

2024年11月6日

第134期

本刊策划 李英华 杨波 编辑 樊悦池 美编 赵一诺 校对 何欣

联系电话 010-86423425 电子信箱 xinminxing2020@163.com

名下唯一住房被身为监护人的母亲做主卖出抵债——

智力残疾的他还能拿回房产吗

江苏南京：两级院一体履职 切实保障残疾人合法权益

让公平正义可感可触 检护民生进行时

□本报记者 雒呈瑞 通讯员 裴杰 陈书琴

9年前，残疾人王佚名下的唯一住房被作为监护人的母亲做主卖与他人。在法院判决将房子过户给他后，因母亲已离世，不服判决的弟弟王逢以监护人的身份代理王佚提起上诉，但历经二审、再审，均被法院驳回。无奈之下，王逢代理王佚向检察机关申请监督。

经江苏省南京市检察院发出再审检察建议、南京江宁经济技术开发区检察院（下称“江宁开发区检察院”）两次支持起诉，被“卖”掉的房子终于“物归原主”，王佚的合法权益得到有效维护。

唯一房产被“卖”

两年前，当检察官走进南京江宁某小区王佚居住的储藏室时，映入眼帘的是满屋杂物，脏乱不堪，杂物中间留出了窄窄的间隙，仅能供一个人通过。“他脑壳有点问题，跟小孩子一样，给他现金他知道去买东西，但是不知道该怎么找钱回来。”小区里一个阿姨看到有人来了解情况，热情地迎上来介绍说。

年近五旬的王佚，年幼时因用药不当，智力受损，缺乏正常的理解能力，也无法与人正常交流，被鉴定为三级智力残疾。2007年，王佚家所在片区拆迁，父母为了他日后有个安身之所，便将一套建筑面积为95.7平方米的拆迁安置房登记在了他的名下。父亲离世后，王佚的日常起居主要由母亲和弟弟王逢照料。

王逢是一名小企业主，名下有家小公司，但长期经营不善，时常靠借债维持公司运转。2015年，王逢欠张华的20万元借款到期了，但他无力偿还。为了帮小儿子渡过难关，母亲以监护人名义同张华签订了购房协议，将大儿子王佚名下的那套拆迁安置房以40万元的价格卖给张华抵债。因当时该片区的安置房均未办证，双方在签订购房协议时约定先交付房屋，以后办理过户手续。

没了房子的王佚自此便跟弟弟王逢住在一起。谁料，王逢后来将自己的房子也卖了，王佚只好住进王逢给他租来的储藏室里。再后来，王佚的母亲因病去世，其近亲属就只剩下弟弟王逢一人。

2018年6月，因片区的安置房办理了产权登记，具备了过户条件，张华便要求王佚协助其办理过户手续。但王逢觉得房子卖40万元卖亏了，拒绝了张华。张华随即一纸诉状

将王佚诉至法院，要求其履行协议约定，协助自己办理过户手续。

由于王佚的母亲已经去世，案件在审理过程中，法院依王逢的申请对王佚的民事行为能力进行了鉴定，认定王佚为无民事行为能力人，并指定王逢为其监护人。

针对张华的诉讼请求，一审法院认为，案涉房屋买卖合同为双方当事人真实意思表示，合法有效，且张华已支付价款并实际占有房屋多年。既然案涉房屋已具备产权变更登记条件，母亲离世后，王逢作为王佚的监护人，理应与王佚恪守诚信，继续履行合同。最终，法院判令兄弟二人于判决生效之日起三十日内，协助张华将案涉房屋过户至其名下。

因不服一审判决，王逢以监护人的身份代理王佚提起上诉。但历经二审、再审，法院均维持原判。案涉房屋经强制执行，被过户给了张华。

提出再审检察建议

2021年12月14日，王逢以监护人的身份代理王佚向南京市检察院提出监督申请。

受理该案后，南京市检察院承办检察官及时调取了诉讼案卷和案涉不动产登记资料，找当事人谈话询问，核实案件情况。

“当事人申请监督的理由并不充分。”承办检察官经审查认为，当事人的理由是案涉房屋的卖价明显低于市场价，提供的证据是其母亲名下的一套面积为62.2平方米的拆迁安置房卖了42.5万元，而案涉房屋的面积有95.7平方米，却只卖了40万元。即便卖房价格与市场价存在一定出入，但双方当时签约时均已认可，因此这个申请监督的理由不能成立。此外，当事人主张双方实为借贷关系，并无房屋买卖合同，但同样拿不出充足的证据。

