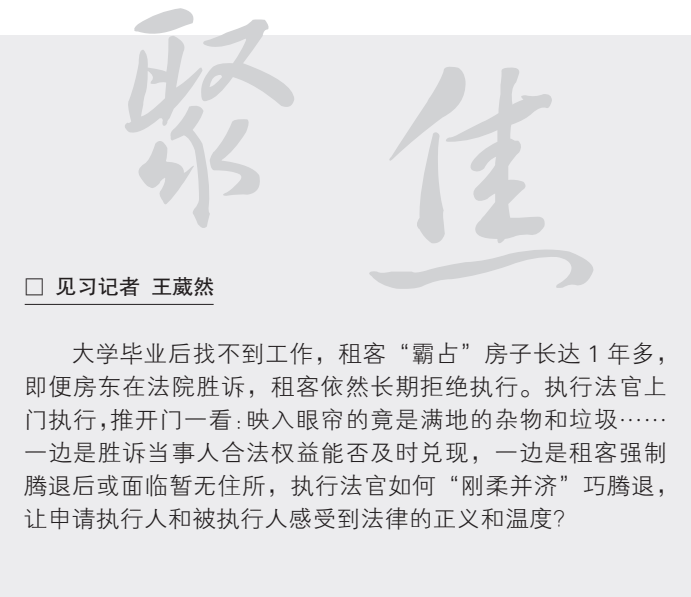


租客“霸房”1年多,出租房成“垃圾房”

法院让当事人在“强制执行”中感受到“善意文明”



□ 见习记者 王葳然

大学毕业后找不到工作,租客“霸占”房子长达1年多,即便房东在法院胜诉,租客依然长期拒绝执行。执行法官上门执行,推开门一看:映入眼帘的竟是满地的杂物和垃圾……一边是胜诉当事人合法权益能否及时兑现,一边是租客强制腾退后或面临暂时无住所,执行法官如何“刚柔并济”巧腾退,让申请执行人和被执行人感受到法律的正义和温度?

租客缘何拒不搬离“垃圾房”?

近日,嘉定区人民法院开展以“集中发放案款、集中异地执行、集中强制执行拘留”“三个集中”为目标的复合型集中执行专项行动,通过案件的办理服务民生,提升善意文明执行和依法能动履职的能力水平。通过此次行动,记者了解到被执行人于某的故事。

“于某大学毕业后想到上海找工作,但找了两年都没有取得录用的机会,而同期一起到上海的几个同学都已经找好了工作。”嘉定法院执行局法官助理张琦告诉记者,平日里,于某只有支出没有收入,靠着在各大应用程序做任务、领取各种优惠券维持生计。“这种情况对他本人来说也是个打击,所以精神面貌比较消极。”

起初,于某通过房屋租赁公司,在嘉定区秋竹路某小区租住了一间房间,按租赁合同规定,租赁期限至2021年5月30日结束。当年合同到期时,于某与该房屋租赁公司签订续租合同,租期1年,但到了2022年5月30日,于某在未提出续租的情况下,非但没有按时搬离,还一直“霸占”房屋,让房屋租赁公司感到为难。2022年6月至7月,房屋管家多次上门劝说于某搬

离,并两次报警,但于某无动于衷。无奈之下,房屋租赁公司不得不将于某告上法庭。

据嘉定法院出具的民事判决书显示,法院责令于某于判决生效10日内,将所租住的房屋返还给房屋租赁公司,并支付占有使用费、服务费、电费、逾期返还房屋违约金等相关费用。本以为了某会就此履行相关责任,但他却无视判决书,彻底成了出租屋里的“老赖”。法院就此依法履行强制执行程序。

“我们曾多次通过电话和短信等方式尝试联系于某,但于某都置之不理。”嘉定法院执行局法官收到案件后立即展开调查,“庭审时于某未到场,电话也联系不上,我们于是决定前住于某租住的房屋。”2023年9月13日一大早,执行法官一行来到于某所在的涉案房屋,恰好碰到了出门处理生活垃圾的于某。此时,于某的神情有些慌张和局促。但令执行法官没想到的是,推开房门的那一刻,首先映入眼帘的竟是满地的杂物和垃圾。“我们对眼前的一幕都很震惊,很难想象于某这样一个年轻力壮的小伙子,一直在这样的‘垃圾房’里居住,生活环境可谓‘脏乱差’,甚至连落脚的地方都没有。”张琦告诉记者。



