

# 法拍房被他人非法占用 买受人诉请支付占用费物业费 法院判决:支持!

□ 河北法制报记者 张乔  
通讯员 朱婧伟

2018年7月20日,原告田某通过石家庄市裕华区人民法院组织的司法拍卖,以最高价竞得案外人李某所有的位于市内某所房屋。裕华区法院作出裁定书,将涉案房屋所有权归田某所有,不动产所有权自裁定书送达田某时转移。同年8月30日,田某取得涉案房屋的不动产权证书(包含地下室),但之后迟迟不能入住。

据了解,案外人李某在裕华法院涉及诉讼案件,因其无可供执行财产,裕华区法院委托司法拍卖平台对涉案房屋进行拍卖,原告田某拍得该房屋后发现仍有人居住。原来,该房屋虽系案外人李某所有,但其母邵某、弟弟李某某夫妇及两个子女共计5人一直居住在李某名下的涉案房屋。劝离无果后,田某申请法院强制执行。执行干警经不懈努力,最终将该涉案房屋交付到田某手中。

原告田某收房后,交纳了三被告迟迟不搬离涉案房屋所拖欠的物业费、水费。明明是自己的房屋却不能入住,还要为其交纳物业费和水费,田某想想就觉得憋屈,遂起诉到法院,要求实际居住人被告邵某与李某某夫妇三人

赔偿其在取得房屋所有权后在此期间占用的费用,占用费用参照同地段小区同期出租水平计算。

裕华法院经审理认为:所有权人对自己的不动产或者动产,享有占有、使用、收益和处分的权利。田某通过法院拍卖程序取得涉案房屋的所有权,并取得涉案房屋不动产权登记证书,三被告经法院多次做工作,仍未在法院通知的搬离时间内搬离,致使田某取得房屋所有权后无法占有、使用房屋,三被告侵犯了田某作为房屋所有权人对房屋的占有、使用权利,应承担相应的侵权责任。田某主张在取得房屋所有权后的占用费用,法院予以支持。法院作出判决,三被告支付原告田某房屋被占用期间的费用及代交的物业费和水费。

对此结果三被告不服,上诉至石家庄市中级人民法院,石家庄中院经审理于日前驳回上诉,维持原判。

## 法官说法

“法拍房”是被法院强制执行拍卖的房屋,购房者因无力偿还贷款或无法清偿其他债务时,银行或债权人经司法程序向法院申请强制执行,拍卖购房者名下房屋偿还债务,被拍卖的房子就是法拍房。随着法院执行力度的加

大,法拍房的数量近年来成倍增长,越来越多的人参与到法拍房的竞拍中。

早些年因相关执行规范不完善,房屋拍卖时被执行人或其亲属仍然居住在拍卖房屋中,他们大多会以无其他住房、对原判决不服、对执行程序不满等各种原因拒绝或拖延搬离房屋,致使拍得房屋的所有权人出现“买了住不了”的局面,“腾退难”问题较为突出。被执行人或其亲属、其他无权占有人拒不搬离法拍房的行为不仅损害买受人的权益,也是对法律威严的挑衅,更使得想要参加拍卖的买房人持观望、谨慎的态度,阻碍了法院对房屋拍卖、处置的进程。

不过,上述情形在今后基本不会再次出现。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2020年12月29日发布)第二十七条规定,人民法院裁定拍卖成交或者以流拍的财产抵债后,除有依法不能移交的情形外,应当于裁定送达后十五日内,将拍卖的财产移交买受人或者承受人。被执行人或者第三人占有拍卖财产应当移交而拒不移交的,强制执行。最高人民法院2021年12月21日出台的《关于进一步完善执行权制约机制加强执行监督的意见》第十八条规定,拍

