夫妻离异致房屋赠与起纷争

仲裁委公正裁决维护老人合法权益

民商纠纷 选仲裁

本报通讯员 **陈芃** 本报记者 **沈湘伟**

“真是太感谢了！在镇江仲裁委的公正裁决下，让我拿回了本该属于我的房子，我们老夫妻的晚年生活也更有保障！”近日，七旬老人苏某得知裁决后，连声称谢。据了解，这起纠纷源于家人之间签署的一份《房屋买卖合同》。镇江仲裁委受理该案后，两个月内开庭审理3次、背靠背谈话4次，从复杂的关系中理清头绪，释法明理做出公正裁决，成功维护了当事人的正当权益。

赠房给孙子未料留隐患

退休后不久，市民苏某喜得孙子，他便将大把的时间和精力都花在照顾小孙子上，享受着天伦之乐。随着爱孙的成长，苏某对孩子的宠爱也越来越多。几年前，在孙子读小学之际，苏某萌生了将自己名下的另一套房子过户给孙子的想法。

儿媳叶某得知后，便与苏某商量，双方签订一个《房屋买卖合同》，合同中的房屋价格则象征性地写个低于市场价的数额，之后再签订《房屋赠与合同》，明确表明房子赠与孙子。由于孩子还未成年，叶某作为孩子的监护人，代为签订合同，房子就先过户到叶某名下，等将来孩子成年后再过户，两次因过户而产生的费用由叶某及其丈夫共同承担。

苏某与妻子合计后，觉得叶某提出的方案可行，由于苏某的儿子小苏长期在外地工作，苏某便与叶某象征性的签订了《房屋买卖合同》《房屋赠与合同》，随后将房子过户至叶某名下。

2023年4月，苏某偶然间得知，儿子小苏早在一年多前就已经和叶某离婚，小苏出于担心老人的身体，与叶某约定对离婚之事隐瞒不告。孙子归叶某抚养，且叶某经常带着孙子探望老夫妻，因此苏某与妻子一直都蒙在鼓里。

苏某这回不淡定了，明明是给孙子的房子，结果给了离婚的儿媳，这可不行。苏某叫来儿子，一起约谈叶某，希望要回房子。可叶某认为房子是赠与孙子的，她是监护人，不同意返还房子。双方僵持不下，苏某翻出合同，于是按照约定争议的解决方式，向镇江仲裁会提起仲裁。

仲裁辨法理成功止纷争

为尽快解决矛盾纠纷，镇江仲裁委受理此案后立即通知叶某。仲裁庭审理期间，叶某表示，案涉合同并不是正常的商品房买卖合同，只是老人赠房给孙子的一种形式。合同中的房屋价格只是象征性的数字，且房子过户后，苏某也从未要求自己支付购房款。

双方都拿出相关证据，苏某表明现在他已不愿将房子赠与孙子，要求返还房子。经过仲裁庭的细致调查，抽丝剥茧梳理关系，最终查清来龙去脉。仲裁庭认为，这是一起名为买卖，实为赠与的房屋转让纠纷。在合同的效力上，双方签订的《房屋买卖合同》实则表达的意思是苏某将房子赠与自己的孙子，并不是将房屋出售给叶某。根据《中华人民共和国民法典》相关条款“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。”的规定，裁定双方签订的《房屋买卖合同》无效。

仲裁庭针对涉案合同无效后如何处理时认为，根据《中华人民共和国民法典》关于“民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还”的规定，裁定叶某将案涉房屋返还给苏某。之前因过户产生的费用，为无效买卖行为而产生的损失，基于公平原则，应由双方共同承担。

镇江仲裁委提醒广大市民，这种名为买卖、实为赠与的房屋纠纷屡见不鲜，往往发生在家人亲属之间。市民们可能出于对税费承担、简化过户手续等因素的综合考虑，双方达成赠与房屋的意向后，再以签订房屋买卖合同的方式作为实现过户的途径。此类房屋纠纷背后涉及的法律关系较多、利益较大，市民遇到这种情况要全面考虑、慎重选择，尽量通过签订表达真实意愿的书面协议，确定过户方式，避免后续产生不必要的纠纷。一旦发生纠纷，仲裁庭将以事实为依据、以法律为准绳，进行裁定，最大限度保障当事人的合法权益，维护经济社会的健康发展。