于某的房间内充斥着杂物和垃圾

同情不代表默许 腾退也有“人情味”



于某同意搬离涉案房屋

面对于某这种情况,在场的执行法官和房屋租赁公司负责人都对于某表示同情。

“我们对你的处境表示同情,但这不能作为你不搬离的理由。”执行法官对于某说,“如果你不搬走,法院将会采取强制腾退,物品将作为无主物处理,造成的损失需要你承担,妨碍强制执行的,还将依法追究法律责任。”执行法官

先是通过释法明理让其理解法律的权威性,后又进行一番谈话耐心劝解。

此时,被执行人于某终于开口说道:“我知道不付房租还继续住在这里是不对的,但我没有支付能力,在上海没有其他住处,并且也不想放弃继续在上海找工作。”

于某在谈话中意识到自己行为的错误,并表示同意搬

离,但需要一定的时间,同时承诺以后有支付能力了,会补缴相关费用。结合于某实际情况,房屋租赁公司负责人也当场表示:“我们同意先返还房屋,暂时不主张支付费用,等于某之后有能力支付再返还。”

面对一房间的垃圾,执行法官认为让于某在一天之内搬离也不现实,但又担心于某“打太极”,于是给予15日合理期限令其搬离房屋,同时张贴腾退公告,既给其合理的搬离时间,又给其一定的震慑。

两周后,执行法官和助理按照腾退公告确定的日期再次前往涉案房屋。这一次推开房门,房间里的景象已“不复从前”,于某已将房间中的杂物和垃圾清理完毕,正在整理个人物品,并已联系好搬家公司协助搬离个人物品。当天,于某把房屋返还给了房屋租赁公司。

“强制执行”与“善意文明”兼顾

强制腾退工作往往面临诉求对抗多,利益平衡难,一方面要保障胜诉权利人合法权益的实现,另一方面要充分考虑各方当事人的合法权益,若处理不当,很容易引发新的问题和矛盾。

腾退房屋是强制腾退工作的一个缩影。据张琦介绍,房屋“腾退难”问题一直是执行工作的难点:“有一些房屋拍卖的案子也可能涉及强制腾退,在该类案件中涉案房屋状况通常比较复杂,包括房屋实际占有使用人、房屋抵押权人、房屋承租人等等,强制腾退可能会对房屋实际占有使用人的权益造成损失。而于某个案子,他实际租住在房屋里,经济情况也比较困难,如果我们不考虑他的实际情况强制腾退的话,可能就导致他没



于某整理好个人物品,最终搬离涉案房屋

有住所,从法律效果而言没有问题,但社会效果似乎不是很理想。”

依法能动履职,强调在法律框架内寻找最优解,以期实现政治效果、社会效果、法律效果的“三效合一”。“根据案件不同的情况制定措施,比

如沟通、执行和解等。”据介绍,执行法官在实施强制腾退之前,往往要经过详细的调查,才能制定周密的腾退计划和方案;在执行过程中,要与当事人建立信任、化解心结,让当事人感受到执行法官的善意,贯彻善意文明执行的理念。

探索应急处置机制 线上线下共同处理线索

据介绍,嘉定法院每月开展集中执行已成为常态化工作机制。去年全年累计执行完毕、和解案件58件,执行到位及和解金额2000余万元。

今年,为进一步解决“找法官难”这一痛点,根据最高人民法院“执行110机制”工作要求,嘉定法院执行局还细化了执行应急处置机制,在不分案件承办、不分负责团队、

不分首执恢复的情况下,设置执行热线专员,将案件情况进行记录和传达。

记者获悉,执行应急处置机制分线上、线下两种运转模式。“线下模式主要针对来院到访的当事人事项请求,当事人可直接在信访接待窗口查询案件、了解案情、登记相关事项请求;线上模式有网络联系与执行热线的途径,当事人既

可以通过拨打执行局执行热线电话反映有关情况,也可以通过智慧执行APP实现网上留言、事项请求等功能。”法官助理康雅莉介绍道,“执行热线接线员会根据具体内容反馈,将案件情况转给执行指挥中心,由执行指挥中心联系、派单至相应的承办团队,避免当事人因法官外出办案而出现‘白跑一趟’的情况。”