

# 老人房子被法拍后病危,买受人上门理论、债权人担心撤销拍卖 善意执行终获多方理解

因无力还债,王伯老两口被诉至青浦法院,当初被设定抵押用于借款的房屋也面临拍卖。而就在拍卖顺利成交后,王伯突然被确诊恶性肿瘤住院。买受人担心老人在房内过世,激动地上门理论;债权人担心买受人撤销拍卖,也坐不住了……如何维护各方的权益,同时保证老两口的基本生活需要?

## 房子顺利拍卖老人却“失联”

王伯的独子因病去世,老两口彼此成了最后的依靠。几年前,出于资金周转需要,王伯将老两口居住的房屋设定了抵押用于借款,之后因无力还债,被一纸诉状送到了上海市青浦区人民法院。最终,房屋面临着被拍卖。

按照惯例,在拍卖前,青浦法院执行法官倪圣哲约谈了这对老两口,老两口虽对住了半辈子的房屋有些不舍,但同意配合人民法院进行拍卖,唯一的愿望,就是希望能让他们安心在老房子里过最后一个春节。

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

老人的房屋是位于市区的小户型,很是抢手,房屋顺利拍卖成交。然而,在过户审税过程中,老两口突然“失联”了。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。

## 老人病危买受人上门“维权”

难道,老两口想要抗拒执行?

几天后,法官意外地收到王伯寄来的一封信:“法官,我因胃恶性肿瘤,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。

“他如果是在老房子里过世,我还怎么用作婚房?”得知情况后,买受人情绪激动地表达不



满——本是掏空小家庭积蓄购买的婚房,买受人无论如何也不接受王伯老两口继续住在老房,要求人民法院立刻强制腾退,不然就撤销拍卖!

这下,申请执行人也坐不住了:“已拍卖过户的房产,执行款都到人民法院账上了,凭什么拍卖说撤就撤?”

眼看案件陷入了僵局,拍辅机构的求助电话打了过来。原来,买受人跑到王伯家“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,试图施压让其尽快搬离。

执行法官立刻赶往现场,拦住冲动的买受人,与法官助理一起上楼了解情况。“这房子,暂时腾不得。”法官严厉地告诫买受人,房子里现在住着病重的老人,绝不允许用过激手段维权。

## 多方支持善意执行

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。”

……生活虽难,却有善意来扶。专业法官会议上,大家七嘴八舌地讨论着案件,唏嘘老两口

的遭遇。法官按照扶养人数、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,执行法官走街串巷,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。曾担忧老两口“强占”房屋的买受人,在了解到人民法院给出的“最优解”后,也表示理解和支持。

几天后,法官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,法官跑了多家房屋中介,落实了搬家公司,也联系了当地的居委会。拍卖房屋顺利交接,老两口也收到了预留租金。

老两口搬得离老房子不远,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,执行法官收到了沈阿姨发来的短信。

晨报记者 姚沁芝

## 静安区检察院探索建立老年“辅导员”机制

在一家超市,乌某先后盗窃了一支润手霜、一瓶防晒乳、一盒面霜。明明有退休工资,为什么还要偷东西?

考虑到同龄人之间思想观念接近,彼此更加容易沟通和理解,静安区检察院老年人检察办案团队主动联合“余晖志愿团”,探索建立老年“辅导员”机制,以老年人引领老年人,老年人影响老年人,推动“检护民生”在涉老检察领域落地见效。

## 探索老年“辅导员”机制

2023年8月,乌某在某超市内盗窃一盒面霜,进货价127.22元,藏于雨衣内未付款离开超市,后被保安在一楼抓获。

另查,在2021年12月、2023年8月,乌某还分别在该超市盗窃了一支润手霜和一瓶防晒乳,进货价为12.72元和214.56元。

检察官认为,乌某多次盗窃的行为事实清楚,证据确实、充分,根据《中华人民共和国刑法》规定,已构成盗窃罪。但考虑其犯罪情节轻微,系初犯,无前科劣迹,在到案后能够坦白且自愿认罪认罚,积极退赔被害单位损失并取得对方谅解,拟对乌某作出相对不起诉的决定。