“抠字眼”造成房屋交易纠纷 法院判卖家赔偿损失1.2万元

小案不小看

本报讯（京法萱 翟进）日前，京口法院判决一起因“抠字眼”造成的二手房交易纠纷案件，起因是买卖双方对购房合同所列条款的认知有严重偏差。

据介绍，王某于2021年6月从赵某处购买某小区一房屋，售价130万元。合同约定，房屋为“现状交付”，包括现有固定装潢设施，热水器、油烟机、灶具、空调、橱、柜等现有家具。合同签订后，王某支付了定金和部分房款，双方于2021年7月办理了过户。后由于王某的贷款迟迟审批不过，无法支付剩余房款，无奈之下王某希望延期交割。最终于2021年9月底前付清房款。

然而，赵某认为王某严重拖延支付尾款，遂拒绝交房，并把房屋内的床、洗衣机、桌椅等家具家电搬走。此后，王某通过开锁公司开锁并入住房屋，购买了牛皮床、乳胶床垫、餐椅、洗衣机和冰箱等。王某认为赵某搬走部分家具家电对其造成损失，故诉至京口法院要求予以赔偿。

赵某辩称，王某要求赔偿的家具家电不在合同约定的范围内，拒绝赔偿。

承办法官梳理案件认为，普通百姓买房尤其买带有装潢的二手房，图的是拎包入住的便利，如果对装潢不满意或者对房屋内的家具家电不喜欢，会要求出卖人带走或以较低价格折价购买。参考该案房屋的售价，该价格很有可能包含内部家具家电。再者，合同中约定现房现状，根据一般理解，应认为出卖人在出售房屋时一并把内部设施设备出卖。对房屋成交价所包含附属物的罗列不能抠字眼，应理解为仅是对“现房现状”的一种确认。实际上房屋内设施设备较难穷尽罗列，如认定未罗列的设施设备出卖人均有权搬走，将得出与现实极不相符的结论，背离社会主义核心价值观的要求。

综合考量后，承办法官酌定赵某赔偿王某12000元。

“河”我一起守护山水

为引导未成年人树立保护地球、人人参与的意识，近日，镇江市京口区检察院举办“大手拉小手，环保益起行”活动，邀请镇江市恒顺实验小学学生代表参观“江河益+”生态司法修复基地，通过现场讲述检察机关保护生态环境的做法举措，阐明解释生态保护的意义，在孩子们心中播下爱护自然、守护地球的种子。

杨永兵 唐小兵 张驰川 摄影报道

“重复离婚”导致再婚难 “检察建议”助力终成婚

本报讯（王运喜 姚磊 张驰川）近日，在民政部门婚姻登记中心大厅内，身穿礼服、手持结婚证的朱女士向办案检察官和民政工作人员送来喜糖，感谢他们的倾情付出，解决了她的再婚难题。

2017年6月，朱女士与其前夫通过法院作出的离婚民事调解书确认了离婚事实，但两人不知生效的离婚判决书或调解书与离婚登记有同等的法律效力、都以为要拿到离婚证才算真正离婚，为了保险起见，当年7月，他们又带着离婚协议到民政部门办理了离婚登记。2019年上半年，当朱女士与男友到民政部门办理结婚登记时，却被告知，由于朱女士提供的离婚民事调解书和离婚证都具有解除婚姻关系的同等法律效力，导致重复离婚，因此造成无法在系统中进行婚姻登记注册。

由于民政部门并没有处理这种“重复离婚”的先例，加上双方父母多次催促二人要进行结婚登记，2024年1月，朱女士无奈之下来到丹徒区检察院“妇女儿童权益保护”接待窗口申请监督，请求解决由于重复离婚导致无法进行婚姻登记的问题。该院承办检察官经审查并前往当地民政部门调查发现，朱女士反映的情况的确存在。

