## 庭审时"经营陷入困难",判决后改称"有大量租客入住,迁出难度大"

# 凌晨4点,这家酒店98个房间被清场

□法治报记者 陈颖婷 法治报通讯员 陈卫锋

承租房屋用来开设酒店,租金、水电费等数十万元费用却一直没有按约支付,上海景悦酒店管理有限公司(以下简称景说酒店)因此被出租人一纸诉状告到上海市浦东新区人民法院。庭审时,该酒店辩称"经营陷入困难",所以没能按约支付租金;宣判后,又改口说"每天有大量租客入住,迁出难度大",房屋一时无法返还。

不久前的一天凌晨 4 点,经过周密安排部署,浦东法院执行局开展凌晨执行行动,该酒店 98 间房间在 3 个小时内全部清场完毕,顺利交还给申请执行人。

#### 生意不好就可以拒付房租? 酒店违约遭房东起诉索赔

景悦酒店与上海浦发东启资产经营管理有限公司(以下简称浦发东启)协商,想要租下对方在浦东南路上的一处房产用来经营。

2017 年 1 月 1 日,双方正式签订《房屋租赁合同》,租赁期限 24 个月,并约定了租金计算标准、租金支付周期、违约金等内容。然而,景悦酒店经营大半年后,不仅没有支付任何一期租金,甚至连水电费也没有如约支付,经浦发东启多次催讨,对方也没有拿出一分钱,累计已欠下数十万元。

浦发东启于是将景悦酒店起诉至浦东法院,诉请判令双方解除合同,对方返还系争房屋,同时支付租金、水电费、违约金等费用。法庭上,景悦酒店辩称,自身经营目前陷入困难,所以没能按约支付租金,同意解除租赁合同并返还系争房屋,对双方合同约定的水电费、违约金等内容也没有异议。

2018 年 1 月,浦东法院经审理后作出一审判决,认定被告的行为构成根本违约,支持了浦发东启的相关诉请。

#### 经营困难哪来的大量住客? 被告庭上判后竟两套说辞

法庭上接连表态说同意解除合同、返还房 屋以及支付租金、违约金等费用,但判决生效 后,景悦酒店却没有半点履行的意思。浦发东 启无奈向浦东法院申请强制执行。

收案后,承办法官桂波达迅速研判案情,第一时间对被执行人名下财产展开查控,努力寻找可供执行的财产。同时,对被执行人的法定代表人李某采取限制高消费、列入失信被执行人名单等有力举措。

法官通过传唤李某得知,被执行人并不打 算立即返还房屋,酒店目前尚在经营中。该酒 店总共五层,合计有 98 间房间。

与法庭上坦承该酒店"经营陷人困难"不同,李某此时则表示酒店每天都有大量住客人住,其中包括不少长期租客。正是由于这些租客的存在,迁出难度大,所以至今没有返还房屋,企图消极履行义务。

#### 98间房3个小时清场完毕 凌晨4点执行行动显成效

为此,桂法官多次带队到被执行人所在地调查情况,并反复对李某进行法律释明,同时告知其法院有足够的能力迅速组织人员完成对这家酒店的强制清场,而李某亦将面临拒不履行判决义务而被罚款、拘留等法律后果。在法官的教育和耐心释法下,李某终于答应将配合法院执行,并将主动履行支付租金、违约金等金钱给付义务。

执行法官于6月5日前往酒店张贴强迁公告,并告知相关居住人员限时十五天内自行迁出,拒不迁出的,将承担妨碍执行的法律责任,可能面临罚款、拘留等强制措施。桂法官还在现场对酒店租客进行释法工作,并为他们所需法律维权提供专业意见,获得租客对法院清场工作的认同。

7月24日凌晨4点,执行法官、法警奔 赴现场开展强制清场工作。3个小时后,98间 房屋全部清场完毕,无任何突发事件。

## "警医邮"一站式便民服务

□见习记者 王川

山医院南院,见到了即将开展对外服务的车管所"警医邮"服务点,见证了这一服务的快捷、高效、便民。

通过将服务前移到医院,实现跨前一步提前服务,使广大驾驶人和驾驶学员在医疗机构即可"一站式"办理驾驶

市民通过自助服务终端办理业务

记者 汪昊 摄

证业务,解决领证换证手续繁琐等问

证业务,解决领证换证手续紧坝等问题。目前,全市首批 11 家医疗机构已加入"警医邮"便民服务网络,覆盖徐汇、长宁、虹口、杨浦、浦东、宝山、嘉定、金山、奉贤等 9 个区,将于 8 月 1 日起正式对外服务。

## 消防设施瘫痪 羽毛球馆关停

□通讯员 张波 摄影报道

本报讯 近日,闵行消防执法人员在位于剑川路 1550 号工业仓库用地的例行检查过程中,发现该单位违法经营一处约 3000 平米的羽毛球馆,并存在安全出口数量不足、消防设施瘫痪、管理混乱等情况,消防支队依法对球馆进行查封关停。

闵行消防支队防火处负责人表示,此次查处旨在进一步推动各级、各部门、各单位严格落实消防安全主体责任,合力督促隐患单位彻底整改整治。闵行消防支队还将根据实际情况,不定期地对存在严重消防安全违法违规行为且整改不落实的、重大火灾隐患限期未整改的单位进行曝光,确保消防安全形势持续稳定。



## 无租约占房开店两年

法院强制腾退移交房屋

□法治报记者 刘海 法治报通讯员 姜叶萌

房屋租赁合同早已到期,却迟迟不愿搬出租下的门店。面对法院的生效判决,次承租人竟谈起了条件,索要额外补偿款。不久前的一个清晨,虹口区人民法院对一起房屋租赁纠纷案件进行了强制执行,当天上午,位于天潼路某处的两间门面房和两间仓库顺利清场完毕。

