

房屋腾退执行难在哪里？如何破解？

上海长宁法院发布司法白皮书及典型案例



□法治报记者 陈颖婷

房屋腾退类案件的执行，既是兑现当事人胜诉权益的关键环节，又是司法服务大局、保障民生、优化法治化营商环境的重要工作载体，同时也是长期困扰司法实践的疑难问题，其中久执难结的老案、骨头案占比高。为深入破解执行难题，推动切实解决执行难迈出新步伐、取得新成效，日前，长宁区人民法院召开“2019-2023 年房屋腾退类执行案件司法白皮书及典型案例新闻发布会”。会上，长宁法院党组成员、副院长沈建坤发布《2019-2023 年房屋腾退类执行案件司法白皮书》，执行局局长曾俊怡发布房屋腾退类执行案件 10 个典型案例。上海高院执行局综合处副处长邹杰、长宁区人大代表李永辉、长宁区政协委员袁亮出席新闻发布会。相关媒体记者参加发布会。上海长宁法院新闻中心主任王蕴婕主持发布会。

◀ 长宁法院新闻发布会现场 通讯员 金文斌 摄

引入“继续执行责任保险”突破执行障碍

房屋腾退类案件中，部分案件利害关系人往往通过执行异议等途径制造执行障碍，以达到阻挠房屋处置变现的目的，严重影响了胜诉当事人的权益兑现。为此，长宁法院在上级法院支持指导下，引入“继续执行责任保险”，首张保单落地长宁，有效突破了执行障碍，促进执行财产上网拍卖加速，使当事人胜诉权益尽快得以实现，切实提升了当事人的司法获得感和满意度。

张某与洪某某发生了借贷纠纷，2017 年 4 月 12 日张某依据生效的民事调解书向长宁法院申请执行，要求洪某某偿还欠款 1248 万元。案件受理后，法院依法启动对被执行人名下上海市杨浦区某处房产的评估拍卖程序。但自 2017 年年底至 2018 年上半年，被执行人及案外人就以不同理由先后提出 3 次执行异议，还向上海市第一中级人民法院提起执行复议申请及再申，但均被驳回。2019 年底，申请人申请重启拍卖程序。被执行人得知后，以评估公司出具的评估价格有误，房屋的实际价格高于评估价格以及评估报告未送达等为由，向法院再次提出执行异议。涉案房屋拍卖程序被再次按下暂停键，执行工作陷入僵局。

对此，申请执行人张某认为，被执行

人在近 3 年的时间内穷尽一切手段恶意阻挠涉案房屋拍卖的行为，严重损害自身权益。他表示将自愿提供担保，希望法院能尽快重启拍卖，但其苦于资金周转困难无法提供充分有效的财产担保。异议制度的设计初衷是为了保护权利人对执行标的的实体权利，但如果任由执行程序中的异议制度被肆意滥用，无疑对于被拖欠案款的申请人权益保护不利。鉴于本案涉案标的大，及当事人的实际状况，长宁法院积极探索、大胆实践，根据市高院的部署和指导，引入“继续执行责任保险”投保方式参与财产处置，破解这一执行工作难点、堵点问题。申请人向具备资质的保险公司投保后，保险公司向法院出具《继续执行责任保险保函》以及相关审核资料，法院依据该保函依法恢复对被执行人名下房屋的评估、拍卖程序，从而加快财产变现处置流程，打破实现公平正义最后一公里的屏障。同时，依据该保函，如因申请执行人（即被保险人）向人民法院请求继续执行有误给案外人造成损失的，保险公司将依据保险合同的约定赔偿相应损失。

经过长宁法院搭建平台、协调推进，成功实现了首张“继续执行责任保险”在上海基层法院落地，执行标的物也得以顺利拍卖成交。

执行良方打通腾退“最后一公里”

白皮书显示，2019 年 1 月至 2023 年 5 月，长宁法院共办理房屋腾退类执行案件 511 件，先后完成星空广场腾退等一批有重大影响的疑难复杂案件，腾退房屋面积总计 136382 平方米，房产拍卖总标的额 215174 万元。

从案件类型来看，房屋处置变现类执行案件占比超八成，高于行为实施类执行案件（即要求房屋交付）；所涉案由中，民间借贷及金融借款类占比较高，达 43.6%。

从案件执行过程来看，通过前期工作促使当事人自动搬离的占比略高于强制腾退，但总体执行难度较大。从执行立案到房屋腾退、拍卖、执行完毕，多数涉房屋腾退案件执行天数超出执行案件平均执行天数，执行周期最长的案件从首次执行到恢复执行、执行完毕历时

12 年。

从执行效果来看，房屋腾退类案件执行标的占比高于案件占比，房屋是否腾退对执行清偿率影响较大。2019 年至今，房屋腾退类案件占执行案件总量的 1.5%，而拍卖金额占执结到位总金额的 39.2%。