“单从当事人提供的证据和法院判决所依据的法律条款来看，本案似乎并没有问题。”然而，随着调查工作的深入，承办检察官却发现，这件看似简单明了的案件其实并不简单。“我们经过实地走访查明，原房主王佚作为一名无民事行为能力人，名下只有案涉房屋这一处房产。房子被出售后，他居住在弟弟王逢为他租来的储藏室里，居住条件十分恶劣。显然，王佚的权益受到了严重侵害。”承办检察官介绍说。

检察官经核查还发现，王逢与张华早就存在借贷关系。当借款累积到一定数额而王逢无力偿还后，张华便要求王逢卖掉他名下的房产抵债，结果遭到王逢拒绝。彼时，为

了让小儿子既能保住房子又能摆脱困境，母亲便做主将大儿子王佚名下的房子以40万元的价格卖给了张华。而卖房款一半被用于抵扣王逢向张华的借款，另一半被王逢占有使用。

“民法典第35条规定，监护人除为维护被监护人利益外，不得处分被监护人的财产。作为王佚的监护人，母亲明知用大儿子的房屋为小儿子抵债有损大儿子的利益，仍将案涉房屋卖给张华，显然违反了法律规定。而买受人张华与王佚一家早就熟悉，其明知王佚是无民事行为能力人，还与王佚的母亲签订房屋买卖合同，拿王佚的房子抵债，并将抵扣后的房款交给王逢处置，直接损害了王佚的利益。”承办检察官认为，监护人并不是为了维护王佚的利益而处分其房产，买受人明知王佚系智力残疾人，且交易价格明显低于市场价，应当认定案涉房屋买卖合同无效。

2023年3月16日，南京市检察院依法向该市中院提出再审检察建议，以王佚的安居权益明显受到侵害、其母亲出售案涉房屋的行为违反了法律强制性规定，案涉房屋的价款明显低于市场价等为由，建议法院再审该案。

两次支持起诉

“再审检察建议发出后，有一个问题一直困扰着我们，那就是即使房屋通过再审改判追回，但监护人还是王逢，如果王逢再次损害王佚的利益怎么办？”承办检察官告诉记者，再审法院也有这方面的顾虑，提出判决前要变更监护人。

为此，南京市检察院将王佚监护案移送至王佚所在地的江宁开发区检察院办理。收到该案后，江宁开发区检察院承办检察官及时走访王佚居住的社区，了解到虽然王逢曾有侵犯哥哥财产权的行为，但他日常基本上也尽到了生活照料等监护责任。“每天都是他弟弟来给他送饭，偶尔



承办检察官查看王佚租住的储藏室。

还来给他洗衣服。”王佚的邻居告诉检察官。

考虑到没有其他适宜亲属自愿监护，社区也不具备独立监护条件，承办检察官认为应该保留王逢的监护权，否则王佚的生活保障将马上面临问题。但是由王逢独立监护又不利于保护王佚的财产，因此有必要对王逢的监护权进行有效监督。

在听取民政部门、残联意见的基础上，江宁开发区检察院向王逢及社区提出由双方共同监护的建议，得到双方一致赞同。

因之前指定监护人是法院判决决定的，要变更监护人必须通过诉讼。今年3月7日，在收到王逢代理王佚提出的支持起诉申请后，江宁开发区检察院及时立案，并决定支持王佚起诉变更监护人。随后，在检察官的见证下，社区与王逢签订了协议，约定由王逢负责对王佚的日常照料，社区作为辅助监护人监督王佚财产的使用和处置。法院裁定确认后，王佚

的监护问题解决了。4月23日，法院采纳了检察机关的再审检察建议，再认定案涉房屋买卖合同无效，判决撤销原判决，驳回张华的诉讼请求。

案子虽然改判了，但案涉房屋在执行回转时又遇到了问题。原来，案涉房屋经强制执行过户后，张华向银行借款150万元，并将该房屋抵押给了银行。由于涉及银行第三人，案涉房屋无法直接过户到王佚名下。

残疾人权益要维护，法院的判决必须得到执行。江宁开发区检察院决定再次支持起诉，支持王佚另行提起财产损害赔偿之诉，将王逢、张华列为被告，并将银行列为第三人。

法院受理该案后，多次组织王氏兄弟、张华、银行进行庭前调解，并邀请检察机关参与。

8月23日，三方达成调解协议：鉴于案涉房屋已由张华使用9年多时间，王逢只需退还张华21.5万元购房款；张华在收到退款后将案涉房屋解除抵押，并将该房屋过户到王佚名下。各方之间再无其他争议。

经了解，案涉房屋已于10月29日顺利过户至王佚名下。

保护更多的“王佚”

