

诉讼期间转让房产 法院依法判决撤销

帮您问律师

一方婚前购买房产 离婚时如何分割？

案情简介：

孙先生购买了一套90平方米的房产，其支付首付款50万元，向银行贷款50万元。一年后，孙先生与王某登记结婚，婚后二人共同购买了一处较大的房产，遂把孙先生婚前购买的房产予以出租。

又过了3年，孙先生和王某协议离婚，但二人对孙先生婚前购买的房屋如何分割发生争议。孙先生认为，该房屋系其婚前购买，为婚前个人财产，王某不应分割。而王某认为，该处房产虽为孙先生婚前所买，但自二人结婚时起，二人共同偿还贷款10万元，该处房产也已升值了50万元，且自2016年10月起将该房屋出租，已收取租金12万元。王某遂要求分割36万元。

孙先生的问题：

王某是否有权要求分割该处房产的升值部分及所得租金？

律师回复：

首先，对于王某婚后共同还贷的部分及其相对应财产的增值部分，可以要求孙先生予以补偿。根据婚姻法司法解释(三)规定，夫妻一方婚前签订不动产买卖合同，以个人财产支付首付款并在银行贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，不动产登记于首付款支付方名下的，离婚时该不动产由双方协议处理。依前款规定不能达成协议的，人民法院可以判决该不动产归产权登记一方，尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分，离婚时应根据婚姻法第三十九条第一款规定的原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。所以孙先生应当对王某已偿还的贷款5万元及与该5万元相对应的房产增值予以补偿。

其次，对于该处房产其余的增值部分，王某无权分割。该处房产除王某共同还贷部分的增值外，为自然增值，自然增值通常指财产因通货膨胀或价格上涨等不因个人主观努力而产生的价值增加。因这部分增值，离婚时没有所有权的配偶无权要求分割。

再次，对于孙先生和王某婚后取得的租金12万元，王某有权要求分割6万元。根据婚姻法司法解释(三)规定，夫妻一方个人财产在婚后产生的收益，除孳息和自然增值外，应认定为夫妻共同财产。租金与房屋的管理状况紧密相连，属于房屋的主动增值和投资收益，应当认定为夫妻共同财产，王某有权分得其中的一半。

本期服务律师
江苏天哲律师事务所 蒋顺成

家中还有一个10岁的孩子，怀孕前陈某一一直在某酒店从事餐饮服务，由于产后手术治疗身体状况难以从事以前的工作，也因此与酒店方解除了劳动合同，希望医方综合考虑能够理解患者适当提高计算标准。对于患者一方，调解员表示对于列出的赔偿项目，少数没有票据的应当予以补足，如果确实没办法补足可能在最终认定的时候不会全额赔偿。经过调解员的努力，双方就赔偿的总额达成了初步一致意见。

在此基础上，调解员趁热打铁，于是约定时间双方“面对面”第二次调解，解决第二步的问题。最终，双方自愿达成如下协议：医院一次性赔偿陈某某人民币124522.6元，其中扣除已经垫付的24722.6元，实际支付99800元。

调解札记：

抓住纠纷的争议焦点，就抓住了调解的主要方向。就本案而言，主要矛盾在于责任的确认以及承担责任的分配，虽然有权威机构做出了双方都认可的《医疗事故技术鉴定书》，但是具体如何适用和赔偿依然需要调解员通过法律政策的解读，参考司法实践的做法来加以运用。本案中调解员在调解和制作调解协议时，综合考虑案件整体情况，对双方当事人权利义务义务的平衡保护，在鉴定意见的基础上适当加重医院的责任承担比例，体现了法律对弱势群体权益的保护。

(宣伟 承江浦)

以案说法

法院生效的判决必须得到执行，这是法治的基本要求。但现实生活中，不但会出现拒绝执行法院的生效判决，有些人甚至采取不法手段企图逃避法律责任。日前，润州区人民法院审结一起债权人撤销权纠纷案件，判决撤销债务人与第三人房屋买卖合同，保护了债权人的合法权益。

基本案情：

被告老彭经营一家包子店，2016年12月的一天，老彭10岁的儿子在店里蒸笼里取馒头时，不慎碰翻了蒸笼和锅炉，锅炉中的开水流出，致行经此处的原告小茹——一个不满5岁的小女孩身体多处烫伤。2017年4月原告小茹以老彭夫妻为被告，向法院起诉要求赔偿。

