

“变味”的房屋买卖起纷争

镇江仲裁高效裁决维护正当权益



本报通讯员 陈芃 本报记者 沈湘伟

“真是太感谢了！镇江仲裁的公正裁决，维护了我的正当权益，不然损失就太大了。”近日，市民史某收到镇江仲裁委送达的裁决书，专程来到仲裁委连声致谢。据了解，这是不久前仲裁委受理了一起房屋买卖合同纠纷，这起纠纷的背后还隐藏着一份租赁合同，案情复杂，矛盾双方各执一词。对此，仲裁庭工作人员抽丝剥茧，多方调查，经过四次庭审，最终做出公正裁决，维护了当事人的正当权益。

卖房目的竟是以房换贷

据了解，市民冯某这几年因做生意亏本，需要大量资金周转及还债，可他因为借了钱还不上，身边的一些亲戚朋友又不太愿意再伸援手，而自己因为信用问题也无法向银行贷款。走投无路的冯某于是想到了自己居住的房子，如果卖掉之后就有了一大笔资金，自己则可租个小房子居住，等生意好了再买新房。

理想很丰满，可现实很骨感，这两年房市低迷，卖房信息公布一个多月

也无人问津，于是冯某便想到好友史某。

冯某请史某吃饭，便讲了自己的想法，可史某表示，虽然自己有换房的想法，且冯某的房子挺不错，但自己只有存款30多万元，买不起。对此，冯某表示，双方可以签订一份《房屋买卖合同》，史某先付35万元定金，之后通过史某向银行贷款，再按月还贷即可。经过冯某的请求，史某最终同意这一方案，双方商定房价以150万元成交。

很快，合同签订后，史某送来了35万元定金，房屋也办理了过户手续，银行的贷款也交给了冯某，这150万元终于解了冯某的燃眉之急，剩下的就是冯某要从房子里搬出去。对此，冯某表示，因为一时还没有租到合适的房子，希望史某缓一缓，过两个月再搬，看在朋友多年的交情上，史某也同意了。

卖主变成租客引起纷争

解决资金问题，冯某一下子解决了大难题，可他一直没有租到合适的房子，加之史某也没有催促他搬家，冯某又想到了一个“好办法”。于是他立即联系史某，请他吃饭，并希望对方“帮忙帮到底”。原来，冯某的好办法就是让自己变成租客，租用自己的这套房子，这样就不用搬家了。

冯某表示，自己再与史某签一份

《租房协议》，每个月支付史某6500元租金，这笔钱也可以为史某偿还房贷，解决实际困难。在冯某的请求下，史某想自己一时也不急着搬家，房子空着还不如赚些租金，于是就同意了冯某的要求。双方象征性签订了一份简单的《租房协议》，合同中的相关细节并未明确，落款只有冯某签名，合同交由史某保存。冯某这一住又是一年多，期间冯某也按月支付6500元租金。

2022年年底，史某因老父亲生病，需要经常到市某医院。可自己与父母同住郊区的老房子，来回奔波很不方便。为了方便老人看病，史某一便便想住进市区的“新房”里。于是便希望冯某立即搬家，双方为此产生矛盾，最终在家人的支持下，史某要求相关部门对自己的“新房”水电账户进行销户，最终房子断水断电，冯某已经无法居住。

冯某对此颇有怨气，找出当初双方签订的《房屋买卖合同》，依据合同中的仲裁条款，于2024年1月向镇江仲裁委员会申请仲裁，请求解除该份合同并希望“买回”自己的房屋。

明辨是非无理请求被驳

近日，镇江仲裁委收到材料后，发现证据材料零碎，案情较为复杂，调查审理过程中，仲裁员发现双方存在的

债权债务关系较为复杂，最终认定为史某实际行为是帮冯某融资。因为双方签订的《房屋买卖合同》中的重大条款都没有明确约定，不符合常理，且案涉房屋过户给史某后，冯某仍占有房屋并使用。在举证质证环节中，由于史某提供的《租房协议》未对租金、租赁期限等内容进行约定，显然也不符合常理。

仲裁庭最终认为，冯某为了获取贷款将房屋过户给史某，再以史某的名义进行贷款，双方之间以买卖合同转移标的物的所有权的方式为通贷，构成让与担保。根据法律规定让与担保协议合法有效，登记在史某名下的房屋所有权，并非物权法意义上的所有权，因此《房屋买卖合同》应作为具有担保功能的让与担保协议来看待。冯某的仲裁请求无法律依据，仲裁庭予以驳回。

镇江仲裁委提醒广大市民，让与担保是指债务人或者第三人与债权人订立合同，约定将财产形式上转让给债权人名下，债务人到期清偿债务，债权人将该财产返还给债务人或第三人，债务人到期没有清偿债务，债权人可以对财产拍卖、变卖、折价偿还债权的一种担保。相较于传统担保，“让与担保”顾名思义就是，担保人在设立担保之时，将自身的所有权一并让渡或者承诺将会让渡到担保权人身上，即是“以买卖之名，行担保之实”。

