

□ 倪圣哲

还记得那年夏天，我推开房屋中介的门，仔细询问周边小户型的租金，我的要求不多“可以小一点，但要离医院近一些”。房屋销售看到我胸前的法徽，有些疑惑：“法官，是你要租房子吗？”

要租房子的不是我，而是一对负债、失独、重病的老年人，同时他们也是一起案件的被执行人。而在他们实际困境对面的，则是申请人的胜诉权益、买受人的合理需求。

这起曾陷入“三难”之境的案件让我记忆犹新……

过户过程中突然“失联”

几年前，出于资金周转需要，王伯将老两口居住的一套 60 平方米的房屋设定了抵押用于借款。此后，因无力还债，被一纸诉状告到了我所在的上海市青浦区人民法院。经过执行调查，老两口涉案较多，无其他财产。最终，抵押房屋面临着被司法拍卖。

按照惯例，在拍卖前我约谈了这两位老人。

王伯看上去比实际年龄更多添了几缕白发、几道皱纹。谈话中，我了解到他们曾创业经营一家公司，后因投资失败负债累累。三年前，他们的独子又因病去世，老两口彼此成了最后的依靠。

不过，谈话倒是比想象中顺利，相比那些失信被执行人，王伯显得通情达理。

王伯老两口所在的房子装潢虽然旧了些，但盛满了与家人的回忆。对这套住了半辈子的房子，老两口还是有些不舍。好在，经过释法明理，老两口同意配合法院进行司法拍卖偿还债务。不过，他们提了一个要求：“希望能让我们安心在老房里过最后一个春节。”

当时临近年关岁末，老人的要求并不算过分。在取得申请人的同意后，我没有马上强制清场，而是让老人自行搬离。

这套位于市区的小户型房屋很抢手，房屋顺利拍卖成交。不过我没想到，没多久，我这个“初出茅庐”的新任执行法官被结结实实地“上了一课”。在过户审税过程中，王伯老两口突然“失联”了。我连续拨打了几天的电话，电话那头却始终无人接听。发送的短信、邮寄的传票也如同石沉大海，毫无回应。

难道，王伯他们是想要抗拒执行？

“摇摇欲坠”的家

几天后，我意外地收到王伯寄来的一封信：“法官，我因患恶性肿瘤，住院治疗，无法参加税费审核，致歉！”信后附上了王伯的病历卡和病危通知单。

王伯的字迹疲惫拖沓，但这寥寥数字却掀起“巨浪”……

得知消息的买受人小潘情绪激动地向我表达不满：“他要是房子里过世，我还怎么用作婚房？”掏空小家庭积蓄购买该房欲作婚房的小潘，无论如何也不接受王伯老两口继续住在涉案房屋中，要求法院立刻强制腾退，不然就撤销拍卖。

盼着还钱的债主，等房结婚的买家
负债、失独、重病的老人

60平方米小屋 与“三难”之境



申请执行人也坐不住了：“已经拍卖过户的房产，执行款都到法院账上盼着分配发款了，凭什么拍卖说撤就撤？”

而老两口的心态，也因这场重病，悄悄发生了改变。

一方是买受人的传统观念，一方是申请人的胜诉权益，可另一方又是被执行人重病的实际情况，“三难”之境，该怎么办？

案件一度陷入僵局，而一通拍辅机构的求助电话，让我得知矛盾已被推向顶点。原来，买受人小潘不顾拍辅机构的阻拦，到王伯家“上门理论”，与王伯的妻子沈阿姨发生肢体冲突，甚至自行拉闸断电、关闭水阀，试图施压让王伯老两口尽快搬离。

