

被执行人不愿腾房 执行法官“四管齐下”

闵行法院顺利执结一起涉高龄老人强迁案件

□法治报记者 季张颖
法治报通讯员 孙弢

花了 400 多万元买下二手房，却因实际居住人不愿腾房，交房面临阻力。一纸判决获得法院支持后，实际居住人却仍不愿履行生效法律判决。

近期，上海市闵行区人民法院执行局对这起排除妨害纠纷案件开展强制执行，依法对两名被执行人实施了强制迁让，由于先期做足预案，整个执行过程平和顺利，各方当事人及家属均情绪稳定。在执行局主持和各方当事人的配合下，案件最终圆满执结。

买下二手房却始终不得入住

2015 年 9 月，梁先生夫妇与周锋（化名）签订《上海市房地产买卖合同》，以 440 万元的转让价格购买了一套位于闵行区金汇路上的房屋，并在次年 3 月完成了产权过户。

然而等到交房之时，周锋却突然告知这对小夫妻，父亲胡老先生和母亲周老太不配合腾房，所以不能交房。梁先生夫妇认为，他们是涉案房屋的权利人，依法对该房屋享有占有、使用、收益和处分的权利。而胡老先生夫妇二人无任何法定的理由占据他们所有的房屋，两人的行为已构成侵权。为了维护自身合法权益，梁先生夫妇遂向法院提起诉讼。

经审理查明，周锋为涉案房屋的原产权人。闵行法院认为梁先生夫妇与周锋通过签订房地产买卖合同取得涉案房屋所有权，梁先生夫妇作为该不动产的所有权人有权占有、使用、收益、处分该不动产，并有权排除无权占有人对其房屋的妨害。如果说胡老先生夫妇之前居住涉案房屋，是基于周锋对涉案房屋使用人的让渡，那么自周锋转让了涉案房屋即梁先生夫妇取得涉案房屋产权后，胡老先生夫妇已无权占有涉案房屋。据此，法院作出一审判决，支持了梁先生夫妇的诉讼请求。

案涉八旬老人执行陷入两难

然而一纸判决生效后，胡老先生夫妇仍拒不履行判决确定义务。他们表示，两人已经在涉案房屋内住了 11 年了，也从未搬离过，对老宅有了一定的感情。

无奈之下，梁先生夫妇只得向闵行法院申请强制执行，后闵行法院予以执行立案。

执行过程中，胡老先生夫妇先后以判决书未送达、两人长期承租



资料照片

涉案房屋等理由，拒不执行生效判决。

执行法官经走访调查，发现两名被执行人长年离群索居，性情较为孤僻偏执，且与子女的家庭关系较差。执行法官意识到，在此情况下，如果将其强制迁出，老人居所会成问题。执行一时间陷入僵局。

“四条腿”走路为执行做好铺垫

针对本案的特点，执行法官进一步梳理，决定从四个方面做工作。

首先，执行法官延缓了执行期限，针对老人恋旧，对老宅怀有感情的情感特点，给予了被执行人充分的缓冲期限，在法定的六个月执行期限以外，征得申请执行人的同意，又延缓了两个月时间，避免了仓促执行可能造成被执行人抵抗情绪的可能。

其次，法院也引导家属妥善安置。考虑到被执行人的家庭情况，执行法官多次召集被执行人的子女进行谈话，从法理、情理两方面入

手，对其子女善加劝导，并连续两晚陪同其子女落实两名被执行人迁出后的安置问题，使得其子女在强制执行过程中能够对法院工作给予全力配合。

在此基础上，执行法官也耐心倾听被执行人的诉求，对于两名被执行人各种抗拒、拖延执行的不当理由和借口，执行法官从执行伊始，便从法律规定入手，通过通俗的例子予以说明，同时

【法官说法】

兼顾维护司法权威与保障弱势群体权益

今年是全国法院破解执行难的决胜之年，为切实贯彻落实最高法院、高院党组相关部署，上海法院围绕“固成果、补短板、保决胜、谋长远”的工作要点，进一步查找执行难点，补齐执行短板，向全面夺取基本解决执行难胜利发起决胜冲刺。

经过全市执行干警的齐心协力、攻坚克难，法院执行工作在被

辅以适当的心理引导和感情沟通，努力化解心结，软化了被执行人对抗的态度。

最后，针对老年人的特点，闵行法院也充分做足执行准备工作，譬如针对两名被执行人行动不便的情况，事先准备了两辆方便被执行人出入的轮椅，又如为避免执行中被执行人可能突发疾病，事先联络了 120 急救中心待命等。