保障残疾人合法权益既是践行习近平总书记关于残疾人事业的重要指示精神，也是践行联合国《残疾人权利公约》的要求。近年来，随着城市化进程的加快推进，智力残疾人可能因拆迁、赠与等原因获得房产，这是其安居的基本保障。如果残疾人名下的唯一房产被不当处置，虽有社会保障兜底，但其生活质量将显著下降。

然而现实生活中，王佚的遭遇并非个例。记者了解到，在办理本案的过程中，检察机关通过对智力残疾人财产权益受到监护侵害的情况进行梳理，发现这类纠纷一般会涉及残疾认定、民事行为能力认定、指定监护、公证、不动产登记等5个环节，而在这些环节中尚存在监护形式单一、重人身保护、轻财产保护、政务信息不互通、监护侵害发现难、囿于形式性审查、物权变动控制难等问题。

为推动解决问题、弥补漏洞，江宁开发区检察院立足办案，及时向相关部门制发社会治理检察建议，督促各部门强化残疾人保护意识、加强信息共享、防止履职缺位。同时，邀请各职能部门代表、人大代表、专家学者等召开联席会议，就加强对残疾人等特定群体的全流程保护凝聚共识。

(文中案涉人员均为化名)



承办检察官和法官一起到案涉房屋抵押银行告知情况。

承办检察官就王佚共同监护问题听取社区意见。



25万元工资迟迟不发，农民工的“薪”愁如何解

河南灵宝：“检察+人社+工会”合力化解欠薪纠纷

□本报通讯员 王飞 卿海涛

不久前，在河南省灵宝市检察院的支持和帮助下，郑某等5名农民工通过向法院提起诉讼，终于拿到了期盼已久的工资款。而帮助检察机关发现欠薪线索的，正是灵宝市检察院与该市人社局等单位建立的协作机制。

2023年5月至12月，郑某等5人在灵宝市某公司项目部从事司机机工作。公司负责人张某与他们约定按工程量结算工资，每月付工程量一半的工资，出工地时结清。然而，在此期间，张某仅支付了少部分工资，至工程完工、郑某等5人出工地时，仍有25万元未结清。郑某等5人

多次催要，张某却一直未予支付。无奈之下，郑某等5人向灵宝市人力资源和社会保障局（下称“市人社局”）反映情况。

今年9月，灵宝市检察院与市人社局联合会签《关于建立特殊群体合法权益司法保护协作机制的实施意见》（下称《意见》）。根据《意见》，灵宝市检察院与市人社局建立农民工追索劳动报酬投诉信息共享机制。对于有起诉意愿的农民工，在其提出支持起诉申请后，灵宝市检察院应及时立案、给予帮助和支持。

收到郑某等5人的投诉后，灵宝市人社局及时与该市检察院共享信息。灵宝市检察院与郑某等5人取

得联系，并详细介绍检察机关的支持起诉职能后，郑某等5人很快向法院提交了支持起诉申请书。灵宝市检察院经初步分析研判，决定支持5人向法院起诉追索劳动报酬。

受理案件后，灵宝市检察院依托与市人社局会签的《意见》，以及与灵宝市总工会会签的《关于协同推进运用“一函两书”制度保障劳动者权益工作的通知》，充分发挥“检察+人社+工会”机制作用，共同开展调查核实工作。办案人员通过走访工程发包单位、询问施工队负责人和具体施工人，指导和协助农民工收集、固定证据，厘清了农民工与施工单位、发包单位之间的债权债务关系。同时，从劳

动保障监察大队调取了灵宝市某公司的工资支付情况，查明了该公司拖欠郑某等5人劳动报酬的事实。

灵宝市检察院认为，该公司拖欠工资的行为事实清楚、证据充分，侵犯了郑某等人的合法权益，应当支持郑某等人依法维权。但经过慎重会商，该院与市人社局、总工会一致认为，积极引导双方达成和解效果会更好。

确定解决方案后，灵宝市检察院承办检察官与市总工会、市人社局工作人员立即联合开展诉前和解工作。他们多次向灵宝市某公司及工程发包方释明拖欠农民工工资的法律责任和风险，经过多次磋商，郑某等5人

同意由灵宝市某公司出具委托手续，由发包方先行代付工资款。然而，在实际执行中，代付审批程序烦琐，并不利于快速解决问题。于是，双方在检察机关、市人社局和总工会的引导下，及时调整了解决方案，即由灵宝市某公司出具保证书，保证在发包方向其支付工程款后一个工作日内优先支付郑某等5人的工资，否则将自愿承担相应处罚。

日前，在收到发包方拨付的工程款后，灵宝市某公司按约定全额支付了5名农民工合计25万元工资。至此，在“检察+人社+工会”机制的积极作用下，这起欠薪纠纷终于画上了句号。