

买了“法拍房”却住不进去？

虹口法院强制执行确保房屋腾退

本报讯（通讯员 姜叶萌 刘萍 记者 袁玮）高高兴兴拍到心仪的“法拍房”，想搬家却遭遇被执行人赖着不走，住不进去，怎么办？近期，虹口法院顺利执结了一起强制腾退案件，“法拍房”顺利交付到买受人的手上。

2019年1月，任先生将自家房子抵押向银行贷款216万元，文先生夫妇及餐饮公司作为保证人作担保。然而，约定的还款期限届满后，任先生却没有按期还款，银行诉至虹口法院。法院经审理后判决，任先生应归还银行借款本金216万元，支付利息等10万余元，文先生夫妇及餐饮公司承担连带清偿责任。

银行申请强制执行后，法院第一时间向任先生等发出执行通知和报告财产令。执行中查明，除了被法院依法查封的住房，任先生名下没有其他财产可供执行。而作为共同被执行人的文先生夫妇及餐饮公司也没有财产可供执行。执行谈话中，说起贷款的原因，任先生甚是委屈。任先生说，他与文先生夫妇原是生意伙伴，三人合作经营餐

馆。2017年，文先生夫妇以女儿要在上海读书需要购房挂户口为由找自己借钱。出于同情，这才将自家房子抵押给小额贷款公司。随后，将其中的120万元借与文先生夫妇，双方还签订了《借款合同》。但借款期限届满后，文先生夫妇只还了30万元就再也不还了，自己告到其他法院，虽然案件胜诉也申请执行，但至今没执行到钱款。为了还清小额贷款公司的欠款，自己只好又向银行借钱，拆东墙补西墙实属无奈。

因任先生的房屋设定了抵押登记，法院依法启动拍卖程序。2021年9月，执行法官吉旺晟向任先生送达拍卖执行裁定书，并上门张贴拍卖公告。上门时，任先生的母亲在家，老人家不理解，一度情绪激动。之后，执行法官联系任先生办理拍卖手续，在充分释明后，执行法官告知任先生：“你目前的生活状况法院已经上门了解，关于家里母亲和小孩子的安置，在房子拍卖后法院会依法妥善处置。”

同年11月底，涉案房屋顺利以276万元

的价格成交。成交之后，执行法官主动联系任先生沟通房屋清场交付事项，任先生表示希望法院给一个月的准备时间，等过了12月底再处理搬家的事。与买受人沟通后，执行法官同意了方案。没想到等来的却是任先生电话不接、短信不回、家也不搬。今年1月28日，执行法官再次上门执行，任先生一家先是拒不开门，待执行法官释明法律后果，任先生依然态度恶劣，以“这是我的唯一住房，你们不能执行”为由，拒绝迁出。由于老人、孩子在家，执行法官提出回法院谈话，任先生非但不配合法警带离，还对法警有肢体动作。

对于被执行人态度一百八十度的转变，执行法官也颇为疑惑。执行法官询问任先生为何突然不愿搬离？任先生道出实话，认为自己房子卖亏了，因此不愿搬。执行法官当即上网查询淘宝司法拍卖平台上同小区房屋的拍卖情况，对比近半年拍卖的三套房屋，涉案房屋的单价已是最高的一套，拍卖成交价格符合市场情况。然而，此时的任先

生情绪激动，一味地坚持不搬。当天，任先生因抗拒执行被采取司法拘留措施。

春节假期后上班第一天，法官对任先生远程提讯。此时，任先生已经认识到拒不迁出房屋的行为是错误的，再次承诺今年3月10日之前搬离，同时提出“被拍卖的房子是我的唯一住房，目前没有工作，还有母亲和孩子需要安置，希望向法院申请安置费。”法院作出了提前解除拘留的决定。

为了保障被执行人和家里老小的居住权益，执行法官积极与申请执行人沟通，最终确定了33万元的安置费。3月中旬，被执行人完全搬离“法拍房”，执行法官上门确认房屋情况，房屋顺利交付买受人。（以上当事人均系化名）

