

倾情调解打破多年“死循环”

核心提示

HEXINTISHI

这是一起难以调解的土地纠纷案件，办案人从细处着手、往实处用力，同时发挥“四所一庭”联动作用，了解调解新思路，将矛盾化解在田间地头，以实际行动回应辖区群众对司法的新期待、新要求，为基层社会治理贡献力量。



办案人：吕昊文
职务：丹东市振兴区人民法院浪头人民法庭法官助理

近日，我和调解员徐红深入田间地头倾情开展调解，妥善化解一起因历史原因导致的持续多年、矛

盾复杂的农村土地纠纷。

汤池镇某村村民李某甲和李某乙系兄弟关系，两家的林地相邻。多年前，村民王某和李某甲置换林地，当时王某没有查看林地权属证书的档案，对林地四至并不清楚。之后，村民宋某用2万元价格从王某处购买林地，王某告诉了宋某林地的大概范围。之后宋某在林地种植作物时，也在李某乙的林地上种植了作物。李某乙得知此事后，认为宋某强占了自己的林地，宋某却认为自己购买的林地包含李某乙那部分林地，因此李某乙和宋某产生了纠纷。由于李某甲已经去世，李某甲的妻子坚称当年置换的林地不包括李某乙的那部分。宋某认为，如果其购买的林地不包括李某乙的那部分，那就让王某将这2万元退还给他。而此时王某认为自己生活拮据，退还这2万元难度极大。李某乙、宋某、王某矛盾愈发尖锐，进入了“死循环”。

我和调解员徐红得知这一情况后，到镇政府调取了林地权属证书的档案，证明宋某种植的林地确有一部分属于李某乙。我们将调查情况反馈给李某乙后，李某乙表示：“我只想知道林地的权属，是否

耕种无所谓。”我们耐心做其思想工作：“目前你的林地已经被宋某种植了作物，这二亩多的林地没这么多的经济收益，如果这块林地将来被征收的话，那么土地补偿款归属你，土地上相关作物的补偿款归属宋某。你看行不行？”李某乙一听，欣然同意了我们的提议。

宋某对抗情绪很大，对此，我们耐心劝说：“刚才我们做了李某乙的思想工作，他已经同意你继续在这块林地上耕种，如果这块地不征收，你一直都可以耕种，若将来动迁，林地的补偿款归属李某乙，但是作物补偿款还是你的，这样行不行？”宋某觉得我们说的有理有据，遂愿与李某乙和解。

最终，在我们和镇政府、派出所、村委会等部门工作人员合力调解下，双方达成协议，李某乙同意林地由宋某继续使用，直至林地被征收。林地产生的征收补偿款归李某乙所有，地上附着物补偿款归实际经营者宋某所有，各方对处理结果均十分满意，至此，一场陷入“死循环”的矛盾纠纷得以圆满化解。

杨光禹
本报驻丹东记者 王大海 整理

六楼窗前救下轻生醉汉

核心提示

HEXINTISHI

一名醉酒男子在六楼窗前要跳楼轻生，谁也无法靠近。葫芦岛市公安局龙港分局玉皇街派出所接到报警后，迅速到现场救援。所长沈中进冷静应对，着便衣以“邻居”的身份、以“回家”为借口成功靠近男子，一把将其抱起。



办案人：沈中进
职务：葫芦岛市公安局龙港分局玉皇街派出所所长

3月1日18时10分，我所接到报警称，在我们辖区某公寓六楼，有一名醉酒男子欲跳楼轻生，情绪激动，甚至无人敢靠近，男子随时有跳下的可能。

面对如此紧急的情形，我立即带队前往处置，考虑到男子的情绪，我们安排民警一直通过电话和男子沟通，一方面试图劝说其放弃轻生想法，另一方面吸引他的注意力，为我们救援争取时间。

电话中，男子的声音歇斯底里、断断续续，语气中透露着酒气与绝望。我们担心事态会进一步恶化，一方面联系消防救援部门，另一方面向分局指挥中心申请支援。果然，在通话将近2分钟的时候，男子不知联想到了什么，情绪突然崩溃，直接挂断了电话。

“快！赶紧！情况不对。”我们担心的情况还是在朝着不好的方向发展，我们开着警车一路飞驰，3分钟后到达楼下，警车还没停稳，我们就赶紧下车往楼上跑。这个时候我想到，如果这么多民警一窝蜂似的上楼，可能会引起男子的反感和慌乱，继而使局面失控。我把所有人喊住，让他们不要轻举妄动，现场，我进行了一番部署。