2024年6月14日,静安区检察院召开公开听证会,人民监督员、听证员,侦查机关代表,乌某及值班律师出席,承办检察

官主持。经听证、评议,一致同意对乌某相对不起诉。

听证会后,首场特殊的“训诫会”正式召开,静安“余晖志愿团”的3名老年志愿者成为乌某的“辅导员”,在检察机关作出拟不起诉决定后,对他进行“再教育”。3名老年“辅导员”们深入了解乌某作案的深层次原因,从心理、社会环境以及个人经历等多个角度进行全面分析,向他阐明违法犯罪行为可能对自己和家人造成的经济、心理和社会关系等多方面的严重后果。

## 检察蓝守护夕阳红推动“检护民生”

在办理涉老系列盗窃案件中,检察官发现,老年人盗窃往往存在以下原因:

一是“贪小”心理作祟。虽然自己经济状况不错,有退休工资,维持自己的生活不成问题,但还是希望占小便宜,认为自助结账时偷偷遗漏扫码几件商品没人知道。

二是法律意识淡薄,认为偷一些价格低廉的生活用品不是什么大事,不会对别人造成什么损失,被发现大不了还回去或者赔钱了事,不认为是犯罪。

“小偷小摸”等涉老轻微犯罪案件,在严格依法办理的同时,协助化解矛盾纠纷,帮助涉案老年人回归社会等工作尤为重要。为此,在案件办理过程中,检察官除敦促老年犯罪

嫌疑人退赃退赔,轻缓处理外,还积极动脑筋想办法,针对上述老年人的“心理”以各种方式引导重回生活“正轨”。

老年“辅导员”利用自身的专业知识和丰富的经验,以老年人独特的视角和情感共鸣,与涉案老年人进行耐心细致地交流,帮助他们逐步找准问题的症结所在,解开心中的困惑和积压已久的心理压力。通过这种深入、细致、有针对性的心理疏导和法律教育,涉案老年人能够更加清晰地认识到自身行为的问题,并在辅导员的帮助下,逐步树立正确的价值观和行为规范。

此外,老年“辅导员”还将鼓励被不起诉老年人积极参与社区活动,重建社会关系网络,增强自我管理和自我约束能力,最终彻底改正错误行为,重新开始积极健康的生活。

下一步,静安区检察院将持续拓展涉案老年人司法保护“多元化”途径,探索孵化预防性监督、融合履职保障的涉老检察工作模式,拿出更多真招、实招,以检察蓝守护夕阳红,推动“检护民生”在涉老检察领域落地见效。

晨报记者 姚沁芝 通讯员 顾家奇

<p><b>渝水堂 高价收购</b> 红木家具.老家具.字画.扇子.印章.像章.老服装.小人书.紫砂壶.玉器.瓷器.地址:多伦路文化名人街182号(近四川北路) 热线电话:65407260 13601926417 高经理 免费上门服务</p>	<p><b>保险公告</b> 经国家金融监督管理总局上海监管局批准,中国人寿保险股份有限公司上海市闵行支公司七莘路营业部地址变更为上海市闵行区七莘路2888号502室,机构编码000005310112803,联系电话021-20712000,特此公告。</p>	<p><b>保险公告</b> 经国家金融监督管理总局上海监管局批准,中国人寿保险股份有限公司上海市黄浦云南南路营业部地址变更为上海市黄浦区云南南路301号1、2(连接人民路864号2楼)、4、5、6、7楼(电梯显示G-6楼),机构编码000005310108,联系电话021-20712000,特此公告。</p>
<p><b>高尚领域A5-T2T3办公楼加装门禁系统招标公告</b> 公司成立满5年,注册资金满伍佰万,有相关资质及服务经验。 领标时间:7月30日至8月1日,地址:长乐路989号201,54043388-665,黄先生。</p>	<p><b>上海华尔登广场日常保洁招标公告</b> 投标公司成立满5年,注册资金满壹仟万,保洁能力满二级,领标书时间:7月30日至8月1日,长乐路989号201楼,54043388-180,林先生。</p>	<p><b>长江联合金融租赁有限公司工会委员会,遗失上海农商银行开户许可证,核准号J2900205104403,声明作废。</b></p>