为帮助朱女士尽快解决“再婚难”问题，该院牵头召开由办案检察官、民政工作人员、案件当事人参加的圆桌会议，在充分听取当事人诉求及民政部门处理意见后，认为法院作出的离婚民事调解书已经解除了双方婚姻关系，民政部门无需再进行离婚登记，遂依法向民政部门制发检察建议，建议其撤销朱女士在2017年7月的离婚登记。民政部门收到检察建议后，立即撤销了朱女士在2017年7月的离婚登记。最终，朱女士如愿领取了结婚证。

检察官介绍，这是丹徒区检察院通过“1+N”（“1”即“1项政策”，“N”即“N条路径”）保障“她权益”的工作缩影。该院近年来不断强化妇女权益保障，依托12309检察服务大厅“妇女儿童权益保障”专用接待窗口，在辖区乡镇建立11个妇女权益保障联络站点，依法解决妇女儿童群体合法合理诉求，受到群众好评。

检察官说案

捡卡刷款获利万元 构成诈骗法网难逃

本报讯（程淑娟 翟进）捡到他人丢失的银行卡，一时财迷心窍取出里面的钱，殊不知这样做，已经涉嫌犯罪了。日前，扬中法院发布一起信用卡诈骗罪案件。

法官介绍，2023年10月3日，被告人吴某在扬中市三茅街道附近拾得一张背面记有密码的农业银行卡。

次日，吴某先后至扬中市农业银行城中支行、丰裕支行，使用拾得的上述银行卡在ATM机上分4次取现共计人民币10400元。

失主发现后报了警。

扬中法院经审理认为，被告人吴某拾得他人的银行卡并在ATM机上取现，系以非法占有为目的，冒用他人信用卡，其行为构成信用卡诈骗罪。

鉴于吴某平时表现良好，且存在自动投案、如实供述犯罪事实、自愿认罪认罚、将涉案财物全部归还失主等情节，依法判处被告人吴某拘役五个月，缓刑六个月，并处罚金人民币二万元。

法官提醒，拾得他人银行卡后，应当及时归还失主或者交由金融机构、公安机关处理，切勿贪图小便宜取走他人卡中存款，否则不仅要退赃退赔，还将受到法律的惩罚，得不偿失。

丹阳探索“司法保护” 妇女儿童合法权益新机制

本报讯（符向军 翟进）近日，丹阳法院、丹阳市妇联召开维护妇女儿童权益工作新闻发布会，通报该市近年来保护妇女儿童权益工作开展情况，丹阳法院发布了5起保护妇女儿童权益典型案例。

丹阳法院十分重视妇女儿童权益保护工作，全面贯彻保护妇女儿童合法权益原则，坚持“寓教于审、惩教结合”审判理念，从立案、审判、执行和帮扶救助、宣传等环节加强保护力度。

对涉严重侵害妇女儿童权益案件设立“绿色通道”，审理过程中积极为涉案妇女儿童联系法律援助、落实司法救助等，努力实现司法公平正义。与此同时，丹阳法院与丹阳市妇联、民政局、基层组织等多家职能部门开展合作，推动完善家事纠纷多元化解机制，全面构建维护妇女儿童权益工作新格局，并通过家事审判方式改革，推行家事调解、圆桌审判、心理辅导等做法，不断探索保护妇女儿童合法权益工作新机制。

对于丹阳法院发布的维护妇女儿童合法权益5起典型案例，丹阳市妇联相关负责人表示，从这些典型案例中可以看出，参与办案法官尽职尽责，具有很强的社会性别意识和儿童视角，办案思路清晰，适用法律准确。

在一些案件审理中，既以法为据，又调处纠纷、化解矛盾、修复关系，将维护权益与促进和谐融为一体。

党建引领监地合作 联盟共建促进发展

本报讯（庄园 程伟 沈湘伟）近日，为深化监地合作共建，促进资源优势互补，润州区司法局、边城监狱共同在边城监狱开展党建联盟共建系列活动。

活动中，润州区司法局副局长朱怡一行在边城监狱相关领导的陪同下，参观第九监区党建基地，共同温习党史，听取了边城监狱第九监区党建成就，学习典型案例并接受警示教育。

座谈会上，监狱民警通过PPT进一步展示了第九监区党建风采。双方签订《党建共建协议书》，并进行第一次联组共学。

据了解，此次党建共建活动是司法行政系统内部合作交流的一次有益探索。润州区司法局与边城监狱还将进一步深化监地合作共建的模式，开展不同主题、形式多样的法治宣传和法治保障服务活动，不断提高司法行政队伍服务群众的能力和水平，全面提升党建工作质量，推动司法行政工作高质量发展。

