

女子修改离婚判决书，擅卖与前夫共有房产被抓 买房人房款已付还能拿到房吗

杨先生夫妇在上海打拼多年，好不容易看中了房子签下了合同交付了数百万房款，结果卖房人被前夫举报抓起来了，而且还是因为修改了离婚民事判决书，将与前夫及女儿共有的房屋出卖。到底房子还能不能拿到？付掉的购房款怎么办？杨先生夫妇心急如焚。

发现前妻擅自卖房遂报案

倪某与江某离婚后，法院将二人婚姻存续期间的一套房产判定为倪某与前夫江某、女儿三人共同共有。

2022年3月，倪某擅自将该房屋委托中介挂牌出售，并于2022年6月与杨先生夫妇约定以418万元人民币的价格交易。2022年7月，倪某擅自更改了民事判决书中的部分文字，变更为该房屋产权由倪某和其女儿共有，倪某又拿着变造后的民事判决书来到相关行政机关办理了权利人为倪某和其女儿的涉案房屋产权证。交易时，杨先生夫妇看到产权证上写的是

倪某占2/3，其女儿占1/3，就先安心交付了230万元。2023年1月，江某发现前妻倪某擅自变卖该房产，便来到派出所报案。

经审查，倪女士变造人民法院民事判决书，情节严重，犯罪事实清楚，证据确实、充分，2024年12月10日，宝山区人民检察院以变造国家机关公文罪对其提起公诉。

房子属于谁？检察官来调解

虽然倪某被绳之以法，但杨先生夫妇遇到这样的事，确实太糟心。涉案房屋的归属问题也成了他们的心病。检察官急民所急，在案件办理过程中，除了对倪某依法提起公诉，还考虑到本案涉及房产纠纷，如果仅解决刑事定罪量刑，无法做到定纷止争，想实现案结事了的目标，还需要涉案三方真诚沟通。“检察人员应该自觉将化解矛盾贯穿于办案始终，在尊重当事人意愿的前提下‘穿针引线’‘牵线搭桥’，积极促成当事人从对立走向对话。”

接下来的日子，检察官走上了漫长的调解之路。起初，江某和倪某由于感情破裂，完全拒绝与对方沟通，杨先生夫妇作为受害人更是心急如焚，不知最后到底是能拿回钱还是能拿到房子。在这样一团乱麻的情况下，检察官耐心地与当事人一对一沟通，经过多次调解，涉案三方当事人的态度从最初的针锋相对、情绪激动渐渐转变为愿意沟通、积极配合。最后，江某同意以新沟通的房价出售房产，他拿到售房款的三分之一即可配合办理过户手续。2024年8月，江某拿到了房产相应份额，杨先生夫妇也顺利买下了这套“一波三折”的房屋，双方均表示对案件处理结果很满意。

查找发案原因？应强化审核

涉案当事人都得到了较为圆满的结果，检察官又将目光重新放到了本案中：是否还有哪个环节可以通过检察力量达到进一步完善呢？“检察办案不能就案办案，必须透过案

件背后的发案原因，从机制上、管理上找漏洞，从可整改、能见效的角度入手，向有关部门制发检察建议，推动源头治理。”

检察官发现，在倪某申办房屋产权证时，相关行政机关未能及时发现漏洞，而是依据倪某提供的变造后的民事判决书为其办理了产权证。于是，2024年9月，检察官来到相关行政机关走访调研，就文件审查机制、工作流程中预防监管不到位等问题进行探讨，并于2024年10月14日制发检察建议，建议强化审核标准，仔细核对相关材料的准确性和真实性，有效甄别相关国家机关证件的真伪。

相关行政机关回函表示，在发现倪某使用经变造的法院判决书骗取不动产登记后，已及时向公安机关和法院通报了相关情况，减轻受害人的损失，同时已建议上级机关建立电子法律文书核查机制，解决电子法律文书甄别问题。

本报记者 郭剑烽

深陷“高富帅”恋爱陷阱

女子为爱转账118万元

近年来，以婚恋为名的诈骗案件屡见不鲜，犯罪分子利用假意交往获取被害人信任，从而实施诈骗。你以为邂逅了“甜蜜爱情”，不料却掉入犯罪分子编织的“桃色陷阱”。近日，金山警方成功破获一起以交友恋爱为名实施诈骗的案件，抓获犯罪嫌疑人1名。目前，嫌疑人方某因涉嫌诈骗罪已被公安机关依法刑事拘留。