我立刻驱车赶往现场，当时，小潘和他的家属正在王伯家门外又吵又骂。我拦住冲动的小潘，把他们劝离现场，仅和法官助理一起上楼了解情况。

沈阿姨见是我，才开了门。这间小屋子明显比上一次更杂乱、逼仄。客厅里架起了一张沙发床，王老伯就靠在那里，他脸色苍白，已经看不到任何情绪。

公司倒闭、独子病逝、身患重

病，不幸似乎总是纠缠着这个家庭，沈阿姨瘦弱的身躯已“抵挡”了太多生活的不易。经历刚才的争吵，她的情绪有一些崩溃。我还没张口，她的眼泪就止不住了，“法官，我已经没有什么可失去的了，现在是不是连住的地方都要没有了？”

我的心情有些沉重，“搬家”二字始终难以开口。带着复杂的心情，我下了楼，小潘一看到我就急切地拉着我问情况。

“这房子，暂时腾不得。”我是这样对小潘说的，也是这样对自己说的。

小潘有些错愕地看着我：“难道不能强制执行吗？”他有些焦躁又有些不解。

我告诫小潘，房子里现在住着病重的老人，绝不允许他再用过激的手段维权了，要相信法院能找出“更优解”。

小屋似乎被“点亮”

根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关规定，被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财

产。但应当保留被执行人及其扶养家属的生活必需品。作为被执行人，老两口无其他住房，且无扶养义务人，应当为其考虑保留其生活必需的住房租金费用。

“目前对于老两口来说，房子已经不仅是房子。”

“我们不能‘执’掉他们的最后希望。”

“能不能为老两口租房子，解决他们当下的实际生活困难。”

“是不是可以向社区、街道反馈情况，为老人提供帮助。”

……

生活虽难，却有善意来扶。专业法官会议上，大家唏嘘王伯老两口的遭遇，对案件事实各抒己见，也一同努力为困局寻找“出路”。我们按照扶养人数、当地廉租房保障人均面积、被执行人配合程度、经济来源和特殊家庭情况等综合考量，确定了合理的租金年数。

“租金如何确定？”为了尽量客观中立地评估当地房屋租赁市场的租金标准，我走街串巷，探访多家房屋中介，只为获取最公正客观的租金估值。

善意正被勾勒出清晰轮廓。申请执行人同意为王伯老两口预留出租金，部分申请人甚至主动放弃了债务利息。曾担忧王伯老两口“强占”房屋的小潘，在了解到法院给出的“最优解”后，也表示理解和支持。

再次来到王伯家，竟有焕然一新的“错觉”。那天的客厅打扫得格外干净，餐桌上一排崭新的奥特曼玩具，是老两口送给小孙子的新礼物。这一次，我们的谈话不再围绕执行、法律，我也不再“背诵”那些冷冰冰的条文，而是句句有关生活。沈阿姨聊起她淘气调皮的小孙子，满带笑意，仿佛打开了“话匣子”。我也将法律的善意、法官所做的努力，和申请人以及买受人的各方体谅向她娓娓道来。

那一天，这间小屋似乎被“点亮”了。

几天后，我收到来自沈阿姨的一条短信：“搬家的话，我想能离医院近些。”

接下来的几天，我跑了多家房屋中介，落实了搬家公司，也联系了当地的居委会。用善意替代强制，拍卖房屋顺利交接，王伯老两口也收到了预留租金。他们搬得离老房子不远，但离医院很近，社区也时常向他们提供帮助。

“谢谢，您是个好法官。”几个月后，我又收到了沈阿姨发来的短信。

从寒冬到盛夏，案子其实并不复杂，但在收到短信之后，我突然感觉肩膀沉甸甸的。原来我们在办的，一直都是别人的人生。

法律是严肃的，亦是善良的。它不会轻易放过失信被执行人，也断不会让一个家庭走向绝望。从判决的应然，到落地实然的距离，从来都不是执行法官对文书的机械朗读，更不是强制措施简单堆叠。

我们守护申请人的胜诉利益之外，更不能忽视案外人、被执行人的合理诉求与合法权益。去理解、去判断、去平衡，这便是我对“如我在执”的释义。

（作者为上海市青浦区人民法院执行局法官）