历时 6 小时强制执行顺利完毕

强制迁出预案成型，在做足准备工作的情况下，闵行法院执行局于近期实施了强制执行。

执行现场，尽管两名被执行人仍有些许不配合的抵触情绪，闵行法院的执行法官、法官助理以及司法警察还是协作有力、配合默契。两名法警实时看护被执行人胡老先生不离身，看护态度平和，使胡老先生原本激动的情绪趋于平缓。

另一方面，执行法官与法官助理也在合力劝说被执行人周老太，法官亲自为其整理床铺、家具。在被执行人周老太不断提出种种不合理要求拖延执行的情况下，执行法官当机立断，将她强行迁出房屋，交其子女妥善安置。据悉，后胡老先生夫妇搬至周锋专门为他们他们在浦东租的一套房子内。经历 6 小时，终于顺利执行完毕。



巧用信用惩戒措施 执结同一公司 50 余起案件

闵行法院“放水养鱼”执结难案

□记者 季张颖
通讯员 周青松 孙弢

本报讯 某网络服务公司由于受到整体商业环境影响，经营业绩一度下滑，部分合作无法正常开展，导致合作商要求解除合同并退还保证金，由于短时间内资金周转不足，合作商纷纷诉诸法院并申请强制执行。近日，上海市闵行区人民

法院巧用信用惩戒措施，顺利执结了涉及同一家公司的 50 余起案件。据悉，上海某网络服务公司是一家从事网络渠道销售策划、提供网络营销服务平台的互联网企业，旗下有多个较为知名的平台。近年来由于受到整体商业环境影响，经营业绩一度下滑。为改善经营状况，公司对经营模式进行大幅度调整，在转型过程中，由于部分合作无法开展，部分合作商集中要求解

除合同并退还风险保证金，由于短时间资金周转不足，大量合作伙伴诉诸法院并申请强制执行。

从 2017 年 1 月 4 日至 2018 年 3 月 7 日，上海闵行法院共受理申请执行该公司的案件 50 余件，金额高达 1400 余万元，其中包括网络服务合同纠纷案件和企业转型过程中裁员引起的劳动纠纷等案件。

闵行法院受理后，通过最高法院“总对总”执行查控系统及“点对点”执行查控系统对被执行人的财产情况进行调查，发现除了有零星银行存款外，没有任何其他有价值的财产可供执行。在约谈被执行人，听取当事人意见之后，被执行人愿意与申请执行人和解，并每月支付 20% 的执行款。但是被执行人并没有严格按照和解协议履行义务，经法院再次约谈，被执行人仍采取软抗拒的方式应付法院执行。

鉴于被执行人的消极执行态度，闵行法院依据《最高人民法院关于限制被执行人高消费及有关消费的若干规定》和《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》，依法将被执行人纳入失信被执行人名单进行信用惩戒，并对法定代表人限制高消费。

强制措施采取不久，被执行人主要负责人就积极与法院联系，表示愿意履行义务，并申请停止信用惩戒。同时也希望申请人和法院能够考虑被执行人的实际经营状况，暂时无力全额偿还债务，愿意一次性支付执行款 300 万元，剩余款项保证按月支付 20%，并及时向法院汇报经营状况。

由于本案被执行人属于互联网企业，轻资产多而重资产少，且在业界具有良好的商誉，如果一味采取直奔主题的传统执行方法，可能

会导致被执行人企业经营失败和申请人债权无法收回的“两败俱伤”结局。执行长慎重考虑之后，将此案报请局领导讨论研究，拟采取“放水养鱼”的执行策略，即：先暂时中止对被执行人的信用惩戒，让其继续经营，以回笼资金、偿还债务，对该公司的经营状况实施严格监管。

方案确定后，执行承办人向申请执行人耐心解释了本案难点和上述决定，大部分申请执行人同意了执行方案。在此基础上，闵行法院暂时中止了对被执行人的信用惩戒，将其移除失信被执行人名单。被执行人如期筹集 300 万元汇至法院代管款专户，并按期支付后续欠款。

此外，被执行人还采取以物抵债等方式进一步与申请人和解，积极偿还债务。

记者获悉，截至本月，闵行法院已执行到位该公司执行款 1300 余万元。随着被执行人经营状况转好，被执行人表示，在近期解决掉剩余全部债务。

法官说法>>>

本案中被执行人消极应对支付，无非是自恃没有固定资产，法院无法采取传统的查封、冻结、扣押措施，也不能据此认定“有履行能力而拒不履行生效裁判文书”，而对其采取拘留、罚款甚至刑事处罚。但是，在法院采取联合信用惩戒，危及其经营商誉和品牌价值的重大利益时，态度发生根本转变，充分显示了信用惩戒机制的威慑作用。同时，本案执行中转变传统的执行方式，采取“放水养鱼”的执行模式，取得了债权人与债务人双赢的结果，为以后执行此类案件作了有益探索。