2024年12月19日，乔女士来到金山公安分局蒙山路派出所报案，称自己遭遇诈骗。回溯至2023年5月，乔女士在网上认识了自称“成功人士”的男子方某。两人因聊得投机，不久后便在上海松江见面并确立恋爱关系。随后，乔女士返回北京，二人通过微信聊天保持恋爱关系。在此期间，方某虚构自己开有豪车、公司及名下有多处房产的“多金”身份，以各种理由向乔女士借款。从2023年7月开始，方某先后以奶奶住院、爷爷去世办丧事、父亲出车祸住院、公司资金周转、房屋修缮等各种理由向其借款，累计金额高达118万元。尽管借款金额远超乔女士的经济承受能力，但在爱意的驱动下，她依然毫不怀疑，想尽办法为方某筹款，甚至不惜为

其身背债务。

直到2024年11月，因债务问题困扰，乔女士开始催促方某还款，但一提到还钱方某便“人间蒸发”，乔女士这才意识到自己被骗，于是到派出所报案。接到报案后，民警立即展开侦查，根据受害人提供的线索很快锁定了方某的身份，并于2025年1月15日劝服其投案自首。

到案后，犯罪嫌疑人方某如实供述了自己的犯罪事实。原来，方某与乔女士相识不久后便被公司辞退，没有了收入来源的他为了维持往日的高消费，便把自己包装成“高富帅”，以恋爱为幌子，虚构各种理由向乔女士借钱。直至案发，骗来的118万元早已被其挥霍一空。目前，犯罪嫌疑人方某因涉嫌诈骗罪已被警方依法刑事拘留，案件正在进一步办理中。

■警方提示 广大单身男女青年要提高警惕，在交友过程中一定要保持清醒头脑，切勿轻信对方的花言巧语。当对方以各种理由索取钱财时，千万不要轻易转账，避免陷入不法分子精心设计的骗局。若不慎被骗，注意保存联系记录、转账记录等证据并及时报警！

本报记者 赵菊玲 通讯员 蔡静仪 唐心岚

蛋糕里“吃出”异物 获刑的是索赔者！

购买的食品中如果混有异物，消费者可以合理维权、要求赔偿。然而，却有不法分子动起了歪脑筋无中生有，“碰瓷”来财……近日，上海铁路运输法院（以下简称上铁法院）审结了一起敲诈勒索案，判处被告人有期徒刑七个月。

去年5月13日，被告人程某在某蛋糕店内购买蛋糕后，将事先准备的塑料片放入其中。随后，以在食品中吃出异物导致身体不适需到医院就医为由向店铺投诉，要挟对方对其进行经济赔偿，否则向有关部门投诉。

该店铺员工向公安机关报案，公安机关立案侦查后发现，去年4月2日至5月16日期间，被告人程某以非法占有为目的，先后在6家店铺以相似的手法作案，共计非法获利人民币9000余元。程某到案后如实供述了自己的犯罪事实，案发后退赔被害单位全部损失，并取得了被害单位谅解。

去年8月，上海铁路运输检察院以程某涉嫌敲诈勒索罪向上铁法院提起公诉。法院经审理认为，被告人程某以非法占有为目的，采用威胁、恐吓方法取得被害单位财

产，其行为已构成敲诈勒索罪，应予处罚。由于被告人认罪认罚，且到案后如实供述自己的行为，依法酌情从轻、从宽处罚。

据此，法院以敲诈勒索罪判处被告人程某有期徒刑七个月，并处罚金。该案现已生效。

上铁法院刑事审判庭庭长、四级高级法官李成栋提醒，消费者在就餐时如果在食物中发现异物，可以依法合理维权，向商家索赔，但这并不意味着可以为了利益“碰瓷”诬陷商家。面对恶意索赔行为，大多商家害怕负面新闻曝光，本着“息事宁人”的态度，花钱了事，但这种行为如果不能得到及时制止，就有可能给一些别有用心之人造成示范效应，进而模仿作案。

