

“抵押给我的房子不是我的?”见到执行法官后,牛阿姨一怒之下表示,要再出一部分钱把房子买下来。这是近日太原市小店区法院在对滨河东路一处住宅进行强制腾房时发生的一幕,涉案房屋是多年前原房主抵押给牛阿姨夫妇的,经过多次审判、上诉、再审,进入强制执行后,场面一度陷入僵局。

# 被两次“抵押”的房屋

## 多年“骨头案”强制执行终化解

### 买到债务纠纷房

要想了解清楚这件拖延多年的案件,还得从2009年说起。当时,牛阿姨和丈夫老闫借给涉案房屋第一任房主大刘30万元,大刘将这所房屋的买卖合同及对应收据等交给老闫,并签订了抵押

借款协议,约定借款如不能按期偿还,抵押房屋归老闫夫妻所有。

之后,大刘迟迟不能偿还欠款,老闫夫妻便一直在此房屋内居住,但并未办理过户手续。2018年4月12日,落某找上门来称,他

买了这所房子要求收房。

双方商议无果,落某向小店区法院提起诉讼,要求闫某及其家人立即腾出房屋,并要求闫家支付从2018年4月12日至2020年10月1日非法占用房屋的损失费18万元。

### 法院研判房归属

承办法官仔细梳理案情发现,大刘在将房屋抵押给老闫夫妻后,于2011年以生意流转为由,向贾一借款100万元,并再次以该房屋为担保保证,承诺如不能按期偿还,房产由贾一处置。同时,大刘向贾一出具委托书,委托其代为签订房屋买卖合同和办理转移登记手续,并进行了公证。

2012年,大刘未能及时偿还欠款,贾一作为代理人与李二签

订了房屋买卖合同,双方约定以75万元的价格购买涉案房屋,李二办理了房屋产权登记后,以非法占有房屋为由,将老闫一家三口诉至法院。经审理,法院最终认定房屋所有权应以实际登记为准,房屋归属为李二。2018年,李二又把涉案房屋以130万元的价格卖给本案申请执行人落某。

落某向法院提供了不动产权证、存量房屋买卖合同、民事判决

书、网页截图、商品房买卖合同、收据、抵押借款协议、报纸等证据,法院研判后认为,根据物权法规定,房屋归落某所有,腾房的诉求应当予以支持。因落某购买房屋时未到现场看房,没有尽到审慎审查义务,要求闫某一家承担损失的依据不足,不予支持。

2022年,落某在多次催促闫某一家腾退房屋无果后,申请强制执行。

### 多年难案终执结

执行法官多次约谈双方当事人,但双方当事人各执己见,始终不能达成和解。当执行法官在小区物业和公证人员等人见证下强制腾房时,却遭到牛大娘及其儿子的阻碍。

牛大娘执意认为,房子先抵押给了他们,他们就有优先购买权。“那我们再补100万元不就好了吗?”执行干警几次催告要求其收拾行李离开房屋,牛大娘眼看法院“动了大阵仗”,嘴上说着可以配合腾房,却以“吃午饭”“收拾东西”“吃药”等诸多理由屡次拖延时间,甚至坐到窗边开始大哭,称他们夫妇是受到了大刘“套路

贷”的欺骗。

面对情绪激动的牛大娘,执行法官表示对其遭遇的理解,告知其可以采取其他合法手段进行维权,并逐步向其解释现有生效判决的法律效力,以及不及时履行、拒绝履行判决的严重后果,同时通知其儿子到场。

然而,牛大娘儿子小闫到场后,却情绪激动,甚至无理取闹妄图“翻案”。执行法官立即对其出示了拘留手续。看到司法拘留决定书,小闫这才认识到了事情的严重性,表示愿意配合法院工作。之后,法官告诉小闫,若认为案件可能涉嫌诈骗,可向公安机关报警。

小闫了解到相应维权渠道后,表示将积极配合后续腾房工作。之后,闫家在亲属的帮助下,逐步将房屋腾空顺利移交给落某。

承办案件的执行法官说,对不动产物权的设立、变更、转让,《民法典》有规定:经依法登记,发生法律效力,未经登记,不发生效力;当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者当事人另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。

记者 陈珊 通讯员 侯凌壮

## 精心准备“话术” 开网店做饵诈骗

本报讯(记者 张晋峰)男子刘某和女子王某,精心准备“话术”,在交友平台物色目标,以开网店收取运营费为由诈骗1.3万余元。日前,万柏林警方通报,在逃一年多的二人已被小井峪责任区刑警队民警抓获。

2022年7月31日至9月6日,嫌疑人刘某、王某在交友平台与受害人李女士结识后,共用一个女性身份,用事先精心准备的“话术”与李女士聊天,很快就获得对方的信任。随后,两人以开网店收取运营费为由,诈骗了李女士1.3万元。