丁卯法庭巧用调解 化解劳动争议

本报讯（吴菲菲 翟进）日前，镇江经开区法院丁卯法庭巧用调解化解了一起劳动争议纠纷，原告黄某将写着“为民服务暖人心 排忧解难似亲人”的锦旗送到法庭，对法官及驻庭调解员表示感谢。

据了解，2022年9月，黄某在单位从事木工工作时受伤，后被鉴定为工伤十级伤残。工伤发生后，黄某要求单位给付拖欠工资，并承担工伤赔偿责任。在交涉未果的情况下，束手无策的黄某来到丁卯法庭，希望通过法律程序维护自己的合法权益。

为及时保护劳动者合法权益并减少诉累，让黄某尽快获得赔偿，丁卯法庭积极引导黄某申请更加快捷便利的诉前调解。

法官潘昀茜与驻庭调解员杨国芳仔细分析案情，第一时间联系双方当事人，认真倾听双方围绕案件阐述观点及赔偿问题的意见，在法理和情理方面积极寻求劳动者与用人单位之间的利益平衡。

了解到企业为员工缴纳了工伤保险，并购买了相关商业险，潘昀茜法官充分释法明理，劝说企业支付拖欠工资，并就工伤待遇赔偿金申请商业保险赔付。

3月29日，在法官与调解员的多次沟通下，最终促成双方就赔偿金额及赔付方式达成一致。企业当场付清拖欠工资，垫付部分工伤待遇赔偿金，剩余赔偿金约定由企业申请保险赔付，并由保险公司直接支付给黄某。

调解是定分止争的“利器”。这起劳动争议的妥善化解，也是丁卯法庭主动融入矛盾纠纷调解、优化诉讼服务的生动实践，通过诉前调解，耐心细致地为辖区百姓、企业化解纠纷，减少当事人诉累。

法院“换保”措施 助力实现多方共赢

本报讯（扬法萱 翟进）为促进市场经济有序发展，在涉企案件诉讼保全过程中，扬中法院慎重灵活采取保全措施，通过有效的财产查封与替换，同时兼顾申请保全人的权益保护、被申请人的实际困难和第三方的合法权益，助力实现多方共赢。

近日，某置业公司因欠付工程款被债权人提起诉讼，其名下的33套商品房亦因债权人申请诉讼保全而被法院依法查封。据某置业公司反映，被保全的部分商品房已向购房者进行了预销售，因法院采取了保全措施无法办理网签手续。

一边是购房者的合法权益，一边是债权人要回工程款的诉求，这其中的利益如何平衡？

扬中法院承办法官抓住当下各方的需求点，多次与申请保全人沟通协调，最终申请保全人同意由购房者将剩余购房款汇入法院账户并进行保全后，解除原有保全措施，由置业公司办理商品房网签手续。

此外，为了防止因保全措施导致企业陷入僵局，给各方造成更大的损失，承办法官与申请保全人进行了多次协调，申请保全人表示只要对外销售价格不低于同时期市场价，同意置业公司将被保全房产对外销售，法院对出售房款进行保全后解除房产保全措施。该做法既保障了申请保全人和购房者的利益，也缓解了置业公司的债务压力，得到购房者、申请保全人、置业公司的一致认可。截至目前，法院已解除4套房产保全措施，涉及金额近450万元。

为进一步加强“平安校园”建设，提升校园安保力量履职能力，全面筑牢校园内部安全防线。近日，扬中开发区派出所组织民辅警至辖区三跃中心幼儿园开展反恐防暴应急演练实操实训。

民辅警向学校安保队讲授校园安全反恐防暴知识、处置要点，就防暴器械棍、盾、叉的使用技巧、使用要点、配合战术进行了详细介绍，并组织了更贴近实战状态下的反恐防暴应急演练。

景泊 翟晨 摄影报道