

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户主，因此，林大爷是系争房屋的合法所有权人。现被告郑大妈居住使用系争房屋，显然侵犯了原告的财产权利，因此林大爷要求郑大妈从系争房屋中搬出的诉讼请求，合法有据，法院予以支持。至于被告郑大妈认为系争房屋从案外人处购得，她不同意搬出的抗辩意见，法院认为，即使被告与案外人之间确实存在买卖关系，但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。



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，何煥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

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

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己之力，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

房屋。

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)

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。

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。

在上起案件的执行蹲守过程中，何焕挺