

瑞安法院破解执行难专刊

2017年第2期<总第13期>（强制腾空篇）

温州市中级人民法院执行局编

2017年3月2日

编者按：“房产腾空难”是当前人民法院执行工作十分突出的问题，对需拍卖处置的涉案房产，被执行人往往采取各种方式阻挠执行，表现为将涉案厂房长期租赁给他人使用以逃避执行，或者利用年老多病的家属滞留房产以抗拒执行等。为应对“房产腾空难”这一现实困境，瑞安法院执行局推行强有力的执行措施，有力破解了拍卖不动产腾退难题。本专刊将梳理几个较为典型的强制腾空案例，以供交流借鉴。

案例 1:

高龄家属滞留厂房恶意阻挠，制定详细预案化解腾退难题

申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司瑞安支行与被执行人温州市雅特洁具有限公司等人金融借款合同纠纷一案，由于被执行人雅特公司未履行判决义务，该院依法启动拍卖被执行人雅特公司名下的坐落于温州市塘下镇海安海光工业区海光路18号的厂房。拍卖成交后，被执行人法人代表林青木的高龄母亲却滞留厂房内，并在厂房门口摆设香堂，经办人多次赴现场做其思想工作

作，劝其主动搬离厂房，林青木母亲情绪异常激动，手持香烛朝执行人员跪拜，引来过路群众纷纷围观，造成了恶劣的社会影响。该院经过疑难案件讨论小组会诊，认为该种情形要实施强制腾空，但要制定详细的工作预案，特别要注意保护高龄家属的身体健康。围绕整个腾空活动，预案内容设置警戒组、腾空组、救护组、看管组、宣传组、备勤组等六个小组，各司其职、分工协作，并设定了多种可能发生的情形，比如发现林青木父母或其他人员在房内，应先进行劝离，若其他人员拒不离开，则通知警戒组派人将其强制带离，视情况可使用手铐，期间应留意厨房刀具、厂区大件铁器，注意相关人员的安全，严防自伤、自残、自杀行为的发生；若林青木父母拒不离开，则由看管组通知其姐姐到场做工作，仍拒不离开，可在家具等物品搬完以后，最后将其抬出房屋。看管组需要全程陪同，并安排一人使用执法记录仪进行录像。若林青木父母不在房内，看管组协助警戒线进行外围警戒，并在其父母出现后，作好劝导。正是由于预案准备充分，该院执行局于2017年2月23日共出动20余名执行人员、60余名保安人员，顺利对被执行人雅特公司位于塘下镇海安办事处的厂房予以强制腾空，并成功交付至买受人。

案例 2:

危险化学品存储企业厂区内，腾空现场邀请安监局派员指导

申请执行人平安银行股份有限公司温州瓯海支行和被执行人浙江乾盛康药业有限公司申请实现担保物权一案，申请执行人提

出实现担保物权申请，经瑞安法院裁定拍卖被执行人浙江乾盛康药业有限公司名下的坐落于瑞安市经济开发区集贤路 332 号厂房及土地使用权，拍卖得款 2857.7 万元。拍卖成交后，被执行人未按要求主动腾退厂房。经办法官多次前往被执行人处，告知其房产已拍卖并要求其尽快搬迁，均无果，又通过瑞安市自来水有限公司、电力局对该房产进行停水、停电，但被执行人仍不配合执行，称厂区内尚有未评估拍卖的机器设备，设备罐装中还存有几十吨的甲醇、丙酮等化学物质，拒不迁出已拍卖的企业厂房。该院经疑难案件讨论小组会诊，考虑到厂区内的制药设备型号复杂多样，设备罐里存储大量的化学原料，如处置不当将引发安全事故。另外，时值两会召开特殊时期，该案被执行人、买受人均曾涉诉信访，温州、瑞安两级市委领导均批示要求稳妥处置。为了更妥善处理该案，避免安全事故以及重大舆情发生，2017 年 2 月 17 日，该院遂与瑞安市安监局对接，要求现场派员提供技术指导，并安排具有危险化学品转移资质的公司协助运输，同时安排 120 急救现场待命防止突发情况，通过三天两夜不懈努力，该院共提取运输危险化学品 88 桶，合计 16 余吨，全部设备逐一清点核实，并交付至买受人签收，整个腾空工作顺利完成。

案例 3:

两夫妻无视法律霸占房屋，最终触犯刑律遭受牢狱之灾

申请执行人戴玲花和被执行人林玉仙民间借贷一案，被执行人林玉仙因无力偿债，将其名下所有的坐落于瑞安市塘下镇鲍田

办事处环镇北路公园边一住宅私下抵债给戴玲花，未办理产权过户手续，后该处房产一直由戴玲花居住，但林玉仙在瑞安法院涉及多起执行案件，该院认为该私自抵债行为无效，遂决定依法拍卖被执行人林玉仙的上述房产，后叶某某经司法拍卖程序拍得该处房产，并办理了房产证。拍卖成交后，该院多次劝说居住在房内的郑邦开、戴玲花夫妻自动搬离，但戴玲花拒不搬迁。后该院予以强制腾空，买受人为该房屋前后门换上新锁。不久，郑邦开擅自砸毁前门玻璃门，戴玲花将起居用品搬入房间内，霸占房屋不愿迁出。次日，叶某某准备将床、饭桌等生活用品搬进该房时，发现房屋前后门锁均被破坏。经鉴定，受损铝合金玻璃1块价值计人民币210元。2015年11月2日，公安机关认为郑邦开、戴玲花已涉嫌犯罪，遂对其立案侦查并刑事拘留。2016年8月17日，瑞安市检察院向瑞安法院提起公诉，指控郑邦开、戴玲花犯非法侵入他人住宅罪，瑞安法院经审理后认为，叶某某通过司法拍卖程序承买了经法院拍卖的房屋，办理了产权过户登记手续，并搬入居住，而被告人郑邦开、戴玲花结伙非法侵入叶某某居住的房屋，其行为构成非法侵入他人住宅罪，分别判处被告人郑邦开有期徒刑一年六个月、戴玲花有期徒刑一年三个月，缓刑二年。

签发：诸葛伟

审核：何建荣

编辑：张峰
