

对财产案件的执行是法院诸多工作中很难的一项，而其中，标的物为房产的执行尤为艰难，因为这往往意味着需要强制“腾房”，即必须让正在使用房子的住户迁出，而使用房子者的情况非常复杂，如一些住户并非被执行人，而是租住者等。还有一些被执行人在面临司法强制“腾房”时，会采用各种理由和手段与法院的执行相对抗，拒绝搬迁。

针对“腾房”在执行环节受阻严重的实际情况，今年入夏以来，鄞州区人民法院开展了规模空前的涉金融案件集中腾退房产专项攻坚战。为确保执行的成功，该院对每一套房产的执行都详细制订了执行预案，作了充分的准备。在7月5日至7月7日的三天里，该院成功腾退了25套共4387.4平方米被立案执行预案的房屋，为58起案件的最终处置扫清了障碍。在工作中，执行人员通过细致的说服教育，促使42名被执行人及相关人员主动搬离，另有8名抗拒执行人员被依法拘留。

在执行过程中，以各种形式相抗拒仍然是很多被执行人应对法院的手段，但在法治社会，任何违抗司法的非理性行为只能给违法者带来更多的不良后果。下面记录的几个案例均来自于鄞州法院的此次“腾房”执行行动，对于少数企图抗拒司法执行者，都是一种警示。

腾房执行，谁在抗拒和逃避？



在一起腾房执行案中，鄞州法院的执行人员向被执行人释法说理，要求其履行法律义务。

大哭，称自己有高血压和心脏病。见此状况，执行法官拨通了李某弟弟的电话，要求其尽快赶到现场，配合处理。法官向李某弟弟说明此时他们有两种选择：第一，尽快另案起诉李某，要求解除合同，返还购房款，房屋交由法院进行司法拍卖；第二，李某作为钱某贷款的担保人，必须想办法归还银行借款，只有在债务得到清偿后，才能解决李某与钱某的房屋买卖合同纠纷。但不管怎样，强

使用。当鄞州法院的执行人员依法进入该别墅搜查时，看到一身上有刺青的男士正躺在一张床上酣然大睡。执行人员将其推醒，告知他因郑某拒不履行法院的还款判决，其名下的这套房产已被法院依法查封，必须腾空拍卖，执行人员同时责令此人速速搬离。该男子翻出一份租赁协议，称郑某欠他哥哥几十万元钱，已将该别墅租赁给孙某，以房租抵债，因此，他是别墅的合法使用人。该男子甚至称执行人员是私闯民宅。

而对这个嚣张男子，执行人员严肃指出，房屋在设立抵押权后的租赁行为不受法律保护。该男子哑口无言，只得离开了别墅。

正当执行人员清点屋内物品时，闯进来几个膀大腰圆、臂上刺青的男子，要求见法官，带队的就是孙某。孙某高声叫嚷法院不讲规矩，在其持有租赁合同的情况下，让人强行出屋，违反规定。执行法官再次对孙某进行法律教育，介绍了抵押权与租赁效力如何认定，以及抗拒执行的后果等相关法律规定，最后告诉孙某，如果他坚持认为手上这份租赁协议有效，可以向法院提出执行异议，按正常的法律途径主张权利，法院将作出公正裁决。但如果想借此抗拒腾退，就会受到相应的惩处。

【说法】

以执行房屋已被租赁作为借口抗拒执行，是法院在执行中经常碰到的问题。根据相关法律，房屋买卖合同不破租赁，但这个规定并非是无条件的，租赁必须在房产没有设定抵押之前才有效。此外，即使是租赁，也要符合相关法律规定才真正有效。

此外，必须提醒那些采用各种手段抗拒法院执行者，根据《中华人民共和国民事诉讼法》及最高人民法院《关于审理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》的规定，人民法院有权强制被执行人及其他人员迁出房屋，并责令在指定期间履行。逾期不履行的，执行员可强制执行。拒不腾退情节严重的还会构成拒不执行判决、裁定罪，被依法追究刑事责任。