白皮书深入分析了房屋腾退类案件执行呈现的“六多六难”特点，即规则留白多，统一标准难；诉求对抗多，利益平衡难；矛盾激化多，纠纷化解难；信访异议多，排查障碍难；执行风险多，现场稳控难等。为破解房屋腾退这一司法瓶颈、执行难题，长宁法院积极探索，通过强化一条工作主线、攻克一批疑难复杂案件、探索一组有效机制、打造一个透明流程，取得良好工作成效，并形成丰富工作经验。

房屋腾退难，不仅是法院面临的一个执行问题，更是一个需要立法、执法、司法、守法各方面、各环节共同努力解决的综合性问题。白皮书对此提出 5 点建议：一是要健全长效机制，强执行破难之基；二是形成规范体系，破类案同执之困；三是强化执裁衔接，除执行异议之碍；四是推进阳光执行，答执行公信之问；五是完善府院对接，解居住保障之忧。



长宁法院执行现场

见习记者 沈媛 摄

引入第三方合作经营破解腾退难题

上海某商业（集团）有限公司（以下简称商业公司）与上海某口腔诊所有着房屋租赁合同纠纷。依据法院生效民事判决，商业公司向长宁法院申请执行，要求被执行人口腔诊所返还位于本市长宁区某沿街底楼房屋，支付拖欠房租等。法院依法向口腔诊所发出执行通知书并依法张贴限期强制腾退的公告，公告期满口腔诊所依然没有履行。

法院了解到该口腔诊所有实际经营人卜某以及 5 名员工。因其在该地址实际经营多年，周边是密集的居民区，该牙科诊所在附近小有名气，有一定的客户群，起到了服务周边群众的效果。

口腔诊所的实际经营人卜某租赁房屋后，多年来都按期缴纳房屋租赁费，极少有拖延。但案发之前一年，卜某家中遭遇巨变，其母亲、婆婆、儿子相继去世。屋漏偏逢连阴雨，卜某在外的一笔投资款被对方卷款跑路。在多重打击下，卜某的牙科诊所难以维系，在入不敷出的情况下，拖欠租金。面对法院的执行，卜某称是压垮骆驼的最

后一根稻草，若强制执行，只能以死相抗。

另一方面，商业公司是一家国有企业，因疫情的原因，房屋租赁费收取面临客观困难。口腔诊所只是拖欠租金的其中一户，若公司做了让步，之后的其他租户也会观望跟风，导致自有的房屋无法收回、拖欠的租金无法收回，会给商业公司和国有资产造成巨大的损失。尽管执行中口腔诊所依然有续租的意愿，但鉴于拖欠租金的事实，商业公司对其续租缺乏信任。所以，商业公司坚决不同意让步，坚持要求收回房屋、追讨租金，案件陷入了僵局。

对此，执行法官督促口腔诊所表明积极态度，先行向商业公司支付拖欠的租金。同时由口腔诊所寻找商业公司信得过的第三方，与第三方开展合作经营，由第三方向商业公司重新租赁系争房屋，打消商业公司对口腔诊所的信任顾虑。由第三方继续将房屋出租给口腔诊所，让口腔诊所得以继续承租经营。通过上述三个工作步骤，商业公司收回房屋、收回拖欠的租金，口腔诊所得以继续承租，维持诊所经营，案件得以执结。

代表委员点评>>>

李永辉（长宁区人大代表）：

近年来，长宁法院坚持务实开拓、守正创新，在破解执行难方面开展了一系列工作探索，取得了积极工作成效，积累了丰富的工作经验。这次新闻发布会发布的房屋腾退类案执行司法白皮书和典型案例是很好的经验总结，也是一次很好的法治宣传。希望长宁法院以这次新闻发布会为契机，巩固好“基本解决执行难”的成果，努力向“切实解决执行难”的目标前进，让司法公正正在“最后一公里”提质增效，切实提升人民群众对执行工作的获得感、满意度。同时，我也在此呼吁，执行难不仅是法律问题，也是综合性问题，希望有关部门、社会各界都能理解和支持法院的执行工作，进一步形成破解执行难工作的强大合力，共同推进切实解决执行难取得新成效。

袁亮（长宁区政协委员）：

房屋腾退是强制执行手段，也是确保当事人胜诉权益得到兑现的工作方式，更是捍卫司法权威和司法公信的工作载体。长宁法院此次发布的司法白皮书和典型案例，是近年来房屋腾退类案件执行工作经验和机制探索的有益总结，让广大人民群众和社会各界充分看到法院在破解执行难问题上，有态度、有行动、有智慧、有力度，感受到法院破解执行难的坚定决心，感受到公正执行、规范执行、透明执行持续深入推进。希望长宁法院进一步加大破解执行难的工作探索和工作力度，为区域法治软实力和法治化营商环境的提升作出更大贡献。