

集中攻克法拍房“腾退难”问题

记者直击法院执行清场的“强度”与“温度”

□法治报记者 陈颖婷

“吴法官，我们已经把店铺清场，现在把房子交给法院。”昨天，位于静安区平顺路上的某生鲜市场的店主结束在此处店铺的最后一档生意后，将店铺的钥匙交给了执行法官吴沁泉，这也意味着此处房屋完成了司法拍卖前的腾退工作。

法拍房“腾退难”问题,是执行工作的难点和堵点。被执行人拒不搬离法拍房的行为不仅损害了买受人的权益,也是对法律威严的挑衅。为贯彻全市法院执行工作会议精神和院党组工作部署,聚焦提高执行到位率、执行完毕率等关键质效,最大力度、最快速度兑现当事人胜诉权益,长宁区人民法院执行局启动了“涉房屋腾退案件攻坚月行动”,着力集中攻克一批“房难腾”“人难找”“硬骨头”案。截至昨日,专项攻坚行动已圆满收官。长宁法院创新执行工作机制,“组合拳”发力,刚柔并济打通涉房屋腾退执行案件难点、堵点,为构建法治化营商环境提供优质的司法保障。一个月来共计腾退房屋 25 套,腾退房屋面积总计 15821 平方米,涉案总标的 12805 万元;攻坚行动中,对 12 名有能力履行但拒不履行的被执行人实施司法拘留。

巧用执行相关制度破解“腾退难”

昨天，吴沁泉法官等一行执行人员来到位于静安区平顺路上一处菜场商铺。该案件中涉及到对多个菜场商铺的腾退，主要面临两个问题：一、租户多，租期到期时间不同；二、层层转租导致租赁关系复杂。面对这些情况，吴沁泉法官前期多次走访现场，进行实地勘察。同时联系承租人和转租人进行约谈。在将所有情况了解清楚后，吴沁泉法官决定“以大化小”——将标的物分割。把连在一起的三套房子分别清退。当天查看的三套毗邻的商铺正是被执行的标的物。记者看到，这三家店铺分别是生鲜水产店、餐饮店以及牙科诊所。

上午，生鲜水产店已经完成了当天的营业，正在将水桶等生

产工具搬上停在门口的搬场车辆上。店铺老板告诉记者，执行法官为了腾退的事情，已经多次和他们释法。“我们也在附近找到了合适的店铺，今天就要搬过去了。”店主说。

相比于生鲜水产店内清场情况，一旁餐饮店内还依旧有顾客在吃早饭。吴沁泉法官再次和餐饮店主主明确了法律。店主表示，当天肯定会搬走。记者了解到，法院充分考虑到了小微企业经营不易，从温情、道德等角度“把脉”，争取以最小的成本、最低的代价实现胜诉当事人的合法权益。“考虑到早晨是这类小餐饮店的经营高峰，所以我们将在下午正式对商铺进行查封，也希望尽可能减少它们的经营压力。”吴沁泉告诉记者。

而牙科诊所昨天则是岿然不

动，一派安然状况。原来，长宁法院在去年首创了清场保证金制度，涉案标的物的租赁方可以通过缴纳保证金，在房屋拍卖之前维持正常的经营活动。保证金的数额由法院参照拍卖物一至二年的租金确定，若竞买成功，该清场保证金自动转为竞买款；若竞买失败，房屋占有人不能在规定时间内搬离，保证金将作为法院强制清场的费用及因此给竞买人造成损失的赔偿费用。牙科诊所正是采用了清场保证金，减少了搬迁腾挪。

吴沁泉法官当场对两家店铺的经营者宣读清场通知书，他们也保证等中午经营结束后将自行清退。下午，吴沁泉法官再次到达菜场，经营者已全部完成自行清退，吴沁泉法官检查现场后张贴封条，此次清退行动顺利结束！