李成栋还提到，故意往食品中掺杂异物并以此为由索赔，消费者无权获得赔偿。如果通过威胁、恐吓等手段迫使食品生产者经营者支付赔偿金，则有可能构成敲诈勒索罪。恶意索赔的行为不仅损害了商家的利益，也破坏了正常的市场秩序和社会信任机制，将会受到法律的制裁。

本报记者 陈佳琳 通讯员 傅婷煦

征收故事

姐弟三人，为何姐姐独得全部动迁款

杨女士母亲承租的公房被征收了。为房屋动迁利益，杨女士的两个弟弟把杨女士告上了法院。众所周知，遗嘱是不能处理公房归属的，但经过法院判决，杨女士凭母亲的遗嘱获得了全部征收补偿款。

杨女士和杨二、杨三为同胞三姐弟关系。三姐弟的父亲早年亡故，母亲王老太一人含辛茹苦把三姐弟养大，实属不易。王老太在沪有一套公房（以下简称系争房屋），承租人为王老太，三姐弟均在系争房屋出生长大。1983年杨二婚后在其单位获得了一套福利公房。1986年杨三婚后也在其单位分得一套福利公房。1995年7月，杨二和杨三同时将户口迁回系争房屋。1981年杨女士婚后搬出系争房屋，1984年杨女士在夫家享受过福利分房。1987年4月，杨女士协议离婚，并为此放弃了财产。离婚后杨女士回到系争房屋居住。杨女士的户口报出生在系争房屋，未曾有过户口迁移。自1987年5月以后，系争房屋一直由杨女士和老

母亲两人居住。2011年王老太因患病卧床不起，生活全靠杨女士一人照顾，多年来杨二和杨三对老母亲不闻不问，这让王老太十分伤心和难过。2016年2月，思路清晰的王老太留下自书遗嘱，主要内容有：“……我百年后，我所有的存款和现金均由我的女儿杨女士一人继承；若我居住的房屋被拆迁，我所分得的房屋动迁款，除去我的花销外，均由我的女儿杨女士一人继承所有……”。

2023年9月，系争房屋被纳入征收范围。同年10月14日，房屋所在地的区人民政府发布该地块的征收决定书。10月25日，王老太突发心梗去世。征收前，系争房屋登记有杨家三姐弟和王老太共四个人的户口。同年12月12日，杨女士作为该户指定签约代表和征收部门签订了房屋征收补偿协议，拟获得房屋征收补偿款共计581万余元。杨二、杨三坚持姐弟三人均分征收补偿款，协商不成后将杨女士告上了法院。

杨女士找到我们咨询。我们给她梳理分析本案，认为系争房屋的征收款应归属于杨女士一人所有。首先，杨女士姐弟三人均不能认定为系争房屋同住人，三人均享受过福利分房，均不符合公房同住人认定条件，三人均不能以房屋同住人身份获得征收利益。其次，系争房屋征收补偿利益应当归属于王老太一人名下，在王老太死亡后，该征收补偿利益构成王老太的遗产。王老太是在被征地块征收决定作出之后死亡的，根据相关规定，是否被列为征收补偿安置人员的截止时间点是征收决定作出之日。征收决定之前亡故的户籍人员不能列为安置对象，征收决定作出之日起死亡的人员，可以作为安置对象。因此，系争房屋的征收补偿利益应全部归属于王老太一人名下，该补偿款构成王老太的遗产。再次，在王老太生前留有自书遗嘱的情况下，根据遗嘱继承优于法定继承的法律规定，王老太本人应当获得的动迁利益应按照

遗嘱由杨女士一人继承所有。

后杨女士委托我们代理应诉维权。案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测，法庭经审理认为，原告杨二和杨三因享受过福利分房，并非系争房屋同住人。王老太是在征收决定之后死亡的，其获得的征收补偿利益应当作为遗产处理。被告杨女士有权按照遗嘱予以继承，据此，法院判决系争房屋全部征收补偿款归属于杨女士一人所有。

上海方洛律师事务所
(23101201010282341)
韩迎春律师执业证号
(13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约
电话:15901996168
地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1302室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)