一年援藏行 终身西藏情 京口法院姚勇法官 被授予“个人三等功”

本报讯(京法董 翟进)日前，从拉萨市中级人民法院传来好消息，省法院系统第十一批援藏干部、我市京口法院法官姚勇被授予“个人三等功”。

2022年12月，经组织选派，京口法院姚勇法官前往达孜区人民法院开展为期一年的挂职援藏工作。

从鱼米之乡到雪域高原，姚勇克服了高原缺氧、水土不服、饮食习惯等困难，快速融入当地的工作生活环境。他积极为拉萨中院推动审判等各项工作出谋划策、献计出力，尤其就拉萨南山绿化重大工程相关纠纷、涉网络借贷系列案件的妥善处理做出了积极贡献。一年里，他承办案件50余件，作为

审判长审理案件10余件，完善办案规则10余项，清理积案3件，并积极主动指导其他法官办理案件，指导提升民事裁判文书质量。

姚勇主动与当地农牧民群众打成一片，用实际行动促进民族团结进步。他充分发挥援藏干部的桥梁纽带作用，联系镇江两级法院组团赴藏考察交流工作，建立京口区人民法院和达孜区人民法院微信交流群，帮助达孜区国有企业解决涉诉难题，挽回损失上百万元。

一年援藏工作虽已结束，但姚勇与拉萨的感情仅是开始。他表示，将牢记初心使命，继续发挥桥梁纽带作用，共同促进西藏法院工作更进一步。

这面锦旗含“薪”量很高



本报讯(京法董 翟进)“刘法官，这是我一年的收入。我胜诉了，钱却要拿不回来！经过你们的帮助，现在终于能拿钱回家过年了！”近日，申请执行人李某向京口区法院执行局送来一面锦旗，对执行员刘欢欢帮其追回薪资表达由衷的谢意。

2023年3月20日，原告李某起诉被告赵某至京口法院，请求法院依法判令被告支付拖欠他的工资。经审理查明，2021年7月至2023年1月，原告为被告运送混凝土，双方口头约定每月薪

资，期间被告支付原告两个月工资后便不再支付。京口法院受理后，依法判决被告支付原告劳动报酬71000元。判决生效后被告一直未履行义务，原告遂向京口法院申请强制执行。

案件进入执行程序后，承办人考虑到案涉农民工工资，为尽快兑现胜诉者权益，执行员刘欢欢立即全面查询被执行人赵某名下财产并依法查封车辆。其间，执行员也多次联系被执行人赵某，向其释明不履行法院判决可能带来的后果，督促其尽快履行，并要求赵某将名下车辆移交法院处置，但赵某拒不履行义务。

后执行员查明车辆下落，立即赶往现场并实际扣押车辆。经依法处置，李某领取了71000元劳动报酬。至此，该案圆满结队。

“京心助残 与爱同行”——

司法服务“无障碍”更有爱

本报通讯员 倪艳 本报记者 翟进

日前，全市法院“诉讼服务 一站到底”品牌创建评选活动揭晓，京口法院“京心助残 与爱同行”品牌荣获一等奖。一直以来，京口法院持续探索创新司法助残服务，努力让每一位残疾人在审判场所中感受到司法温情，在案件审理中感受到公平正义。

加强助残设施建设 实现无碍“保残”

无障碍设施的建设水平和便利程度，是残疾人参与诉讼活动的基本条件，关乎着残疾人参与司法活动的真实体验，也映照着一家法院的司法温度。近年来，京口法院不断加强无障碍设施建设，在诉讼服务大厅配备轮椅、拐杖

等，设置了无障碍卫生间。从安检大厅到诉讼服务中心，再到法庭，全程改造升级为无障碍通道。为残疾人土专设绿色通道，实现案件立案优先、调解优先、审理优先、执行优先。

如今，坐着轮椅的残疾人来到京口法院，就可沿着无障碍绿色通道缓缓“驶”到诉讼服务中心门口。法院导诉人员现场服务，并协助残疾人通过“绿色通道”优先办理相关诉讼业务，此举受到群众广泛称赞。

立足专业审判 实现息讼“利残”

