，在马路旁、村庄内等地随意设立，并无严格的储油设施，监管人员，存在较大安全风险，为切实消除隐患，句容市检察院开展“讲百案、进千企、访万家”法治宣传行动，走进相关乡镇开展专题普法宣传。



探索标准化共建模式 丁卯法庭促矛盾纠纷就地化解

本报讯(吴菲菲 翟进)日前，一场“三方共建”签约仪式在丁卯街道西苑社区党群服务中心举行。由镇江经开区法院丁卯法庭、丁卯街道政法和社会事业局、丁卯街道西苑社区居委会三方代表共签协议，以“西苑社区多元化解矛盾纠纷服务站”建设为载体，全面构建党建引领、政法牵头、资源整合、分层递进的矛盾纠纷多元化解新格局，促进各类矛盾纠纷及时调处、就地化解、源头预防。

根据共建协议内容，三方各司其职、密切配合，在协作联动、信息共享、考核激励等方面进一步深化合作，形成化解矛盾纠纷工作合力。其中，丁卯法庭工作职责聚焦于：推进法官进网格，通报社区涉诉、诉调对接情况，强化重点工作推进中的纠纷预防，实体化参与运作西苑社区多元化解矛盾纠纷服务站。

2022年9月，镇江首个“多元解纷

诉讼服务工作站”在丁卯西苑社区挂牌成立。丁卯法庭的法官们每周一次“坐班”办案，既让群众少跑路，又让矛盾不上交，积极整合资源、发挥民间力量，着力打造诉源治理的“最后一公里”。

此次丁卯法庭与丁卯街道商定共建举措，签订共建协议，并设立西苑社区诉调对接中心、试点“无讼社区”考核评估，探索标准化的共建模式，进一步推动诉讼与非诉讼无缝对接，诉源治理与未诉先通互促共进。

据丁卯法庭庭长曹晋介绍，西苑社区诉调对接中心包括公共法律服务、纠纷多元调处、乡贤调解、诉讼服务、综治信访五项职能，是丁卯法庭贯彻落实“非诉讼纠纷解决机制挺在前面”的重要实践。丁卯法庭将以此次诉调对接示范点建设为抓手，全面推进辖区社会矛盾多元化化解工作，实现为人民群众提供“家门口、一站式、多元化”的解纷服务。

当事人带娃出庭 法官化身“奶爸”悉心照顾

本报讯(徐行 翟进)都说“法不容情”，但同时司法又是温情的。近日，京口法院速裁法庭在审理一起民事案件中，被告魏某独自带着4岁的孩子到法院开庭。法官助理化身“奶爸”悉心照顾，保证了庭审的正常进行。

据了解，魏某无亲人朋友帮忙带孩子。出于无奈，她只好一个人抱着孩子来参加庭审。但由于未成年人不能进入法庭，孩子在法庭外哭闹不止，魏某也不知如何是好。

看到魏某的情况，为了保证庭审顺利进行，法官助理季坤把魏某引进法庭后说：“你先进法庭，孩子我帮你带，你放心开庭。”随后把孩子带到办公室照顾，其间，季坤耐心陪伴，与孩子聊天、玩耍。

孩子很懂事，给零食、水果都不肯吃，表示“妈妈说过，陌生人给的东西不能吃”。由于魏某要参加两场案件庭审，时间较长，承办法官束放在在休庭期间让魏某与孩子视频，听到妈妈说“这里的人都是好人，他们给的东西宝宝可以吃”，孩子才开始开心地吃东西。庭审结束后，魏某向法院干警们对其孩子的悉心照顾表示感谢。

法庭之外的暖心之举，不仅保障了

诉服工作的顺利进行，也为当事人解决了实际困难，让人民群众感受到司法的温暖。

不过法官还是提醒，前来参加庭审的群众，尽量不要带未成年人来法院。