行占有该房屋行为违反法律，如果李某继续指使两位老人抗拒执行，将追究李某的刑事责任。

李某的弟弟接受了法官的建议，规劝其父母承认了错误，同时要求法院宽限几天，待一家人商量后选择最有利的方案，或将执行款缴纳至法院，或在一个月内存搬离该房屋，交由法院处置。

【说法】

为了抗拒执行，有人让高龄父母入住执行房子，给法院制造麻烦，这种行为不但违反法律，是对司法权威的公然挑战，而且实属不孝，最终定然是搬起石头砸自己的脚。提醒有类似行为的“幕后操纵手”和被执行人，此案是一个教训，不要随意将老年人的安危置于不顾，他们的心理远没有你们所想象的那么强大，一旦发生了无法挽回的事情，你们将永远受到良心的拷问。作为被执行人，逃避终究会受到法律的严惩与制裁。

租赁必须在房产没有设定抵押前才有效

夏日的北仑区新碶街道黄山绿苑小区。在某幢别墅前，长长的警戒线将行人隔离开来，小区保安正指挥车辆、招呼众人绕路而行。鄞州法院执行法官40余人一行，正在高声叫门。

原来这套房子的主人郑某曾以自己的这套别墅作为抵押物，向某银行贷款300余万元，后因无力归还被银行起诉至鄞州法院。郑某因欠债过多，外逃避债。

当案件进入执行程序时，法院经调查获知，该房屋被一名高利贷放贷人孙某抢占，并安排了其弟弟



本版制图 庄豪

记者 董小军 通讯员 尹宸

以与被执行人之间存在债权债务为由抗拒腾房

几年前，宁波某国际贸易公司曾向鄞州一家银行贷款，该公司以其名下的一处房地产作为抵押。之后，该公司实际控制人胡某因诈骗罪被判刑，公司也不再经营。银行胜诉后，向法院申请执行这起金融借款合同案。

但此时，这处被抵押的房子正被一家投资公司和一家体育健身公司（系另案债权人）违法占用。

鄞州法院执行局的法官与这两家公司沟通后责令其腾退，但对方要么借故拖延，要么自称曾与胡某达成协议，房屋租金用以抵折其债权。因此，如果法院不把他们的债权执行到位，就绝不搬离。法官告知他们，他们如主张对被执行人的债权，应另行诉讼；而如果主张拥有租赁权，也应经过其他程序。但对方仍然不予理睬。

7月5日，鄞州法院的40余名执行人员来到两家公司所在地。承办法官告知投资公司负责人，如仍拒绝搬离将被拘留甚至承担刑事责任。慑于法律之威严，对方立即表示愿意配合法院工作，在一周内将房子腾空，否则愿意承担相应的法律后果，并当即在法院的告知笔录上签字捺印。隔壁的健身公司法人代表在获知风声后主动打电话给执行法官，于当天下午在约定时间赶到法院，表示愿意通过法律允许的程序主张自己的权利，同时希望法院给予一定的腾退时间，并书面承诺按照要求尽快办理腾退。

【说法】

在腾退房执行中，标的房产正被他人实际使用的情况非常普遍，而实际使用者与被执行人往往存在着某种利益上的关系，面对法院的执行，他们会以此作为拒绝执行的理由。但实际上，他们与被执行人之间的纠纷，与法院的判决和执行是两个不同的法律概念，因此，这些实际使用者如果要主张自己的权利，只能通过其他的法律程序解决，不能以此为由抗拒执行。

一种大不孝：让老人入住执行房

集中执行开始后，鄞州法院的法官来到海曙区集士港镇的一处商品房房。

这套房屋登记的所有权人为钱某，其因经营需要曾向某银行贷款并以此房屋作抵押。之后，钱某经营出现亏损，无力归还贷款被银行诉至法院，房屋因此被查封。为回笼资金，钱某以相对较低的价格把这套房屋卖给了朋友李某。李某当即支付了50%的首付，同时又为钱某向银行的借款作了担保。但李某没有想到的是，钱某后来玩起了人间“蒸发”把戏。于是，银行起诉钱某和李某，并根据相关法律规定，主张对这套房产的优先权。法院判决后，李某才知道自己的“两肋插刀”之举给自己惹来了大麻烦。为了保住自己的房产，李某让70多岁的父母带着年幼的外孙女搬进去居住。

