

二手房入住多年为何又被拍卖？

法院提醒：警惕卖方“先卖后抵”

晚报讯 “赖某违法将房子先卖后抵，街坊邻居都知道这套房子我早已装修入住多年，我又不是被执行人！为什么要拍卖我的房子？”前不久，花甲老人丁某致电崇川法院，在电话那头发出连连质问。记者11日了解到，崇川法院处理了一起因房子“先卖后抵”引发的执行异议之诉。

2016年3月，丁某通过中介向赖某购买了一套未满五年、尚不能过户的拆迁安置房，三方签订房产买卖合同，约定购房款共计48万元，丁某先支付80%，余款20%待办理产权过户手续时付清。签约当天，丁某按约支付相应购房款，赖某也按约交付房屋钥匙，丁某随即装修入住。

令丁某没想到的是，2018年11月，赖某偷偷领取了产权证，将案涉房产登记在自己名下。隔月，赖某向于某借款50万元，并将案涉房产抵押给了于某。

2020年10月，因赖某未及时偿还借款，于某提起诉讼，法院判令赖某偿还于某50万元借款及利息，并确认于某对案涉不动产经拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。

因赖某未能履行生效判决，于某遂申请强制执行。执行过程中，法院依法裁定对该房产进行拍卖、变卖。丁某得知后，提起执行异议及执行异议之诉，以其对案涉房产享有所有权为由要求阻却执行。

事实上，在案外人执行异议之诉案件中，类似本案中丁某的一般买受人（非《执行异议复议规定》第29条所规定的商品房消费者），要求排除抵押权人对不动产强制执行的情形较为常见，对于这类案件的裁判规则亦较为明确。但一边是合法签订购房合同、支付绝大部分购房款、装修入住多年且年逾花甲的丁某，另一边是手持生效判决且年逾古稀的于某，法官陷入法理与情理如何抉择的两难。

为从源头上解决纠纷，承办法官多次通过电话、谈话等形式向当事人释明一般买受人物权期待权与抵押权冲突时的司法处理规则。该院执行裁判庭庭长陈晶牵头，与执行局联动配合，先后多次组织丁某和于某进行沟通、协商。最终双方协商一致，于某将其对赖某的债权折价42万转让给丁某，丁某也在和解协议签订当天向法院递交了撤诉申请。

法官提醒：作为买受人，在与出卖人签订正式的书面房屋买卖合同后，除按约履行自身合同义务外，还应主动、积极地敦促出卖人及时办理产权过户手续，以免出现“先卖后抵”或者“一房二卖”等情况。作为抵押权人，应依法审核不动产的权属登记情况，此外还需实地查看，谨慎核实不动产有无租赁或出卖的情况，以防合法、胜诉权益难以及时兑现。

通讯员**缪丽娟** 记者**王玮丽**

路口洒落糠皮影响交通

保洁员不到一小时清理完毕

晚报讯 昨天上午8点，兴环环卫保洁员刘秀琴在市区城北大道保洁时，发现城北大道高架桥红绿灯路口路面有一层厚厚的糠皮，造成地面污染，过往车辆纷纷绕行，造成一定的交通拥堵。刘秀琴第一时间通知片区组长组织人员和车辆到现场集中清理。

“正好是上班高峰期，又是在红绿灯路口，来往车流量较大，路面漏洒物如果不及及时处理，会阻碍车辆和行人正常通行。”刘秀琴在等待同事们支援的同时，

争分夺秒地用铁铲将厚厚的糠皮铲进电动三轮保洁车里。

很快，同事马建军驾驶着扫路车赶到现场，扫路车将糠皮吸到车厢里，由于抛洒面积比较大，马建军来回数次清扫才将大面积洒落的糠皮清扫掉。刘秀琴和同事沈虹又用扫帚将附着在柏油缝隙里的糠皮仔细清理了一遍，路面方恢复了干净整洁。从发现问题到清理完毕，全过程不到一个小时。

记者**蒋娇娇** 通讯员**吕春连**

“三级联调”化解建设工程合同纠纷

崇川法院为施工单位追回工程款超2亿元

晚报讯 昨天，崇川法院发布建设工程合同纠纷案件审判白皮书。2019年以来，崇川法院（含原港闸法院）共审结建设工程合同纠纷案件2148件，此类案件呈现出平均审理周期长、调解率低、上诉改率高的特点。

白皮书指出，崇川区作为本市主城区，建筑企业数量多、产业门类全。目前全区有建筑业企业1200余家，数量全市第一，所涉建工纠纷数量总体较多，主要为索要工程款引发的诉讼。

白皮书显示，当前，施工单位垫资施工的情形较为普遍，建设工程合同纠纷大多集中在施工方起诉建设单位或相对方及层层转包、分包单位索要工程款。

同时，被告方往往以施工方存在拖延期、擅自停工、工程质量存在瑕疵或施工方拒绝维修工程而另行委托他人修复后，反诉主张相关费用和损失。

2022年开始，崇川法院实行建设工程专业化审判，不断深化与南通市土木建筑学会、建筑法学研究会机制共建，创设诉外、诉前、诉中“三级联调”机制，促进纠纷多元化解。去年4月以来，通过诉外和诉前调解结案130余件建设工程纠纷案件，为建筑企业减少诉讼费支出50余万元，为施工单位追回工程款超2亿元，切实解决了施工单位资金流转困难。