卖财产为不动产且被执行人或者他人无权占用的,人民法院应当依法负责腾退,不得在公示信息中载明“不负责腾退交付”等信息。《意见》的出台,明确了人民法院在拍卖房屋前负责腾退房屋的责任,兑现了胜诉当事人的合法权益,打消群众对购买法拍房难以交付的顾虑,也有力维护了司法权威。同时需明确的问题是,若在实践中出现拒不腾退房屋的行为,买受人可申请法院采取执行措施强制迁出房屋实现交付房屋的诉求,而非另行提起排除妨碍的民事侵权之诉。

## 法官提醒

购房者在购买法拍房时,需到实地查看房屋状况,看房屋是否存在质量瑕疵,要仔细阅读《标的物介绍》、《竞买须知》、《竞买公告》等内容,要充分了解房屋的拍卖依据、权证办理情况、房屋及土地性质、是否设立居住权、是否存在限购政策等问题。对不清楚的问题应及时咨询法院、不动产登记部门、税务部门及贷款机构等,从而避免产生不必要的法律纠纷。已取得产权的买房人,如遇到房主或其他占有人拒不搬出,可寻求法律帮助,要求占有人搬出房屋并支付占有使用费。

## 男子在高速公路做康复锻炼 高速交警:别拿生命走“捷径”

河北法制报讯(记者 王黎冬 通讯员 宋健)5月1日凌晨5时许,高速交警平泉大队民警巡逻至长深高速深圳方向721公里处时,发现一名男子拄着双拐正沿着应急车道内行走,因节假日车辆多,且其腿脚不灵便,当时状况十分危险。

民警立即上前拦住该男子询问情况。原来,该男子腿部手术后需要做康复训练,想着高速公路路面平坦适合锻炼,便没想太多,一早就来到高速路上溜达。随后,民警对其进行了教育,并详细讲解了行人上

高速的危险性,考虑到正值五一期间车流量大,再加上男子腿脚不便,民警决定用警车将男子平安送至高速出站口。30分钟后,男子的妻子来到平泉站口接走了男子,并向执勤交警表示感谢,承诺以后不再让类似的事情发生。

**高速交警提示:**高速公路是专供机动车高速通行的道路,行人、非机动车禁止进入。行人上高速不但危害个人生命安全,而且危害高速公路行车安全和公共交通秩序,造成的后果是个人无法承担的。为了自己和他人的安全,行人请勿上高速。

## 涞源法院倾力调解高效化解3起涉企纠纷

近日,涞源县人民法院通过调解快速化解3起涉企劳动争议纠纷,既解决了被告的燃眉之急,又帮助原告稳步度过“缓冲期”,实现了为企业排忧解难、节约司法资源的良好效果。

原告某公司与3名被告

因劳动争议发生纠纷。为尽量降低对企业经营的影响,立案后,涞源法院城关人民法庭法官第一时间与原告取得联系,耐心细致释法明理,促使原告同意与被告达成和解,纠纷得以圆满解决。 罗占杰 赵志鹏

## 巨鹿法院开展分散式集中执行行动

近日,巨鹿县人民法院开展分散式集中执行行动,当日执行完毕1件,达成执行和解1件,执行到位金额39000元。

其中一起案件的被执行人长期在外务工,申请执行人提供线索,称该被执行人出现在巨鹿,执行干警果断对该被执行人采取拘传措

施。在对其释法明理之后,该被执行人认识到自己的错误,主动联系朋友缴纳了全部案款9000元,案件执行完毕。另一起案件的被执行人刚开始拒绝履行,执行干警向其释明不利后果后,其积极筹措到30000元,与申请执行人达成了执行和解并当场履行。 赵志鹏 解世成

## 保定清苑法院:高效保全快解封服务企业促共赢

近日,在一起买卖合同纠纷案件中,保定市清苑区人民法院依法冻结被告公司名下的银行账户。很快,被告公司联系承办法官表达了调解意愿。原告的合法权益需要保障,也要防止因过度保全导致被告企业无法正常运转。综合分析案情后,法官与双方反复、