同年9月，法院作出一审判决。老彭夫妻不服一审判决提起上诉。2018年3月，二审法院作出终审判决，判决老彭夫妻赔偿小茹医疗费、住宿费、住院伙食补助费、交通费共计5万余元。但案件审理期间，老彭为逃避债务，于2017年6月将自己的住房卖给了第三人，小茹监护人知悉后，提起债权人撤销权诉讼。

法院调查：

为查明事实，法院赴老彭老家安徽安庆某乡镇进行调查，在寻找了两个乡镇之后终于查明第三人系老彭的母亲。法院审理后认为，老彭在审理人身损害赔偿纠纷案过程中，在明知自己将承担损害赔偿的情况下，将自己名下的房产以买卖的形式转让给自己的母亲，明显不符合正常的房产交易习惯。

法院有理由相信老彭向第三人出售自己的房屋属于无偿转让财产，这一行为导致其责任财产减少，债务清偿能力降低，直接造成原告小茹的债权无法实现这一实际损害后果。小茹要求撤销老彭与第三人签订的房屋买卖合同符合法律规定，法院予以支持。据此，法院作出判决：撤销被告老彭与第三人(老彭母亲)签订的房屋买卖合同。

法官释法：

承办法院表示，我国《合同法》第74条规定：“因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产，对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的，债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。”撤销权制度是保障合同债务履行、维护债权人权益的重要措施。并且债权人行使撤销权的必要费用，也应由债务人负担。本案中被告(债务人)在诉讼期间把自己的房屋出卖给自己的母亲，明显符合合同法第74条第一款情形，因此，法院撤销了房屋买卖合同，保护了债权人的合法权益。

本报记者 谢勇 本报通讯员 润萱 清波

撒泼耍赖就能糊弄过去？“老赖”们，“拒执罪”了解一下

本报讯“反正拘留15天要把我放了”，在“老赖”的圈子里，他们认为撒泼耍赖似乎能解决所有的问题，强制拘留已经是法院最厉害的武器。殊不知，法院还有一种手段叫“拒执罪”。日前，丹徒法院就用这一手段对付了两名“顽固”的被执行人。

申请执行人陆某与被执行人王某、王某夫妇民间借贷纠纷一案，共涉及债务24万元，民事调解书生效后，被执行人主动履行8万元，剩余部分经申请人催告后拒不履行，陆某遂向法院申请强制执行。2018年3月，执行法官依法查封了被执行人王某名下车辆及房产，王某得知情况后，主动到法院与申请人达成执行和解协议。2018年6月，被执行人拒不履行协议内容，在法院下达拍卖房产裁定后，王某又主动履行了3万元，申请人请求暂不处置房屋。2018年12月，执行法官赶往江阴找到被执行人王某，谈话后其仍拒不履行，执行法官当即决定将王某送拘，王某丈夫许某在电话里叫嚣：“你们今天敢关我老婆，我让你们走不出江阴！”执行干警并未被“恐吓”吓到，依法将王某带离江阴并送拘。

隔天，许某主动到法院，当场给付6万余元，并承诺尾款在2019年2月1日前给付完毕，同时根据申请人申请，法院提前解除对王某的拘留措施。同年5月，因被执行人未能按照和解协议继续履行，申请人陆某再次来到法院申请恢复执行。承办人员接手案件后，尝试联系被执行人，但他们拒接电话且不愿来法院接受谈话。鉴于王某态度嚣张，多次食言，且符合构成拒执罪条件，6月初，执行局将案件依法移送公安机关立案查处，7月丹徒公安决定对王某立案侦查。

立案侦查期间，执行法官将王某拘传至法院，告知其构成拒执罪，公安机关已立案侦查。这下可不止强制拘留这么简单了，面对即将到来的牢狱之灾，被执行人终于不再逃避，主动筹钱给申请人，案件就此顺利执结。(涂蕾 谢勇)