雷霆手段彰显破难的强大力度

执行工作，以为人本，既需要重拳铁腕，也需要善意柔情。

“我们的执行行动绝不是作秀，正是要通过这种强有力的执行手段解决一系列执行难的问题。”张青法官在面对当事人时说道，在张青法官负责的一起借贷案件中，双方当事人已经都同意拍卖被执行人的一套房产用以偿还债务，但仍然面临三大难题：一、手续难办；二、房屋有瑕疵；三、案外人提所有权异议。这套拍卖房产是一栋位于松江广富林旁的酒店，虽说被执行人已经自行腾退撤离，但酒店附近道路、空地租赁关系复杂，尤其是酒店门口的通道经过改造后，已经找不到原始道路。张青法官特意到档案馆调查原始图纸，但档案馆原始图纸已丢失，张青法官只能再想办法。

另外，在房屋已经清退评估后，某天张青法官接到电话说房屋内有人在恶意施工。张法官得此消息立刻赶赴现场，对施工人员一一询问，并向当地管委会和资产经营管理公司相关负责人了解情况。

张青法官在强制勒令现场停工后，重新张贴公告和封条，并将负责人带回法院，同时再次传唤被执行人，向其再次训诫告知不可再进入拍卖房屋内，被执行人和施工方也当场承认错误，向张法官作出承诺，提交了具结悔过书。

由于此案拍卖标的的租赁关系复杂,面对后续交付会出现的困难,张青法官仍将继续加大调查和取证力度,也会将相关注意事项和瑕疵说明在拍卖公告中予以明确,同时对执行异议进行审查,争取交付给买受人一个透明、清晰的房产。



被执行人配合上海市长宁区人民法院现场执行，并在执行笔录上签字确认



被执行人配合上海市长宁区人民法院现场执行

见习记者 沈媛 摄

人大代表：让司法公正在“最后一公里”提速

“此次‘执行攻坚月’行动,从前期的充分准备、到‘执行亮剑:清晨集中执行’、再到强制腾退行动,环环相扣、势如破竹,彰显了长宁法院维护司法权威、坚决兑现胜诉权益的强大决心和工作力度。近年来,长宁法院不断健全解决执行难长效机制,切实推动公正规范文明执行,执行工作取得新成效。”沈建坤副院长向记者表示,近年来长宁法院创新执行工作机制,与相关部门形成合力,破解执行难问题。除了开创性的设置了清债保证金制

度外，法院还通过继续执行保险机制，确保执行工作的有序推进。

根据司法解释有关规定,在案外人执行异议提出确有理由的执行异议后,法院应当暂缓或中止执行。司法实践中,当事人经过审判程序获得胜诉判决,案件进入执行阶段后,部分被执行人为拖延、阻却执行程序,鼓动案外人依据该规定提出执行异议,导致执行程序无法继续推进。而继续执行程序则使得保险公司出具保单保函,执行法院经审核后

即可继续推动财产处置变现流程，无需暂缓或中止执行。在保险期间内，如果因投保人向法院申请继续执行有误，给被保险人造成损失的，保险公司将根据保险合同赔偿损失，有效降低胜诉权利落空的风险，从而打击滥用执行异议、拖延执行程序的行为，切实解决评估处置难等执行工作中人民群众急难愁盼的问题。

在昨天的执行现场，市人大代表钱翊晖也全程监督了整个执行过程。“我从2010年就开始关注法

院执行工作，每年上海两会时我也会提相关的代表建议。”钱翊晖认为，这些年法院的执行工作成效有了长足的改善。此次长宁法院“执行攻坚月”行动力度大、成果显著。通过这次行动，也让他看到了长宁法院执行局为保障实现人民群众胜诉权益，让当事人在每一个案件中获得公平正义的决心。集中执行行动和强制腾退都是强制执行的手段，但最终目的都是力保当事人的胜诉权益能够得到兑现，让生效判决能够变成人民

群众口袋里的真金白银，是对司法权威和司法公信力的有效维护。“今天的执行现场还是非常顺利的，从中可以看出法院在之前做了许多功课。”钱翔晖表示，“我欣喜地看到，长宁法院在执行过程中不但采用雷霆手段，而且还兼顾人性化，灵活创新使用如清偿保证金等手段，确保了执行申请人的合法权益。”他希望长宁法院能够继续朝着“切实解决执行难”的目标前进，巩固好“公正解决执行难”的成果，让司法公正正在“最后一公里”提速。