多次沟通调解,促使双方达成了调解协议,原告申请解除保全措施,法院当即制作相关法律文书,及时移送执行部门予以解封。

该案顺利调解仅用4天时间,达到了案件公正高效、保全规范及时的法律效果。

冯银霞 王珊珊

## 阜城县司法局码头司法所着力创建“枫桥式司法所”

阜城县司法局码头司法所积极发挥职能优势,夯实基层基础,落实“枫桥式司法所”创建各项工作,全力为辖区经济社会高质量发展提供法治智慧和司法力量。

党建引领强化队伍建设。码头司法所专设20平方米独立党建活动室,将党支部作为司法所的凝聚焦点,今年以来已开展各类党建活动10余场。

强化保障夯实基层基础。码头司法所依托矛盾纠纷调处化解中心平台建设,建成司法所业务用房,办公面积达140平方米,配备训诫室、人民调解室、安置帮教室等七个独立功能室,办公设施配备到位,标识标牌醒目规范;以“法雨春风”服务月等活动为抓手,以走访慰问、普法宣传、司法所开放日等多种形式,密切高效联系群众,切实做到法律咨询有问必答、法律援助应援尽援、矛盾纠纷多元化化解。

实干担当提优为民服务。码头司法所成立251人专兼职24小时机动“乡音调解队”,并创新“三调联动”,调解成功率达98%以上;规范化建设村公共法律服务点,使村法律顾问实现全覆盖,今年以来,各站点累计接受群众法律咨询615余人次,参与疑难复杂纠纷调处4起,同时开展事项合法性审查20余次,全镇建成省级民主法治示范村1个以及室外法治宣传阵地5000平方米;引导社会力量参与社区矫正工作,今年以来开展社会主义核心价值观及“四德”教育50余场,线上线下铆紧社区矫正人员管控“双保险”,实施社区矫正人员面对面谈心谈话制度和重点人员“定人包案”制度,确保无人员脱漏管和重新犯罪,目前共有在册社区矫正对象8名,安置帮教人员85名,辖区内刑释人员帮教率、安置率均达到100%。

赵志鑫 李砚



在“燕赵山海·公益检察”专项监督中,怀安县人民检察院积极督促乡(镇)政府做好对农村农作物秸秆资源的循环再利用,避免秸秆露天焚烧的情况发生。图为检察干警对第三堡乡俞家屯的秸秆综合利用项目设施进行实地踏查,现场督促乡政府在加工厂原有运作模式基础上,继续加强秸秆资源循环再利用的宣传工作,并督促加工厂强化秸秆综合利用管理制度,做好各类防护措施,确保安全生产。王天龙 摄



近日,张家口市桥西区人民检察院检察官深入张家口市第十九中学,以“法治教育进校园,护航青春助成长”为主题,为学生们带来一场生动的法治教育课,呵护未成年人健康成长。检察官用通俗易懂的语言,全面概括了常见的校园欺凌表现形式及遇到校园欺凌后的应对方法,并通过现场抢答的方式进行互动,提高了学生的学习兴趣,引导学生远离暴力、与人为善。图为检察官为学生发放宣传手册,开展法治宣讲。付艳坤 摄



5月16日,馆陶县司法局组织普法志愿者走进集市,开展民法典宣传活动。普法志愿者通过发放宣传资料、解答法律咨询等形式,向群众详细讲解民法典中与群众生产生活息息相关的法律条文,并向群众发放民法典宣传资料。活动共发放宣传资料600余份,解答群众法律咨询40余人次,营造了尊法、学法、守法、用法的良好氛围。图为普法志愿者正在向群众发放宣传资料。孟翔 陈颖超 摄



今年5月15日是第14个全国公安机关打击和防范经济犯罪宣传日,当天,唐山市公安局高新区分局开展主题为“与民同心,为您守护”的打击和防范经济犯罪宣传活动。活动中,民警聚焦严重侵害人民群众切身利益的突出经济犯罪类型,向市民传授防骗知识,提醒他们提高警惕,不要贪图小便宜,避免财产损失。图为宣传现场。杨帆 摄