事隔23年，丹徒检方“寻回”被告人犯罪前科依法精准量刑

“1996年，我因盗窃一辆三轮车和一台电焊机入狱服刑2年3个月，我不认识字，没仔细看材料上的名字就直接画圈摁手印了。”在镇江市看守所内，犯罪嫌疑人徐某甲在承办检察官步步追问下，最终承认了以另一名字记载的犯罪前科事实。

去年7月29日晚，徐某甲乘坐其侄子驾驶车辆回家途中，与另一行驶车辆发生交通事故并出手殴打受害人，导致受害人轻伤一级。今年5月20日，案件移送至丹徒区检察院审查起诉。承办检察官在阅卷宗时发现，在公安机关讯问笔录中徐某甲曾供述自己在上世纪90年代有受过刑事处罚并被劳教过，但在卷宗中无相关证据材料。

为查明徐某甲的前科劣迹情况，准确量刑，案件承办检察官在制定详细讯问提纲后对徐某甲进行了首次讯问，重点就前科涉及的罪名、地点、同案犯、服刑监狱等问题进行调查核实。

根据徐某甲的供述，丹徒检察机关要求公安机关依法从案发地人民法院调阅当时案件刑事判决书等材料。经审查，依法调取的材料所记录案件特征、案情细节与徐某甲供述完全一致，但材料显示的被告人姓名竟是徐某乙！

两个名字是否同一人，徐某甲是否具有法定的前科犯罪事实，成为该案件精准量刑的关键。为进一步排除案件疑点，考虑到徐某甲有可能存在曾用名情况，承办检察官联系徐某甲户籍所在地公安机关查证，了解到徐某甲名字一直未更改，也无曾用名。

案件审查陷入僵局。为寻找新的办案线索，承办检察官再次对卷宗进行审查，发现犯罪嫌疑人名文盲且徐某甲和徐某乙两个名字音同字不同，姓名不一致有可能是当时的办案人员笔误导致。6月20日，检察机关对徐某甲依法进行了第二次补充讯问，固定完善了徐某甲23年前犯罪前科事实证据。

9月5日，丹徒区检察院依法对徐某甲提起公诉。同日30日，法院全部采纳检察机关认定徐某甲具有犯罪前科的举证材料和量刑建议。被告人徐某甲犯寻衅滋事罪判处有期徒刑9个月。

本报记者 谢勇 本报通讯员 王运喜 李晴

青春就是检察最美的风采

——小记扬中检察院青年宣讲团

在扬中市检察院有这样一支青春的队伍，他们平均年龄不到26岁，英姿飒爽能言善道，举手投足间都在展示扬中检察的“精气神”。他们是由扬中市检察院16名青年干警组成的宣讲团，他们用青春彰显了检察最美的风采。

“欢迎参观扬中市检察院静思园法治教育基地，我是今天的讲解员肖禹……”“大家好，12309检察为民服务中心欢迎您，我是今天的讲解员孔靓梅……”“这里是扬中市检察院院史室，今天将为您讲述扬中检察40年来的艰辛与荣

光，我是今天的讲解员张晋毓……”

在扬中市检察院的“打卡点”都会看到青年宣讲员的身影，他们通过讲解带领前来参观的普通市民、企事业单位团体、代表委员了解检察职能、展示检察风采、传播法治能量，仅是今年就累计接待了3000余人次的参观者，有人称他们是检察院的“门面担当”。

“守护青春 向校园欺凌说不”“杜绝违法犯罪做守法小市民”“青春六面演绎”“姐姐告诉我防性侵课堂”这些都是扬中市检察院“法治进校园”的精品课程，而这些“法治课”老师则都是来自检察院的青年干警宣讲团，他们走遍了扬中所有的中小学校，通过PPT展示、情景模拟、机器人互动、制作绘本故事等多种形式，寓教于

乐赢得了孩子们的阵阵掌声和笑语，他们不仅是孩子们的“知心姐姐”更是成长路上的“守护者”。

“下过乡村进过社区你就算正式加入青年宣讲团啦。前辈这样跟今年新进的检察官助理小赵说道。

作为锻炼青年干警的重要方式，每年扬中市检察院都要组织青年干警深入基层一线向市民普法，这已经成为检察院初任培训的“必修课”之一。扬中市检察院检察长黄卫群这样说道：“只有走进群众之中才能了解百姓民生，才能让青年干警更加‘接地气’，更好的投身到检察为民工作中来。”今年宣讲团的两名青年干警参加了全市“百姓名嘴”风采展示活动都获得了“十佳优秀宣讲员”的称号。张晋毓 谢勇