残疾人及其家庭往往面对更多困难，人民法院处理涉残纠纷时需要更多细心和关怀，灵活运用多种纠纷解决方式，帮助残疾人纾解困境。

京口法院曾审理这样一起医疗纠纷

案件。朱某在就医过程中于医院死亡。朱某家属认为医方在诊疗中存在过错，诉至法院主张各项赔偿50余万元。朱某的家属是残疾人，生活不便，家庭经济极度困难，渴望尽快解决案件获得赔偿款项。但案情复杂，司法鉴定耗时较长且会产生额外费用，反复开庭审理对当事人亦是负担。承办法官充分听取双方意见，仔细审阅证据，本着“调解优先、调判结合”的原则，找到诊疗过程的关键点并进行调解。经过不懈努力，双方最终达成调解协议，原告快速拿到了赔偿款项。当事人非常感激，当即送来锦旗表示感谢——“扶残助残暖人心，人民法官为人民”。

发挥国家司法救助功能 实现结果“暖残”

残疾人事业是一项浩繁的社会系

统工程，法院既要严格履行司法职能，也要让特殊人群感受到司法温情。京口法院在秉公履职的同时，积极落实司法救助和法律援助举措，让残疾人陷入困苦时感受社会的关心和爱护。

2023年5月，在市中院、市残联的指导下，京口法院联合京口区残联在该院诉讼服务中心设立“残疾人法律服务救助工作站”，为残疾人诉讼提供专业化服务。

在民事案件中，京口法院积极为当事人减免诉讼费用。针对刑事案件中的残疾被告人，京口法院均为其申请法律援助，指派诉讼代理人，并为聋哑被告人提供免费的翻译。近年来，京口法院在执行阶段给予涉残当事人司法救助6人次。救助金额累计超22万元，最高救助金额达6万元。针对审理案件中的困难残疾人，京口法院组织上门慰问，送去生活物资。

倾情调解守民心 消融分歧促和谐

本报讯(吴菲菲 翟进)日前，驻镇江经开区法院人民法庭的调解员收到两面锦旗——“为民调解行善事 排忧解难暖人心”“为民解忧暖人心 至真至诚显真情”，两起纠纷的当事人借此表达谢意，并对诉前调解工作表示肯定。

“经过司法确认的调解协议，与民事判决书、民事调解书一样，都具有强制执行力。王某如果不履行或者不正确履行的，你们可以申请强制执行。”

听到解释后的徐某、李某终于放下心来。徐某、李某是一起追索劳动报酬纠纷案的当事人，王某长期拖欠他们工资，经多次催要仍不给付。2023年7月，讨薪无果的两人走进镇江经开区法院丁卯法庭寻求帮助。为保障两人合

法权益，丁卯法庭迅速启动诉前调解程序，由驻庭的全国模范人民调解员周秀琴负责。

当天下午，周秀琴就联系了双方当事人，请他们次日来法庭调解。在周秀琴认真释法明理，并进行利弊分析后，王某同意履行还款义务，双方达成分期付款协议。

调解中，徐某、李某仍对协议书的法律效力有所顾虑。对此，周秀琴予以耐心解释：经过司法确认的调解协议具有强制执行力，并且申请司法确认是不收费的，相比于诉讼程序，更为高效、便捷。徐某、李某点头同意，法官对调解协议书当场进行了司法确认。2024年1月，收到全部欠薪的两人高高兴兴走进

法庭，送上锦旗，为维护权益之路画上句号。

近日，平昌法庭的人民调解员也收到了一面锦旗，原告系我市某小区的物业服务企业，被告李某等人系业主。因部分业主长期拖欠物业费，物业公司诉至镇江经开区法院平昌法庭。法官了解到拖欠物业费的原因，主要是房屋延期交付，业主与开发商产生矛盾。为了减少诉累、实质性化解矛盾纠纷，在征得当事人同意后，案件由驻庭人民调解员韦芸峰、葛国生负责调解。

调解员将业主分批请到法庭，与物业公司面对面调解。本着“一事一案”原则，调解员与业主们摆事实、讲道理、释法理；业主与开发商之间的纠纷为商

品买卖合同纠纷，业主与物业公司之间的纠纷为物业服务合同纠纷，双方并不属于同一法律关系，且责任主体也不相同。

在调解员的耐心解释下，业主们渐渐放松了情绪。物业公司同意对物业费予以减让，大部分业主当场缴纳了物业费，剩余的业主也与物业公司达成了调解协议。

人民调解员是矛盾纠纷化解的重要力量，也是诉源治理工作体系的重要组成部分。镇江经开区法院扎实开展诉源治理和诉调对接工作，对驻庭、驻庭调解员加强培训，提升能力，帮助人民群众快速解纷，切实提升解纷实效，为基层社会治理现代化提供司法保障。

法官告诉少年的你 如何预防校园霸凌

本报讯(吴菲菲 翟进)“校园霸凌缘何屡有发生?如何避免霸凌?”日前，镇江经开区法院刑事审判庭法官助理马一澜走进伯先中学，给同学们带来一场预防校园霸凌的生动讲座。

马一澜以“对校园霸凌说不”为题，结合典型案例和相关法律条文，详细讲解了霸凌事件的成因、表现形式、可能导致的法律后果以及遭遇校园霸凌的正确处理方法。她还通过播放视频和互动的形式，更加直观展示了校园霸凌给受害者带来的伤害及严重后果，教育引导同学们认识到拒绝校园霸凌的重要性，增强自我保护能力和法治意识。

