#### www.jfdaily.com

# 被执行人去世,亲属继续占据房屋……

### 嘉定法院执结一起房屋纠纷案,维护申请执行人合法权益

□法治报记者 季张颖 法治报通讯员 郝梦真

2018 年 7 月 4 日下午,上海市嘉定区人民法院(以下简称上海嘉定法院)执行局房屋腾退执行小组冒雨进行了腾退行动,将一处被亲属占据的房屋顺利交付到了申请执行人林大爷手上。



#### 老知青返沪,发现房子被占

2006年,老知青林大爷将户籍迁回上海,落叶归根。可他回到上海后却发现,自己多年未住的房子,竟已被他人据为己有。

林大爷想不明白,农村宅基地使用证上登记的是他的名字,怎么房屋就成了别人的,并一住就是几十年呢?2012年,林大爷一纸诉状递至法院,要求被告归还自己的房子并从中搬出。

庭审中,房屋的现住人被告郑大妈表示,这间房子是自己当初花五千块钱从林大爷的哥哥嫂子那里买来的,只不过由于年代久远,交易凭证等已经找不到了,但自己不是无理由占用,因此拒绝搬出房屋。

经嘉定法院审理查明,系争房屋在农村宅基地使用登记前的调查时确认户主为原告林大爷,其后的《嘉定县农村宅基地使用证》亦将原告林大爷登记为系争房屋的合法所有人。现被告郑大妈居住使用系争房屋,园此林大爷是系争房屋的合法所有人。现被告郑大妈居住使用系争房屋,显求的人。现被告郑大妈居住使用系争房屋,要求为了原告的财产权利,因此林大爷要求有据,法院予以支持。至于被告郑大妈认为的自居,法院认为,即使被告与案外人之的辩意见,法院认为,即使被告与案外人并非系争房屋的合法所有权人,且该买卖行为事后亦未得到原告林大爷追认,因此被告郑大妈的上述抗辩意见法院不予采纳。

判决结果出来了,林大爷的房子可以重新拿回来了,考虑到被告郑大妈年纪也大了,法院决定给予一定的搬迁期限让郑大妈能够好好安置,林大爷同意了。

#### 拒绝搬出,去世后亲属继续霸占

搬迁期限一再延迟,郑大妈就是不肯离 开,林大爷只好向法院申请强制执行。

执行立案后,嘉定法院的执行法官对系 争房屋和郑大妈进行了多次实地调查,发现 年逾八十的郑大妈患过脑梗,神智已不清 楚,她的三个儿子也表示对此事不过问。 考虑到被执行人的特殊情况,执行法官 认为,若强行改变郑大妈的生活环境,可能 会使她很难适应,执行法官转变执行思路, 多次与林大爷的子女进行沟通,最终双方以 郑大妈按月缴纳 500 元房租的方式达成和 解,林大爷及其子女同意让郑大妈继续租 住,直到郑大妈终老。

2017年11月,被执行人郑大妈过世了,按照和解约定,此时林大爷终于可以收回自己的房屋了,但令人万万想不到的是,郑大妈的儿子竟将郑大妈的骨灰盒放在了房屋内,并以此作为"挡箭牌"要求林大爷一方支付一笔数额不小的补偿款。

由于双方就补偿金额争议太大,林大爷 难以接受,于是再次向法院申请强制执行。

嘉定法院执行局准备组织执行力量执结此案,以维护申请人的合法权益。

#### 腾退小组出击,顺利交付房屋

案件进入执行程序后,嘉定法院执行局 腾退小组在第一时间前往现场张贴了强制迁 出公告,通知被执行人郑大妈的家属将房屋 内的骨灰盒等其他物品搬离,可直至公告期 满,郑大妈的儿子也无动于衷,继续霸占着 定层

今年7月4日,嘉定法院执行局腾退小组执行干警前往争议房屋进行强制执行。当日下午2点30分左右,执行干警冒雨到达被侵占的房屋,经过现场勘察,发现房屋被锁链紧紧锁住,房内也无人影,经申请执行人同意,两名执行法官上前用开锁工具打开了房门。门锁开后执行法官们首先携带着执法记录仪进入房屋,详细记录了屋内物品及摆放情况。

记者跟随执行法官们进入后发现,郑大妈 的骨灰盒被悬挂在了屋内的房梁上,屋内只有 零散的物品和简易的衣柜,空气中弥漫着陈腐 的霉味,显然是长期无人居住。

该案承办法官朱云龙告诉记者,考虑到对 死者的尊重及当地风俗民情因素,此次执行还 专门请来了公墓的专职人员,由他们将郑大妈 的骨灰盒带出房屋,暂时妥善安置在公墓中。

执行结束后, 法官们将继续与郑大妈的家 属们进行沟通, 争取让他们早日将老人的骨灰 盒安置好。

房屋腾退好了,执行法官和特地赶来的林 大爷女儿林女士办理了交接手续,林女士在房 门处换上了新的锁,至此这起执行案件终于得 到了妥善的化解。

(文中当事人皆为化名)

#### 法官说法>>>

#### "执行团队化"专业机制显露成效

朱云龙法官告诉记者,此案的难点就在 于被执行人的亲属将骨灰盒放在了房屋中阻 碍执法,带来了一定的执行难度。

"前期我们做了大量的准备工作,确保 此次执行能够一次到位。"朱云龙说,"为 了保证此次行动的合情合法、公平公正,我 们特别邀请了区人大代表、区政协委员作为 特邀监督员全程参与此次执行。"