学习消防知识
提高自保能力

近日，丁卯街道谷阳社区组织谷阳幼儿园的小朋友走进丁卯消防中队参观消防设备、学习消防知识，增强消防安全意识，提高自我保护能力。

马镇丹 龚本亮 摄影报道

胎盘残留，产妇出现多种症状

扬中一起医疗纠纷通过调解化解

调解一线

产妇分娩后进行人工剥离胎盘手术，出现了胎盘残留情况，后出现多种症状并先后进行了几次手术。遂后，产妇提出异议，要求赔偿。近日，扬中的这一起医疗纠纷通过调解得到了化解。

2016年10月底的一天，孕妇陈某某住扬中市某医院产科，产前检查后，发现陈某某出现胎膜早破的高危因素，于是让陈某某至产房待产，当天晚上8点左右，陈某某产一名健康女婴。但是胎儿娩出后20分钟，胎盘胎膜仍未剥离娩出，医生立即进行人工剥离胎盘手术，取出的胎盘欠完整，考虑胎盘粘连可能，产后医方对陈某某予以抗感染、促宫缩治疗。4天后，陈某某复查，提示胎盘粘连可能，随后医院给陈某某进行了“钳夹胎盘+清宫术”，术后陈某某出院。

然而，陈某某出院后不久到医院复查，B超检查仍示胎盘残留，随即咨询上级医院，根据专家意见，考虑胎盘粘连，不排除胎盘

植入可能，可先予以药物治疗。2周后陈某某再次复查，结果依然提示胎盘粘连可能，医院在陈某某及其家属要求下进行了二次清宫手术，手术后第二天，陈某某感觉腹部一阵阵疼痛，并出现畏寒发热、心慌胸闷症状，经剖腹探查术显示：陈某某子宫后壁穿孔，直肠前壁穿孔，即对陈某某进行“子宫修补+乙状结肠造瘘+腹腔引流术”，经治疗好转，于2017年6月出院。从该医院出院的当日，陈某某转上级医院，并在上级医院行“乙状结肠造瘘口回纳术”，治愈，此时距离陈某某分娩已经过去了8个多月。病愈出院后，陈某某及其家属对市某医院诊疗提出异议，要求赔偿，于是双方共同向市医疗纠纷调解委员会申请调解。

在医调委，首席调解员陈九生耐心了解案情并听取各方请求，经初步协商，双方当事人同意共同委托镇江市医学会进行医疗事故技术鉴定。拿到鉴定报告后，双方再次来到了医调委办公室。陈九生仔细阅读了鉴定书，根据鉴定结论：本病历属于三级戊等医疗事故，医方承担主要责任。然后询问双方对鉴定书的内容是否有异议，双方均表示认可。在此情况下，案件主要

事实已经理清，现在主要的争议焦点就在于如何赔偿。陈某某提出了医疗费、住院伙食补助费、护理费、营养费、误工费、交通费、一次性伤残赔偿金、抚养赡养费、精神抚慰金共计19.36万元的赔偿要求(医方承担90%责任共计17.43万元)。医方对陈某某提出的赔偿清单中大部分项目予以认可，但在少部分计算标准和计算天数上有些分歧，而且认为90%的赔偿责任过多，根据《医疗事故技术鉴定暂行办法》第三十六条规定，医疗事故中医疗过失行为为责任程度为主要责任；指医疗事故损害后果主要由医疗过失行为造成，其他因素起次要作用，赔偿全部损失的60-90%，医疗事故鉴定报告中指出“清宫术”治疗未违反诊疗规范，子宫穿孔为“清宫术”的并发症。

陈九生在听了双方陈述之后，决定分两步调解。第一步：对赔偿总额予以确认，把双方有争议的赔偿事项解决完毕；第二步：分担赔偿责任，在主要责任区间合理分配各方责任。在解决第一步的问题时，调解员主要采用“背靠背”的方式进行调解，首先找到医方从情理出发，患方陈某某家庭条件较困难，除了刚刚生下的小女儿外，