

# 一方是买了房却无法入住的买受人 一方是无处可去的聋哑老汉和百岁老母 执行法官如何平衡 天平的两端？

一方是取得房产证却无法入住的买受人，一方是70多岁的聋哑老汉和百岁老母面临可能无房可住的困境……天平的两端如何平衡？近日，鄞州法院的执行法官跟记者讲起了一个特殊的执行故事。过程中，双方当事人分别把执行法官给投诉了；然而到最后，他们又都非常感激法官。这是怎么回事呢？

## 事件 闺蜜俩买了性价比很高的二手房

事情要从张某和李某买房说起。张某和李某是一对闺蜜。一天，李某说起有个房东挂牌出售一套房子，地段还不错，周边地铁建设规划也已明确，又有一所重点初中正在建造中，转手前景很好。

因为是老小区，房价本身算是价值洼地，房东又着急卖房，开价比市场价低了两三万元，性价比非常高。

闺蜜俩一拍即合，立即约了中介赶去看房。房子比较简陋，客厅里的

一把旧躺椅上半躺着一个七十余岁的老汉，目光呆滞地看着陌生的来客，内间卧室里住着另一位更加年迈的妇人，对她们的造访完全视若无睹。

然而，房东的热情让她们忽略了两位老人的存在，闺蜜俩兴致勃勃地讨论日后装修的方案以及作为学区房转手可能获得的利润。很快，双方定好价格，签合同、付定金、过户、贷款，手续办理得顺畅无比。终于拿到了房子的钥匙，一切似乎已尘埃落定。

## 进展 竟是继子动歪脑筋卖了老汉的房

办好全部手续，闺蜜俩迫不及待地赶往新房。

可打开房门的情形却让两人目瞪口呆，之前见到的两位老人依然不紧不慢地生活在这里。她们要求两位老人搬走，可是老人却毫无反应。

直到自称老汉侄子的人赶来，才讲明原委。

老汉姓王，是一位聋哑人，无儿无女，他和一赵姓女子结婚后，有继子何某一名，也就是之前把房子卖给张李两人的房东。住在卧室里的老太太正是王老汉的百岁老母。这套房子是两位老人唯一的住处。王老汉母子作为村里的五保户，基本生活来源全靠低保。

何某因经营不利，动起了用王老汉房子抵押贷款的歪脑筋。他伙同其母赵某编造自己儿子想来这里的地段学校读书，说想把孩子户口迁进。王老汉心思单纯，就同意了。谁曾想，不识字又是聋哑人的王老汉被带往了不动产登记中心而非派出所，他签字同意的并非户口迁入手续而是一纸房屋买卖合同。

事成之后，何某还做了本假房产证交给老人防止东窗事发。

母子俩唯一的房子被何某卖了，百万元售房款又被何某挥霍一空，又急又

气的王老汉立即报了警，向法院起诉要求确认房屋所有权。张李两人也向法院起诉，要求王老汉母子腾退。

案件的审理没有任何悬念，最终何某赵某因犯诈骗罪被分别判处有期徒刑；张李两人基于善意取得当然成为房屋所有权人；王老汉母子被判决限期搬离，且搬离前还要支付从房屋过户起计算的相应的房屋占有使用费。

法官解释说，善意取得是相对于无权处分的一个法律概念。按正常人的理解，无权处分人处分了他人的财产时，真正的所有权人当然有权追回。但是我国《物权法》规定如果买受人符合下列情形，就可以援引善意取得这一法律规定取得相应的财产所有权：（一）买受人受让时是善意的，也就是不知情的；（二）转让的价格是合理的；（三）不动产依照法律规定完成登记。

本案中何某基于诈骗取得了所有权，这一转让行为本应无效，故而何某应为无权处分人。但是，他将房屋出卖给张李两人之后，张李两人基于对国家权威部门的登记信赖买受房屋，在交易前已查看了登记信息和房屋，尽到了合理的注意义务，支付的购房款也并未明显低于市场正常价格，而且房屋过户手续已完成，善意取得应当成立。