2014年1月7日,天天公司与白云商店签订《租赁合同》,约定由白云商店承租底层沿街店铺及后门仓库,租赁期限至2014年12月31日。未经天天公司同意,白云商店擅自将部分门店和仓库转租给大正公司、张某等使用。合同到期后,天天公司要求上调租金,但白云商店不接受租金上调,导致双方未续签合同。

2016年4月,天天公司发函通知白云商店从2016年5月1日起终止天潼路房屋租赁关系。此后,白云商店将自己使用的仓库和转租他人的部分店铺返还天天公

司,张某也已停业,而大正公司仍在经营。

嗣后,天天公司多次发函要求大正公司腾退占用的房屋未果。对此,天天公司将白云商店,第三人大正公司、张某等一并告到虹口法院,要求将天潼路房屋清空后归还。

法院经审理认为,大正公司、张某作为实际使用人,在天天公司、白云商店的租赁合同解除后应当迁出天潼路房屋。之后,案件经二审,最终维持原判。然而,判决生效后,被执行人并未按期履行搬离义务。

2018年5月15日,法院再次发出执行通知,责令大正公司、张某搬离天潼路房屋,并召集被执行人来院谈话。白云商店表示同意搬离,而大正公司与张某则表示公司有员工需要安置,要求给予额外补偿款,否则不愿搬离。

为兑现生效判决,虹口法院执行局制定清场方案,并于 2018 年 7 月 27 日 7:00 开始对系争房屋进行强制清场。酷暑中,清场行动顺利进行。对所有房屋内的物品清点确认完毕后,申请执行人天天公司办理了接管手续,而大正公司即将迁往附近的新址继续营业。

(以上人物、公司名称均系化名)

#### 旺铺产权被司法拍卖 执行法官交付买受人

□记者 夏天 通讯员 李潇 王军霞

人来人往的街道上,一家原本生意不错的快餐店却突然搬走了,原来,这家商铺已被司法拍卖,没法再继续租用了。近日,上海市第一中级人民法院向这家快餐店发出限期清场通知书,成功腾退该商铺并交付给了买受人。

2015年6月,注册地在中国(上海)自由贸易试验区的某银行,与某建材公司等发生金融借款合同纠纷,经上海一中院调解,某建材公司等归还某银行本金2亿元及相应利息,若某建材公司未按期履行协议,某银行有权将其余被告公司名下房产折价抵偿债务等。然而,事后某建材公司迟迟未履行协议。之后,某银行向上海一中院申请强制执行,上海一中院陆续将9套涉案房产成功拍卖,执行到位1.7亿余元。

2018年4月,被执行人名下一家商铺,又以 1575万元的高价拍卖成交,但是在商铺交付的时候却遇到了障碍。

原来,家快餐店三年前租下该商铺经营使用。收到法院的拍卖成交裁定后,快餐店老板拿出租赁合同,认为自己租赁在先,司法拍卖在后,法院应保护他的承租权,因此不愿搬走。针对上述情况,上海一中院执行法官张华松实行"三步走"成功腾退涉案商铺:

一是快速查明事实。经调查发现,申请人某银行早在2012年就对该商铺设立抵押权,而快餐店的租赁合同是在2015年签订,根据法律规定,租赁合同不得对抗已登记的抵押权。

二是责令限期清场。查明事实后,执行法官立刻制作限期清场通知书,并张贴在该商铺墙壁上。通知书责令快餐店七日内完成清场,并告知若拒不迁离法院将采取相应强制措施等,给快餐店执行威慑。

三是多次释法明理。考虑到快餐店经营现状以及负责人顾虑等,执行法官多次与该店负责人耐心沟通,向其详细说明该商铺的抵押情况并释法明理。快餐店负责人最终表示,会积极配合法院执行工作,尽快搬离。

目前,快餐店已自行搬离,法院也将商铺顺利交付给了买受人。至此,这起涉及2亿余元款项的执行案件,在执行到位1.7亿元之后,又执行到位1575万元。

#### 追女主播礼物刷10万 因爱生恨竟反骗35万

□记者 陈颖婷 通讯员 徐伟

本报讯 从被害人到犯罪嫌疑人,刘某因为追求女主播被欺骗后,竟因爱生恨,反而诈骗女主播 35 万元。近日,一名涉嫌诈骗的网上追逃嫌疑人在苏州北站乘车时被铁路警方抓获。

7月29日上午11时许,上海铁路公安处 苏州北站派出所民警徐杰在进站口对进站旅客 开展例行盘查时发现一名男子身份可疑,经过 比对,发现他竟是一名涉嫌诈骗案网上逃犯。

据了解, 男子姓刘, 安徽人。刘某近年来 跟着父亲干起了承包后厨的生意,赚了不少 钱,工作闲暇之余他迷上了网络直播平台。今 年 1 月份刘某在某网络直播平台上喜欢上了一 名女主播,为了博取对方的好感,短短一个多 月, 刘某给该女主播刷了近十万元礼物。在刘 某的不懈追求下, 女主播终于同意与刘某交 往,两人发展为恋爱关系并同居。但不久后, 刘某发现该女主播跟自己同居的同时还与其他 男子保持暧昧关系。刘某以做生意为由先后骗 取女主播 35 万元后扬长而去。女主播随后向 公安机关报案, 在公安机关调查过程中刘某态 度良好, 女主播也答应如刘某能在一个月之内 还钱, 便不再追究他任何责任。一个月过去 了,钱不仅没还,刘某还玩起了失联,女主播 再次报警,公安机关在调查后对刘某上网追