宋放作为上海市嘉定区政协委员在参与 完此次行动后表示,破解执行难不应该单凭 法院一已之力,要动员全社会的力量,共同 守护社会的公平与正义。

执行结束后,跟随法官执行的当事人林

女士表达了她对执行法官的感谢,她说:"以前都听大家说执行难,这次作为当事人我真正体会到了执行法官的不易,他们排除困难帮我们重新要回了房子,维护了我们当事人的合法权益,父亲这么多年的心愿终于可以了结了。"

据悉,这是嘉定法院执行局腾退小组自今年成立以来的第三次重点出击。嘉定法院于今年6月正式成立"强制腾退类案件专业行动组",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。

## 台风登陆前夕的一次夜间执行

#### 上海闵行法院雷霆手段显成效

□法治报记者 季张颖 法治报通讯员 孙弢 杨柳

今年第 12 号台风"云雀"登陆前的那天夜里,上海市闵行区人民法院组织了一次夜间执行。在该院执行局副局长马卓君的率领下,何焕挺法官执行实施组的执行法官和法警们厉兵秣马分别奔赴闵行区、青浦区、虹口区等被执行人案件涉及地点开展紧张有序的执行工作,为一批案情复杂、长期悬而未决的执行案件打开了"突破口"。

#### 中介抢资源酿事故

#### 法官"守株待兔"拘老赖

被执行人李某是太平洋房屋某分店店长,石某是另一家中介某分店经理。两房产中介相关人员为了抢生意资源在一公寓小区发生口角,继而推搡打斗,被小区保安劝阻后双方退出小区,在小区门口再次打架。争执期间,李某将石某推倒,适逢本案另一被执行人马某驾车驶过,石某双腿遭该车辆后轮碾压受伤。法院判决李某应承担主要的侵权责任,共计需要赔偿石某6万余元。

然而,案件生效后,被执行人迟迟未予履行责任。就这样,案件进入了执行程序。 在执行过程中,执行干警多次与李某电话联 系督促其履行生效法律文书确定的赔偿义 务,但李某态度十分恶劣。

鉴于被执行人的态度,申请人提出申请,请求法院对被执行人予以司法拘留。

8月2日晚6时,台风将至风疾雨密,执行干警们经过数十分钟的车程来到了李某所在的太平洋房屋某分店附近,可李某不在店里。沉着冷静的何焕挺法官一方面让申请人继续和李某联系,约他出来处理此事;另一方面,决定在店面附近"守株待兔"。当晚7时50分,申请人称联系到了李某,其正在附近一家面馆吃饭,执行干警迅速出击,终于成功将被执行人控制住。

看到"从天而降"的法院干警们,李某慌了神,但依然心存侥幸,执行法官当场对其宣读了拘留决定书,连夜将其送往拘留所。8月3日下午,执行法官对李某进行远程提审,身陷囹圄的李某这才幡然悔悟,认识到自身拒不履行法院生效判决问题的严重性。在拘留期间,李某单位领导和女朋友主动联系申请人及法院,积极筹措资金支付了应当赔偿的钱款并取得了申请人的谅解。

#### 登门造访送传票

#### 法官"攻心"现转机

在上起案件的执行蹲守过程中, 何焕挺

法官利用这宝贵的时间,带领行动小组奔赴附近某小区实地调查,推动解决一起金融借款合同纠纷案件。

这起案件的被执行人余某与许某是夫妻。 2013年7月,中国银行某支行与余某签订《个人银行贷款合同》及《个人银保贷款额度 暨担保合同》约定向余某提供本金额度225万元,贷款期限12个月,被执行人以其妻女等四人所共有的位于闵行区某小区的两套房产提供最高额抵押担保。合同签订后,申请人中国银行某支行依约发放了贷款,但余某自2014年7月起便未支付本金及逾期利息。

法院认为,中国银行某支行与余某额度合同和贷款合同系双方真实意思表示,合法有效,双方当事人理应恪守。四人自愿以闵行区某小区的两套房产为借款设定抵押担保,抵押权自登记时设立。余某收到贷款后,未按合同约定还款,已构成违约。余某与许某是夫妻,余某上述债务发生于夫妻关系存续期间,属夫妻共同债务,二人应共同承担还款责任,上述债务合计 240 余万元。

在案件执行过程中,余某、许某仅在 2016年支付50万元后,便不再履行付款义 务。执行法官依法查封了两套房产,余某、许 某也索性拒接法院电话。被执行人消极抗拒执 行给案件的推进带来了很大的困难。被执行人 名下除了两套房产并无其他财产线索,法院对 上述房产委托第三方评估机构依法进行了评估,但房屋的处置涉及方方面面、耗时耗力,案件的执行工作一度陷入僵局。

为进一步推进涉案房屋的拍卖,当晚执行 干警利用前案蹲守的间隙,再度"登门造访"。

询问过程中,执行法官了解到,余某与许某的两个女儿全部移居新西兰。执行法官告知余某如果其继续拒不履行生效法律判决,将会被限制出入境甚至是司法拘留,这给余某带来了强大的心理震慑力。执行法官送达了传票,要求其于指定时间前往法院继续处理此事。

8月7日上午,余某、许某前往闵行法院 执行接待室,积极配合法院推进房产拍卖事 宜。执行法官和余某、许某一同确认了拍卖流 程时间表,余某、许某保证于9月10日前将 涉案房屋腾空,并将钥匙交付法院保管。至 此,涉案房产处置工作再度重启,执行法官锲 而不舍的工作态度、坚持不懈的工作作风,终 于为本案带来了实质性的转机。

记者获悉,自今年7月2日发起"夏日决胜"执行行动以来,上海闵行法院集中全院力量争取打赢"基本解决执行难"这场硬仗。本次夜间执行正是"夏日决胜"众多行动中的一个缩影,执行干警化整为零、分兵出击,解决了一些棘手的案件或为案件顺利执行打下了坚实基础,形成局部优势兵力对疑难复杂案件实现突破。