【法官释法】

■ 买了“法拍房”却住不进去，谁来负责？人民法院依法负责腾退。

■ “唯一住房”究竟能不能执行？在符合一定条件的前提下，“唯一住房”也可以执行。

本报讯（记者 杨洁 通讯员 刘琦）“350元八小时，加班40元一小时！”6月以来，随着上海疫情防控整体趋于平稳，一些临时搭建的方舱医院开始陆续拆除，类似的招工信息在网上随处可见。可气的是，诈骗分子嗅着“钱味”，也掺和了进来，编造虚假的招工信息，骗取工人的血汗钱。近日，浦东警方48小时内破获一起涉及90名工人的诈骗案并追回所有赃款。

“我们只是想找活干！”为什么骗我们呀！”6月30日，浦东公安分局芦潮港派出所门口来了一些群众，见着民警就大呼被骗。正在派出所里办案的自贸区临港新片区公安处民警，随即配合派出所民警一起进行询问，了解案件的来龙去脉。

原来，6月14日，有一名华姓男子在招工网站上发布了一条信息，声称6月30日临港方舱医院即将被拆除，需要招聘工人。最近忙于各个临时方舱拆除工作的工人们并未起疑，纷纷加入华某组建的微信群，并缴纳了300元所谓的“人头费”。眼看开工之日到了，90名工人兴冲冲赶到临港方舱医院，却发现根本就没有拆除方舱医院这回事，大家这才意识到被骗了。

「拆方舱」为假「骗人头费」是真

警方出手48小时骗子落网

接报后，自贸区临港新片区公安处立即会同派出所展开调查，很快锁定了犯罪嫌疑人华某的身份信息，发现此人其实早在6月20日便已经离开了上海，回到了自己湖北的老家。考虑到案件涉及人数多，民警立即启程赶赴湖北当地展开抓捕，并于7月2日16时许，成功抓获犯罪嫌疑人华某。

据华某交代，他自己其实也是拆除方舱医院的工人，眼看上海疫情已经过去，他便想着要离开上海去别的地方找活干。临走前，想到自己参与招工曾缴纳过“人头费”，便想到了自己是不是也能“捞一笔”。于是，他就把之前自己看到的招工信息改编了一下再次发出，没想到一下子骗了近3万元。目前，犯罪嫌疑人华某已被浦东警方刑事拘留，诈骗钱款已经全数追回，案件正在进一步调查中。

【警方提醒】

招工网站上各类信息鱼龙混杂，其中不乏诈骗分子混迹其中，伺机寻找目标进行诈骗，尤其是虚假招工最为常见，广大求职人员务必擦亮眼睛，先行确认招工信息的真实性，不要急于求职而去缴纳所谓的“人头费”。

上班不到3小时就成了阶下囚

两男子裤腰里藏250公斤合金出车间，涉嫌盗窃罪被提起公诉

30块合金原材料，重达250公斤，章泽鑫和黄伟杰竟藏在裤腰里带出了生产车间。反常举动被监控拍下，结果应聘上班不到3个小时，两个心怀叵测的员工就成了阶下囚。今年6月27日，上海市青浦区人民检察院以涉嫌盗窃罪对二人提起公诉。

2021年10月，章泽鑫与黄伟杰从贵州老家来上海找工作，但花了一个多月也没找到。11月中旬，两人途经一金属原材料工厂，发现厂门大开，数十名员工正从里向外运送一些金属块，一旁的纸箱上写着“锌合金原材料”字样。

章泽鑫悄悄对黄伟杰说：“这材料我知道，卖废品可比铁贵多了，我们的钱都快花光了，还不如去把这些偷出来卖了。”黄伟杰发愁道：“怎么才能进厂里去呢？”章泽鑫思考了一番说：“如果我们是这个厂的员工，下手偷东西一定更容易。”黄伟杰连连点头。

两人马上找了辆小轿车，简单改装后更便于存放物品，又买了两条紧身裤，用于夹带赃物。随后两人到这家工厂应聘。工厂正是生产旺季，简单面试后便让他们11月18日早上8时

准时上班。章黄两人于是在11月17日晚做好准备，18日一早6时50分就穿着紧身裤驾车来到工厂。厂里一个员工都没有，两人把堆放的锌块一块块放进裤腰间塞紧，然后若无其事往厂门外停车的方向走，将锌块藏在车里后，又返回车间运送下一批。往返多次后，厂里的员工陆续到岗，两人佯装无事，和众人一起干活。