## 闺蜜和老汉都上法院投诉

判决后，房屋腾退案件进入了执行程序。

承办法官很快前往王老汉家中，打算劝其尽快搬出。可是，当法官走进王老汉的家中，却发现王老汉家并没有上锁，因为家里没有任何一件值得小偷光顾的东西，这里没有一件像样的家具，甚至没有一件像样的衣服。更糟糕的是，因为被继子蒙骗卖了房子，王老汉被气得卧床不起，百岁老母亲也因此无人照顾。

回到院里，承办法官联系张李两人，明确法院执行不可能将身有残疾的70多岁老人及体弱多病的百岁老太轰

上街头，粗暴结案。这不是执行不力，实为执行不能。因此，案子只能暂时终结本次执行，待日后条件成熟再行恢复。

没几天，执行法官被投诉了，而且是被张李两人与王老汉分别投诉的。张李两人认为法院大红印章盖在判决书上，明确了原告的权利，执行法官却不敢担当，定然是收了王老汉的好处；王老汉说自己被继子所骗，法院都确定是诈骗罪了，法官却要残废老人连同百岁母亲轰出家门……接待这两拨当事人的正是鄞州法院金首副院长。听了双方的哭诉，她说了五个字——“我来想办法”。



严勇杰 绘

## 结果 有温度地执行，双方都表示感谢

一方面，金首联系了王老汉的侄子。两人估算了王老汉母子如果租房居住需要的租金，让侄子尽可能和王老汉解释清楚他目前的境地，并告知要相信执行法官，她会尽力考虑他们的实际情况。随后，她向政法委进行汇报并申请启动司法救助。

另一方面，金首约谈了张李两人，告知上述情况，并建议她们能够拿出一部分增值所得补偿给王老汉，使其租房度日。张李听了之后拍案而起：“你分明是向着被执行人，置我们的利益于不顾……”

面对两人强烈的不满，金首耐心分析。基于现状，尽早积极处理王老汉及其老母亲的居住问题，才有机会将房屋装修好卖出去赚取差价。否则，一旦遇到房价波动甚至老人病逝，这房子很可能无人问津，再多美好的预期都会化为泡影。多次耐心约谈，细数各种方案的利弊后，张李两人终于接受了执行不能。她们终于明白让渡一部分买卖房屋可得利润对王老汉进行补偿以换取其尽早搬离确实是解决目前实际困难的最好方案。

近日，25万元补偿款及相应的司法救助款都到账了。当金首匆匆赶到王老汉家中把转账支票交给他时，王老汉啾啾呀呀比划着却说不出话来，热泪潸然而下。拿到房子钥匙的张李两人也握住金首的手，连声说着谢谢。

执行法官介绍，2016年年底，最高人民法院出台了《关于在执行工作中规范执行行为切实保护各方当事人财产权益的通知》。这起案件之所以能够执行完毕，正是因为坚持依法执行的同时

树立善意执行理念，在强制执行的同时充分体现了人文关怀，在考虑和保护债权人合法权益的基础上，统筹兼顾双方利益。

记者 王颖  
通讯员 陈应拓  
杨宇晶

## 公 示

浙江省中国旅行社集团宁波有限公司自2018年2月14日至3月13日，申报四星级旅行社。您对本单位的管理及服务有哪些意见或建议，请向宁波市旅行社品质评定委员会反映。

联系电话：0574-89186970

传真：0574-89186977

地址：浙江省宁波市昌乐路143号1711室，宁波市旅行社品质评定委员会办公室。

邮编：315012

浙江省中国旅行社集团宁波有限公司  
2018年2月14日

## 分类广告

高价购二手轿车  
货车面包车皮卡车13185991787翁  
神州调查87289267  
民事取证、商务、打假、寻人  
宁波人自己的老牌调查公司  
●离婚、房产、经济纠纷87295238  
●高价收一切旧货13586580881严