我们到达男子所在楼层时观察到，男子坐在窗边，身侧的窗户大开，醉酒的他身子摇摇晃晃，随时有掉下去的危险，也就是说，在没有绝对把握的前提下，他只需要一个念头，我们可能就无法及时救援。

我派出3名民警，在安全距离内开导，分散其注意力，另一方面，我穿着便装在楼道拐角处男子视线盲区“出场”。“我是隔壁的，我想回家。”在同事们的配合下，我顺利地进入了楼道，我又“小心翼翼”地问男子：“哥们，我进屋没事吧？”对方并没有激烈反应。于是，我贴着墙根，像被吓着了一样，缓缓地走近紧邻男子的房间门口，并拿出钥匙假装开锁，我看男子并没有怀疑我，注意力也不在我身上，还在诉说着心中的委屈，在确定一把能将其拉住的情况下，我一个箭步靠近男子身边，一把将他抱紧并从窗户上抱下来，我们3名民警迅速配合，将该男子拽住。一场惊心动魄的救援就这样在一瞬间落下了帷幕。待到我把他抱下来男子才反应过来：“原来你也是警察呀！”

事后，我们又对该男子进行了耐心的安抚，男子也被我们的真诚劝说所打动，表示今后再也不会做出傻事，会好好生活。

本报记者 郑子超 整理

违约赔定金 法理要说清

核心提示

HEXINTISHI

购房是人生大事，签订商品房认购协议是购房过程中的关键法律环节。然而，实际履约过程中可能出现变数，如因个人需求变化、资金问题或其他客观因素，购房者可能在签订完认购书后产生退房意向。商品房认购协议签订后能否要求退房？已付定金能否退还？



办案人：周欣欣
职务：沈阳市沈北新区人民法院脱落人民法庭副庭长

2023年9月8日，李某与开发商签订《商品房认购协议书》，约定李某认购开发商建设的某处房产并支付1万元定金作为订立商品房买卖合

同的担保，双方于七日后签署购房合同。认购书同时约定：“如因购房者原因未交纳全部购房款或未办理下来银行贷款的，则本认购协议届时自动解除，开发商无须通知购房者即有权另行出售该商品房，且开发商有权没收定金，购房者对此无任何异议，需自行承担因此遭受的全部损失。”李某以未成功办理银行贷款为由诉至法院，要求解除认购协议并返还定金1万元，双方因此产生纠纷。

庭审中，原告李某承认，其在缴纳定金后发现案涉房屋为边户，遂不愿继续购买，因此未办理银行贷款。经审查，我认为李某与开发商签订的《商品房认购协议书》内容合法，系双方真实意思表示，具有法律约束力。协议已明确约定具体房屋的房间号、定金金额及案涉房屋位置，李某未举证证明其在签订协议或达成购买意向时曾明确要求购买中间户，再结合《商品房认购协议书》的约定及定金罚则相关规定，最终认定李某的主张缺乏法律依据，依法驳回其诉讼请求。

《中华人民共和国民法典》第五百八十六条，当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。由

此可见，定金是合同履行的担保，具有担保和惩罚性质。支付定金后，若支付方违约，定金不予退还；若收受方违约，需双倍返还。本案中，李某支付定金后，双方就房屋买卖达成初步合意。李某虽主张因其不知案涉房屋是边户而拒绝履约，但认购书中已明确载明具体房间号，其关于不知情的主张既不符合一般常理，亦与商品房交易习惯相悖。李某既未举证证明签约时不知房屋为边户，亦未证明其曾明确要求购买中间户。本案系因李某个人原因拒绝履行合同，其行为已构成违约。根据《中华人民共和国民法典》第五百八十七条即定金罚则条款，违约方李某无权要求返还定金1万元，其主张缺乏法律依据。

在此，我要提醒广大购房者注意，购房是重大财产决策，务必慎重对待。在交付定金前，请充分了解房屋信息，仔细查看房屋的具体位置、周边环境、户型结构及配套设施，确保房屋符合自身需求和居住预期。因定金具有法律约束力，若支付后因个人原因反悔，可能面临定金无法退还的法律后果。请避免因冲动或疏忽造成不必要的经济损失，切实保障自身合法权益。

王爽 本报记者 关月 整理