两人自作聪明的行为早已被厂区监控发现，不到9时警方便已到来，当场在两人车内查获锌合金原材料250公斤，于是将两人抓获。（文中均为化名）

【检察官说法】

奉劝各位求职者要牢固树立自身守法意识，不断磨练自身本领，以正确方式获得合法薪资，切不可因为贪“快钱”、走“捷径”踏上违法犯罪的道路。而招聘者也应当在招聘时重视对于应聘人员个人信息的审核，加强员工普法教育以及公司、厂房、店铺内部防范措施，避免出现不必要的钱财损失。

本报通讯员 王擅文 记者 潘高峰

征收故事

芮先生父母留下的房屋被征收了。因协商分割征收补偿利益不成，芮某把芮先生告上法院。判决结果显示，虽然芮某是征收协议的签约代表，但最终没分到任何利益。

芮先生和芮某为同胞兄弟关系。芮先生父母在上海有一套公房，承租人为芮父，芮先生和芮某均在系争房屋出生长大。1981年，芮某和唐女士结婚，生有一子小芮，唐女士婚后户口迁入系争房屋，小芮户口报出生在系争房屋。1982年，芮先生和李女士结婚，次年生有一女小李。李女士婚后户口迁入系争房屋，小李户口报出生在系争房屋。1983年12月，芮父单位分配了一间使用面积为18.2平方米的公房。经家庭协商，该房配给了芮某，

住房调配单上登记为芮某一家三口，配房后芮某一家将户口迁入其新配房屋内。1992年，芮某工作单位将芮某家庭所配的公房收回，重新为其一家三口套配了两室一厅公房。2003年，芮某家庭增配的公房被征收，芮某一家分得了两套产权房。2004年，芮某一家三口的户口迁入系争房屋。上世纪90年代初，芮先生下海经商。1992年，芮先生在上海他处购买了商品房后搬出系争房屋，李女士和小李的户口从系争房屋迁入购买的商品房内，芮先生的户口一直登记在系争房屋。后芮先生又在上海他处购买了多套商品房。2006年前后，芮先生父母去世，系争房屋被芮某对外出租，芮先生多次要求将自己妻女的户口迁回

系争房屋均遭芮某拒绝。2010年，闻听系争房屋可能要被征收的消息后，芮某夫妇赶走租客入住系争房屋，一直住到房屋被征收。2021年3月，系争房屋被纳入征收范围。征收前系争房屋登记有芮某一家三口和芮先生共四人的户口，在协商确定签约代表时，因芮某实际居住在系争房屋，为有利于配合该户搬迁，征收工作人员反复做芮先生工作，芮先生只好签字同意芮某作为该户的签约代表。同年5月8日，芮某代表该户和征收部门签订房屋征收补偿协议，拟获得房屋征收补偿款共计706万余元。协商分配时，芮某坚持要获得四分之三的房屋征收补偿款且不让步。协议生效后，因家庭内部就款项分配无法达成一

致，作为签约代表的芮某无法领取款项，芮某一家把芮先生告上法院。

芮先生找到我们咨询。我们给他梳理分析本案，认为芮某一家不能被认定为房屋同住人，系争房屋征收补偿利益应归属于被告芮先生一人所有。首先，芮某虽为签约代表，但芮某和其妻女不是系争房屋同住人。芮某一家三口享受过福利分房，且其所分房屋达到了当年住房解困标准，不符合同住人“他处无房”的硬性条件要求。芮某夫妇虽在系争房屋长期实际居住，并不能改变其享受公房福利的事实。其次，芮先生为房屋同住人。芮先生户口报出生在系争房屋，户口从没迁出过，没有享受过公房福利，其在上海他处购买的房产并不属于公房

福利，征收前多年不居住的事实并不影响其房屋同住人地位。

后芮先生委托我们代理应诉维权，案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测。法庭采纳了我方代理意见，认为三原告无权分得房屋征收补偿利益，最终判决驳回原告全部诉讼请求，系争房屋征收补偿利益归属被告芮先生一人所有。

上海方洛律师事务所
(23101201010282341)
韩迎春律师 执业证号
(13101200711142563)
每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约
电话:4009204546
地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)

签约代表未必能得补偿利益