案发后,刘某、王某侥幸脱逃,但民警一直未放弃对两人的追捕,并于今年1月15日将二人抓获。目前,两人因犯罪情节轻微被免于起诉,但因诈骗被处以行政拘留15日。

## 兔子专吃窝边草 盗窃手机金戒指

本报讯(记者 张晋峰 通讯员 温强)我市女子王某,帮忙联系租客,要来了一家公司的大门密码,并趁无人之际潜入这家公司,盗走价值1.7万余元的手机和金戒指。1月17日万柏林警方通报,王某已被长风责任区刑警队民警抓获。

1月10日,长风责任区刑警队接到辖区一家公司报警称,公司员工放在公司内的一部手机和一枚金戒指丢失,价值1.7万余元。接到报案后,民警赶到现场,发现被盗公司门窗完好无损,没有撬盗痕迹,怀疑是“内鬼”作祟。

民警详细询问后了解到,失窃公司的办公场所是从同一栋写字楼里另一家公司租来的,但有些大,想再分租出去一部分。另一家公司的员工王某知道这一情况后,表示可以帮忙寻找租客,并以方便带人看房为由,要到了失窃公司的大门密码。据此,民警分析王某作案的可能性较大,于是展开侦查,并在掌握充分证据后将其抓获。

审讯中,王某对利用密码进入失窃公司实施盗窃的行为供认不讳,目前已因涉嫌盗窃被刑事拘留。警方提醒大家,贵重物品要小心保管,不要存放在公共场所。

## 来并游玩丢行李 民警及时帮找回

本报讯(记者 刘友旺 通讯员 康婷)一对外地来并旅游的情侣,在逛街时不慎将装有现金、证件的行李箱遗失,所幸求助民警后及时被找回。日前,公安小店分局通报了这起救助警情。

事情发生在1月11日,当天下午,南站站前派出所接到乔先生报警,称其女友的行李箱在印象城商场内遗失。经了解,乔先生是外地人,前几天和女友代女士一起来太原旅游。当天上午,他们到太原南站附近游玩,下午进入印象城商场购物时,突然发现行李箱不见了。行李箱里放着现金和身份证等财物,如果遗失会对他们的出行带来很大不便。

然而,因乔先生和代女士都是外地游客,对于街道环境比较陌生,无法详细描述逛街的路线,也未留意丢失行李箱的具体时间,这给寻找工作增加了不小的难度。随后,民警耐心与代女士沟通,根据她的大致描述,经过一个多小时的努力,判断行李箱是代女士在商场二楼一家女装店试衣服时遗忘的。于是,民警陪同代女士前往女装店询问,得知店员已将遗失的行李箱妥善保管起来。乔先生和代女士非常开心,并为太原民警的热情服务点赞。

### 没系扣遮挡视线 外卖小哥撞护栏

## 民警支招如何正确佩戴头盔

本报讯(记者 辛欣 通讯员 张跃跃)近日,一名外卖小哥骑着电动自行车突然失控,撞上路边护栏后摔倒在地。庙前派出所民警赶到现场救助时得知,原来是外卖小哥头盔没系扣遮挡了视线。民警提醒大家,戴好头盔才安全,并支招如何正确佩戴头盔。

事发当时,在水西门街新建路口,一名骑着电动自行车经过此地的外卖小哥突然方向一偏,撞上路边护栏后倒地不起。过往路人见状,帮忙报警求助。庙前派出所民警迅速赶到,经简单询问

了解到,外卖小哥因佩戴的头盔没系扣,突然一松,遮挡住视线导致看不清路面,他一着急就偏离了方向,幸好身体并无大碍。随后,在送外卖小哥回家途中,民警耐心嘱咐他一定要系好头盔卡扣,戴好头盔才安全。

小小头盔作用大,如何正确佩戴头盔呢?民警介绍,首先量好头围或试戴头盔后确定头盔尺码,佩戴时需将后部调节器开至最大,头盔最好比本人头围略大2厘米。其次,要水平佩戴,不可前仰或者后翘,前仰会导致头盔无

法保护前额,后翘会遮挡视线。然后,将调节器旋紧,直到头盔不晃动并感觉舒适,再调整头盔两侧织带黑色分叉扣的高度,使耳朵的位置正好位于前后两个织带中间,头盔的边缘宜在眉毛上方1厘米处。最后调整长度,将下巴插口的位置调整好长度并扣紧,以下颚处留有一指空隙,为安全合适的佩戴方法。戴安全头盔时一定要系上卡扣,如果不系或系得太松,一旦受到碰撞,头盔便会轻易地弹飞出去,或因头盔歪向一边,遮挡视线导致事故发生。