面对执行法官，李某的父母竭力抵抗，哭诉李某被人欺骗，买了房子却无法过户，称法院判决不公。李某的母亲甚至坐在地上号啕



承诺签订劳动合同后反悔 单位未实际用工也需赔偿

【案例】

今年五一过后，江西九江的小陈通过了北仑一家公司的招聘，并收到了该公司发放的《录取通知书》。通知写明其试用期工资为每月3000元，转正后每月4500元，岗位为电脑管理员。公司要求小陈在一个星期内到单位上班，同时承诺一个月后与其签订书面劳动合同。

小陈接到通知后，立即向原单位提交了辞呈，按时赶到北仑这家公司上班。但没想到，该公司以情况有变为由，对此前的决定反悔，表示不能接纳小陈进企业工作。小陈提出赔偿要求，公司以双方尚未签订劳动合同、没有实际用工、彼此不存在劳动关系，因此双方之间并无任何权利和义务关系为由相拒。对此，小陈深感委屈和气愤：这家公司言而无信，给其本人造成实际的经济损失，真的无须承担赔偿责任吗？

【说法】

本案涉及缔约过失责任问题。所谓缔约过失是指在合同订立过程中，一方当事人因违背依据诚实信用原则所应负有的义务，而使另一方当事人信赖的利益遭受损失，而应当承担

的民事责任。所谓诚实信用原则，是指当事人应当按照合同约定的条件，切实履行自己所承担的义务，取得另一方当事人的信任，相互配合履行，共同全面地实现合同约定目的，即当事人应当诚实、守信用，正当行使权利和履行义务。《民法通则》第六十一条第一款就是关于缔约过失责任的规定，即“民事行为被确认为无效或被撤销后，当事人因该行为取得的财产，应当返还给受损失的一方。有过错的一方应当赔偿对方因此所受的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”

本案中，小陈通过了公司的招聘考试，并收到了公司的《录取通知书》，公司已经在明确岗位、报酬的同时，承诺与其签订劳动合同，而小陈对此也没有任何异议，也就是说，双方对签订劳动合同已达成了基本合意。小陈基于对公司承诺的信赖而辞掉原工作、按时到公司上班，但公司却拒绝与其签约，无疑是对诚实信用原则的违反，即构成缔约过失。因此，小陈有权要求公司赔偿其为缔约而造成的各种损失，如车费、住宿费、误工费、利益损失。（梅生）

刑法意义上轻伤的认定

【案例】

文某今年二十来岁，在宁海一家工厂打工。该厂为解决工人用餐，一直集体订购盒饭，再由员工自行选取。5月的一天，上了夜班的文某一直睡到中午才起床。此

时，刚下早班的葛某也准备吃午饭。但当时饭只有一盒，两人因此发生争吵，且情绪激动，一来二去便对骂起来，继而发生肢体冲突。混乱中，文某一拳打中了葛某的鼻梁，血流不止。后经鉴定葛某鼻骨

骨折，达到了轻伤二级程度。宁海县人民法院经审理，认定文某犯有故意伤害罪，判处其拘役四个月，缓刑四个月。

【说法】

葛某被文某打成了骨折，按照人们的直觉，这应该是很重的伤，为何只是构成轻伤？实际上，刑法意义上的轻伤与我们按照日常生活经验所理解的轻伤是有区别的。刑法中的轻伤是指物理、化学及生物等各种外因因素作用于人体，造成组织、器官结构的一定程度的损害或者部分功能障碍，尚未构成重伤又不属轻微伤害的损伤。在具体案件中，人体的损伤程度是由鉴定人员根据专门的鉴定标准得出的。根据相关法律，将人打成轻伤已构成追究刑事责任的条件。而我们平时说的轻伤，主要是指表皮擦伤、小范围的皮下血肿等，往往只达到轻微伤程度，不构成刑事责任。（郑珊珊）