经开区法院将不断加大法治宣传力度，开展更多形式的法治宣传活动，培养青少年法治观念和社会责任感，为青少年健康成长保驾护航。

男子车祸去世患癌家人咋生活? “调解+救助”情暖困难家庭

本报讯(丁艳杰 范文 张驰川)

“能借的早就借了，我当时都不知道该怎么办了，感谢检察院，你们给了救命钱啊！”近日，家住句容市的陶先生专门拨打该市检察院承办检察官电话连声道谢。陶先生父亲不幸遭遇车祸身亡，为赔偿在打民事官司，可家中两名癌症患者还需要支付医药费，这时检察机关向他伸出了援手。

2023年2月的一天早晨，68岁的父亲老陶出门散步，过马路时被一辆经过的小轿车撞倒，经医院抢救无效死亡。经交警部门认定，肇事司机郝某承担事故的全部责任。

老陶的逝去让陶家雪上加霜。2019年，年仅40岁的陶先生被诊断为肠癌晚期，为了治病，陶家花费了近40万元，手术后每年需要定期检查。陶

先生的母亲2022年3月经医院诊断为肺癌中晚期，需要每月化疗，除去医保报销的部分，每月还需支付3000多元的费用。陶家母子两人患病后均无法工作。老陶去世后，家庭的重担落在无稳定工作的陶先生妻子一人肩上。

7月，郝某交通事故案侦查终结移送检察机关。在审查阶段，郝某表示愿意赔偿，但因赔偿数额与陶家的诉求有一定差距，双方陷入僵局。该院控申部门邀请调解员共同参与。经过面对与双方当事人交流、电话沟通、实地走访，承办检察官和人民调解员了解到，除了赔偿金的分歧，郝某一直未赔礼道歉也让陶家一直耿耿于怀。

“月底我还要去给母亲拿药，治病钱我现在还没有着落。”走访时，陶先生向检察官说。原来事故发生后，保

险公司与肇事司机一直不予理赔。5月，陶先生诉至法院，要求肇事司机和保险公司承担民事赔偿责任，赔偿的钱还得更官司打赢。

承办检察官立即为其启动国家司法救助程序，并向检察长汇报，开启绿色通道，15日之内为陶某家庭送去了1万元国家司法救助金。

与此同时，经过承办检察官的释法说理，在人民调解员的见证下，郝某在句容市检察院刑事和解室向被害人家属诚恳道歉，并当场承诺在保险之外额外支付被害人家庭5万元精神抚慰金，双方自愿签订了赔偿协议，被害人家属也向郝某出具了谅解协议。随后，控告申诉部门向刑事检察部门反馈了刑事和解情况，并提出了从宽处理的意见，案件得以圆满解决。



“雏鹰”冬令营 学法“零距离”

为激发未成年人学习法律知识的兴趣，1月30日，扬中市检察院与扬中市第一中学携手打造“雏鹰”冬令营活动。在检察院“知心姐姐”的指导下，学生们热情参与模拟法庭，化身不同角色“沉浸式”体验庭审的每个环节，“零距离”接受普法教育。 杨敏 张晋敏 张驰川 摄影报道

男子上午拿驾照 晚上酒驾被吊销

本报讯(杨元 翁志娟 张驰川)现在考驾照从报名、体检、提交档案、科目一、科目二、科目三、科目四，必须通过几项测试才能拿到驾照，因此新手们都格外珍惜，小心上路。近日，镇江男子孙某为了庆祝来之不易的驾照，约朋友吃饭喝酒唱歌，结果白天拿的新驾照还没捂热，晚上酒驾就被吊销了，还因危险驾驶罪，被判拘役二个月，并处罚金3000元。

2023年4月19日，年近半百的孙某好不容易通过考试拿到了梦寐以求的驾照，欣喜之情必须和朋友分享，他邀请几个朋友一起在市区吃晚饭喝酒

庆祝。席间，他们推杯换盏，白酒、啤酒一起喝。

饭后，孙某还嫌不够尽兴，他驾驶自己的小轿车载着朋友准备去唱歌，结果在丁卯桥塔山路路口被执勤民警查获。经鉴定，孙某血液中酒精含量为200.4毫克/100毫升。孙某白天刚拿到的新驾照还没捂热就被吊销了，而且五年内不能重新申领。

该案适用简易程序，近日经润州区检察院提起公诉，润州区法院做出上述判决。润州区检察院检察官提醒：年关岁末，亲朋好友相聚，喝酒不开车，开车不喝酒，安全第一。