

# 卖主霸占出售房屋拒不搬出

## 上海嘉定法院依托“执行团队化”专业机制,成功执结一起腾退房屋案件

□法治报记者 季张颖  
法治报通讯员 郝梦真

陈女士一家以160万元价格从上家处买了一套房，不想上家将所得购房款挥霍一空后，竟霸房居住不肯搬离，案件程序最终走到强制执行。近日，上海市嘉定区人民法院（以下简称上海嘉定法院）出动腾退小组，对上家李大强霸占的房屋进行强制腾退，维护了胜诉当事人的合法权益。

### 卖房款被挥霍一空

陈女士名下的这套房屋原本属于李大强夫妇，因为感情不睦，两人最终闹到离婚的地步。经过协商，李大强将这套房屋过户到了前妻一人名下，准备卖出去平分房款置换新房。

此时恰逢陈女士一家也在寻找房源，看到李大强发布的卖房信息后，立即联系李大强告知了自己的购房意向。双方商议后，最终以160万元的价格成交，并于两个月后签订了《上海市房地产买卖合同》。

虽然小区旧了些，但好在地理位置不错，也方便孩子上学，陈女士一家满心欢喜打算搬进新房，这时候，“意外”出现了！

原来，房屋卖掉后，李大强和前妻分了160万元的房款，李大强这边拿到了80万元房款后却没有在第一时间购买新房，而是转头把所有的钱投到了股市里。然而几次投资下来，他分文未赚，反而赔进去不少，再加上李大强一直没有固定收入，80万元的购房款很快就被他挥霍一空。

### ◆法官说法

根据上海市高级人民法院执行局下发的《关于加强和规范强制腾退类案件执行若干问题的解答》的文件指引，上海嘉定法院执行局于2018年6月份正式成立了“强制腾退类案件专业行动组”（以下简称腾退小组）。“腾退小组”以一

购房的钱没了，前妻和他离婚后搬去了他处，李大强便赖在已经卖给陈女士的房屋中不肯走了。

### 占据买家房屋不肯搬离

陈女士一家在买了房子后，好心给了李大强一段搬家过渡期，可让他们没想到的是，左等右等等了两年多，都等不到李大强搬家的消息，不得已上门催促李大强搬家时，竟遭遇了李大强的“闭门羹”。陈女士遂诉至法院，请求判令李大强搬离涉诉房屋。

上海嘉定法院审理后认为，系争房屋的原产权人李大强前妻已经将房屋出售给了原告陈女士，陈女士按约定时间付清了房款，李大强前妻也配合陈女士办理了过户登记手续，系争房屋的产权已经登记于原告陈女士名下，故陈女士对系争房屋享有合法的所有权。现被告李大强居住在系争房屋内妨害了原告的合法权益，故原告陈女士要求被告李大强搬离系争房屋的诉讼请求，合法有据，法院予以支持。

法院判决生效了，陈女士一家对乔迁新居充满了期待，觉得总算可以让李大强搬出房子了。可没想到

到李大强却对法院的判决置之不理，继续霸占着房子不肯搬离。陈女士依法向法院申请立案强制执行。上海嘉定法院执行局执行法官在立案后，第一时间通过网络查控系统冻结了被执行人李大强名下的银行账户，并将其纳入失信被执行人名单。但是李大强依然拒绝履行义务，面对执行法官的多次沟通劝说也无动于衷，继续占据着房屋。

### 强制腾退为当事人维权

面对不知悔改的李大强，执行法官对他实施了司法拘留，可是在看守所关押了半个月的李大强在出来后还是一头扎进了涉诉房屋继续过着“鸠占鹊巢”的日子。这可愁坏了陈女士一家，原本就是为了方便孩子上学全家省吃俭用买的房子，可如今孩子都入学3年了，他们一家还是住在租来的房子里，不能搬进属于自己的家。

为了维护陈女士的合法权益，上海嘉定法院执行局决定出动腾退小组，对李大强占据的房屋进行强制腾退。

2019年3月19日上午9点，上海嘉定法院执行局执行法官来到

了李大强所在小区。隔着防盗铁门，李大强情绪很激动：“你们让我搬去哪里？”