## 老太太迷路街头 警民合力助其回家

河北法制报讯(记者 吴艳丽)茶余饭后老人们通常喜欢自己出去走一走,但人到了一定的年纪记忆力就会变差,独自一人散步离家远了容易迷路。近日,唐山市丰南区的一位老太太从住处外出,没想到走着走着却找不到回家的路,所幸热心群众及时报警求助,警方很快联系到家属助

其回家。

当晚8时,一热心群众带着一位老太太向正在清源街与铁东路交叉口值守的唐山市丰南区公安局执勤民警求助称:“这位老太太找不到家了,民警同志,你们帮忙找一下吧!”民警一边安抚老人情绪,一边耐心询问相关情况,但老人说不清楚具体的家庭住址。

通过查询对比,民警最终获得了老人的详细信息,第一时间拨通了其儿子的电话。不久后,老太太的儿子王先生赶到现场,看见老太太安然无恙,连声向民警道谢。

民警提醒,要多关注家中老人,并为老人准备一张联系卡随身携带。若发现家中老人走失,要及时报警求助。

## 正定县地方公路管理站及时清除大修路段抛洒物保畅通

近期,县道羊曲公路大修,大量运输车辆通行,使羊曲线路面及该路沿线吴兴桥下散落的沙土、石料激增,清扫车辆无法清理干

净,影响过往车辆及行人的通行安全。正定县地方公路管理站在日常养护巡逻中发现该情况后,立即启动预案,安排人员每天清晨配

合清扫车辆进行清理,待车辆高峰到来之前清理完毕,有力保障了羊曲公路及吴兴桥下通行正常。

王欣

## 老人路上晕倒 女警及时相助

□ 河北法制报记者 张世杰  
通讯员 郭俊岭

5月15日10时许,白发苍苍的史老伯夫妇捧着一面锦旗和一封感谢信颤颤巍巍地走进了石家庄市公安局交通管理局机动大队。大队长辛世方上前搀住老人,请他们坐下,端来热茶,慢慢了解了事情的来委。

原来,4月28日上午,机动大队女子骑警中队女队员高美像往常一

样驾驶警用摩托车在路面巡逻。突然,一位市民跑到她跟前说:“警察同志,前面有个老爷子晕倒了!”高美闻讯立即赶到事发地点,发现路面上侧躺着一名男性老者,老人双目紧闭,呼吸急促。因为不知有伤情还是病情,高美没有贸然上手,省二院就在附近,她当即拨打了医院的急救电话,请求医护人员火速赶来。然后,她把老人的头轻轻抬起,用衣物垫着,防止着凉。在等候医护人员的间隙,高美一直轻声呼唤老人,希望老

人醒来。但老人家双眼紧闭,嘴角动了一动,却发不出声来。高美仔细搜寻老人兜内物品,发现老人带着一部手机。高美急忙打开通讯录挨个儿询问起来,最终联系上了晕倒老人的老伴。但老人的老伴此时正在医院住院治疗,无法赶来。此时,医护人员赶到,高美和医护人员一道先将老人送至医院接受治疗。随后,高美和老人的妻妹取得联系,其妻妹匆匆赶来……经过紧急抢救,老人终于脱离了危险。这时,高美才悄悄离开了医

院……

原来,史老伯只有一个儿子,在外地工作。前段时间,史老伯老伴被送往医院救治。史老伯身体也不好,4月28日这天,老人在附近门诊部输完液后,独自前往医院探望老伴,结果还没到医院就昏倒了……等他醒来,发现自己已躺在病床上。

史老伯一家对及时施救的女交警感激不已,但女警当时并未留下姓名。老人多方联系,终于获知这位热心女警来自机动大队女子骑警中队。史老伯和老伴儿拉住高美的手连连致谢:“好孩子呀,你人美心更美,那天如果没有遇到你,后果真是不敢想象呀……谢谢你,谢谢石家庄交警!”