记者**王玮丽** 通讯员**黄晨阳**

时代造就英雄，榜样凝聚力量。全市广大公安民警贯彻落实“对党忠诚、服务人民、执法公正、纪律严明”总要求，捍卫政治安全、维护社会安定、保障人民安宁，涌现出许多英雄事迹和典型人物。今起，本报推出“警界先锋”专栏，聚焦公安战线先进典型，讲述他们忠诚担当、恪尽职守的奉献故事。



市公安局崇川分局城东派出所副所长倪鑫佳：变身外卖小哥救人，破案更有一手

从警12年，倪鑫佳一直谦逊低调，今年却意外成了网红。他化身外卖小哥勇救轻生男子的视频火遍全网，《人民日报》也在微信公众号推出头条文章《河边救人的“外卖小哥”，真实身份曝光！》，网友纷纷为他点赞。

今年5月31日晚，市公安局崇川分局城东派出所接到报警，一名男子在市区濠东路边情绪低落，随时可能跳河轻生。民警火速赶往现场，耐心劝说许久后，男子情绪依旧起伏，不肯让人近身。副所长倪鑫佳接到增援请求后，立即换上便服赶往现场。围观群众越聚越多，轻生男子坐在河岸，情绪越发不稳。

倪鑫佳连忙疏散群众，思考对策。这时，人群中的一名外卖小哥引起了他的注意。倪鑫佳灵机一动，当即上前向小哥借来外卖工作服，以此为掩护走到河岸“看起了热闹”，还不时搭两句话劝说男子。说话间，倪鑫佳已站到距离男子仅两三位的位置。就在此时，男子突然站起，千钧一发之际，倪鑫佳果断出手，一个箭步冲上前，将男子紧紧抱住，将他拉回了安全地带。

机智救人的倪鑫佳今年34岁，曾荣立个人三等功1次、嘉奖2次，获评2018—2019年度崇川区扫黑除恶专项斗争先进个人。除了果敢睿智，倪鑫佳还练就了一双火眼金睛，只是在散步途中“多看了一眼”，他就顺手抓了个小偷。

今年4月13日，群众放在电动车车篓里的手机被盗。城东派出所经过视频追踪，虽然锁定了嫌疑对象，但因监控条件不佳，始终未能看清嫌疑人的样貌。次日晚，倪鑫佳饭后散步时，一辆似曾相识的电瓶车引起了他的注意。这时，一名戴着头盔的男子向电瓶车走来，衣着、身形、交通工具与之前追踪的嫌疑人极为相似。眼看对方就要离开，倪鑫佳立即上前周旋。当对方极力狡辩，称认错人时，倪鑫佳却非常肯定：“没认错，就是你。”之后，警方通过搜查，在男子家中找到了被盗手机，案件成功告破。

倪鑫佳的职业敏锐，源自日常扎实的业务淬炼。他曾搭档所内同事，代表南通公安参加省公安厅组织的最小作战单元警情处置大比武，获得全省第一的好成绩。自2022年担任巡防副所长，倪鑫佳将自己的办案经验融入巡防工作，加大视频侦查力度，在所内建立了“人巡+技巡”新模式，不仅提升了巡防效能，也为案件侦办提供了有力支撑。2022年年底，城东派出所接到多起电瓶车被盗警情，侦查一度陷入僵局。倪鑫佳经反复研判，大胆断定嫌疑人就住在事发小区，大概率通过卡车将被盗车辆运走，为同事们明确了侦查方向，最终成功抓获嫌疑人，为群众追回了15辆被盗电瓶车。

·张亮 南宫轩·

等草莓熟了再还钱？

法官软硬兼施拿下“鸵鸟式”被执行人

晚报讯 通州一草莓种植户不仅迟迟不支付土地租金，还总是以草莓尚未成熟没钱还款“卖惨”一再推诿。记者昨天了解到，在通州法院执行法官的软硬兼施下，被执行人最终凑齐了执行款，全部履行完毕。

许某在通州经营着一家草莓园。今年5月，某农业种植专业合作社因土地租赁合同纠纷起诉许某，后在通州法院主持下双方达成了和解。谁曾想，许某之后不但不按照约定履行，反而开始拒接某农业种植专业合作社电话并断绝任何联系。无奈之下，某农业种植专业合作社向法院申请强制执行。

进入执行阶段后，执行法官李金萍第一时间向许某送达了执行文书，且多次传唤许某并督促其及时履行法律义务，但许某未接受传唤

也未向法院申报财产，只是称等自家草莓熟了就还钱，之后就没了动静。眼见许某当起了“鸵鸟”，执行法官决定直接上门逮人。

对于法官的上门，许某有些意外，但仍振振有词，称并非不愿还钱，只是需要时间。面对许某的“狡辩”，法官当场向其释明，拖延时间、躲避执行、拒不申报财产，都是对抗执行的表现，将面临罚款、司法拘留等惩戒措施。

在法官的教育下，许某终于意识到问题的严重性。考虑到许某已认识到错误，且其所种植的草莓刚上市，手头多数货款未收回，法官随即联系申请方，将情况一一告知。对方听后爽快地表示，只要许某当场还钱，就可以扣除违约金。最终，许某在朋友的帮助下凑够了执行款，该案执结。 通讯员**陈绯阳** 记者**王玮丽**