“申请人已经替你租好新的房子了，搬家公司也给你找来了，不需要你操心这些事，你现在占据他人的房屋，已经严重损害了申请人的合法权益。如果你继续妨碍执行的话，我们将再次对你进行司法拘留。不过你如果有其他的困难可以向我们提出来，法院会在合法合理的范围内尽量为你解决。”在执行法官耐心劝说了近20分钟后，李大强终于打开了房门，同意搬迁。

执行法官进入房屋后，依法对屋内物品进行了清点，随后指挥搬家公司对李大强的物品进行了整理搬离。有了被执行人李大强积极配合搬迁的态度，腾退工作进展得十分顺利，两小时后，全部物品被整理完毕，搬上了货车，李大强也在执行法官的护送下，顺利搬到了申请人替他租好的房屋内。

“谢谢执行法官们的坚持，虽然过程很艰难，但是法官们一直没有放弃，始终在为维护我们的合法权益而不断努力。”陈女士感激地说。

（文中当事人皆为化名）

## 执行工作向专业化、精细化方向努力

名资深执行法官为组长，根据案件的难易程度，分别带领法官助理、法警、书记员组成4人、6人、8人不同队形进行行动。

当遇到需要强制腾退类的案件，先由承办法官提出初步执行预案，经局领导讨论通过后，即安排

“腾退小组”参与案件执行，包括现场勘查、风险评估等，进一步完善和确定执行预案，同时根据具体环境、人员情况，分别确定腾退现场的警戒组、控制组、信息组的人员配备。

上海嘉定法院成立“强制腾退

类案件专业行动组”，旨在推进该院执行工作向专业化、精细化方向努力，将全局执行力量“拧成一股绳”，形成“执行团队化”专业机制，增强执行威慑力和司法权威性，更好地维护胜诉当事人的合法权益。



## 杭州互联网法院宣判首例行政诉讼：

# 淘宝店主“民告官”败诉

淘宝店主胡某在未取得《食品经营许可证》的情况下销售奶粉，还在网店公示虚假的《食品经营许可证》，被浙江市场监管部门处以42万元罚款。因不服行政处罚及行政复议决定，胡某将浙江省市场监督管理局、嘉兴市市场监督管理局告上杭州互联网法院。5月13日，杭州互联网法院依法驳回原告的诉讼请求，这是该院宣判的首例行政诉讼。

2017年11月，嘉兴市市场监督管理局对淘宝网店铺经营者胡某作出行政处罚决定，认为胡某在未取得《食品经营许可证》的情况下销售奶粉，违反《食品安全法》等规定，决定没收涉案奶粉并处罚款39万余元；责令胡某改正网店公示虚假《食品经营许可证》的行为，并处罚款3万元。

胡某不服，向浙江省食品药品监督管理局（现合并为省市场监督管理局）申请行政复议。2018年5月省市监局作出行政复议决定后，胡某认为虽然确认原行政处罚行为程序违法，但实际上维持了处罚结果，向法院提起行政诉讼。

2018年12月26日，杭州互联网法院采用全程在线模式开庭审理此案，由院长杜前任审判长；今年5月13日，法院在线开庭宣判此案。

法院审理认为，首先，执法人员的调查证据已形成证据锁链，提供虚假信息、未取得食品生产经营许可从事食品经营的行为主体应认定为胡某，行政处罚认定的违法主体正确。其次，从具体量罚看，胡某在没有取得食品经营许可的情况



下销售奶粉，但鉴于奶粉非假冒产品，且质量合格，没有发生影响他人健康的危害结果，酌情可从轻处罚，按法定最低额处以货值金额十倍的罚款，量罚适当；对提供虚假信息的行为，因使用伪造的行政机

关颁发的证照，酌情可从重处罚，按法定最高额处以3万元罚款，于法有据。

同时，从执法程序看，嘉兴市监局办案期限超过法定期限，但未对胡某的权利和行政处罚结果产生

实际影响，故被诉行政处罚决定不必撤销，应依法确认为程序轻微违法。综上，被诉行政处罚决定认定事实清楚，适用法律正确，量罚适当，原告要求撤销行政复议决定于法无据。（来源：澎湃新闻）