

# 买房不过户 涉案被查封 泾源法院驳回“房主”解封诉求

本报讯（通讯员 马晓燕）近日，泾源县法院驳回一“房主”解除查封房屋请求，给买卖房屋不过户的群众上了一“课”。

2007年，赵某甲从其哥哥赵某乙处购买了一套住宅，虽然居住多年，但赵某甲一直没有办理该套房屋的过户登记手续。2017年4月，因赵某乙与他人发生经济纠纷，经法院判决赵某乙向杨某返还借款10万元，并由赵某乙的担保人王某承担连带支付责任，后

在案件执行过程中，因赵某乙下落不明，王某代赵某乙返还8.3万元后申请追偿，法院查询后发现赵某乙名下有一套住宅，遂查封了该套房屋。赵某甲向法院提出执行异议要求解除查封，被法院驳回后，赵某甲又提起执行异议之诉，要求法院解除对该房屋的查封。

泾源县法院经审理认为，虽然原告赵某甲合法占有并已经居住、使用案涉房屋，但依据民法典的规定，房屋作

为不动产，其物权的变更以登记为要件，未经登记，不发生效力。赵某甲作为具有完全民事行为能力人，在合法占有案涉房屋且支付全部购房款后，应当及时通知或起诉赵某乙办理房屋过户登记，但其至今未采取相应措施，致使案涉房屋至今未办理过户登记而仍登记在赵某乙名下，房屋的所有权仍归赵某乙享有，依据法律规定人民法院可以查封赵某乙名下房屋，并最终判决驳回赵某甲要求解除查封房屋

的诉讼请求。

法官提醒：在房屋等不动产交易过程中，过户登记是极其重要的环节，只有经过登记，购买者才能获得房屋的所有权，否则即便已经占有居住，仍不能享有所有权，有可能因未过户让自己的合法权利受到损害，因此买房者在购买房屋时一定要了解房屋是否能够过户并应当及时与出卖方办理过户登记手续，以免因未过户而产生纠纷，给自己造成不必要的损失。

“这都中午1点多了，耽误你吃午饭了，实在不好意思，我等会给你送点吃的先垫垫吧。”当事人不约而同对调解员说。

“你们能和好就是我最好的午饭，被耽误也值得了。”调解员笑着回应。

近日，在贺兰县新业态公共法律服务中心调解员的耐心调解下，一起房屋租赁合同纠纷得到化解。

乔某和欧某是贺兰县某快递公司骑手，二人因为租房结缘成为朋友。2022年，乔某与欧某签订房屋租赁合同，乔某将自己在贺兰某小区的一套住宅租给欧某，租赁期限2年，合同中明确约定每年7月底支付一年的房租1万元。就这样，乔某和欧某成了楼上楼下

的邻居，期间互相关心关系不断升温，成了知心的好兄弟。然而今年7月份开始，乔某十天半月都不见欧某的人影，联系欧某电话不接信息不回，到快递公司询问后被告知欧某家中有事辞职离开。乔某夜间回来敲门也没有动静，无奈先补缴了物业费，眼看又到了供暖期，发信息催促欧某解除租赁合同，也始终不见回信。随后，乔某到贺兰县新业态公共法律服务中心申请调解。

接到乔某的申请后，调解员详细了解了事件经过，短信告知欧某调解事项。不一会，欧某如约来到服务大厅，见面就向乔某道歉，并说明自己手术后刚恢复，接到短信就来到调解现场。听到欧某的解释，乔某平息了火气，说道：“你还把我当兄弟吗？遇事说清楚我能帮则帮，电话关机、信息不回就不地道了。”欧某回答道：“我是怕给你添麻烦，差你7600元房租我一直记着呢。”

看着双方的怨气一点点降温，调解员立刻引导双方协商，欧某明确表示当天先支付3000元，剩余4600元11月初付清。听到欧某想续租后，调解员建议乔某调整欧某的付款方式，并针对欧某目前的实际情况考虑是否续租。

经过6小时的调解，双方当事人本着互谅互让的原则达成和解协议，乔某同意欧某的付款方式，并答应欧某的续租需求，二人握手言和。

## “移动哨兵”为社区治理添力



每一个包裹上都贴着反诈知识。

“唐家中家属1号楼3单元1楼有好多小飞蛾，黑压压的怪吓人。”

“唐徕花园B区有个大爷出门遛狗从来不拴绳，万一咬着上学的娃娃可咋办？晚上也经常听见狗叫，吵得人睡不着。”

每天，银川市兴庆区凤凰北街街道兴隆社区党委书记吴维莉的工作都从居民的“碎碎念”开始。

一提到这个“碎碎念”，街头的李大妈笑了，营业房的小张乐了，居民楼的黄小姐可有得说了，这些微妙的缘分还得从兴隆社区“微心愿”工作说起。

近年来，兴隆社区党建引领领共驻共建单位开展你的“心愿”我来实现——点亮“微心愿”活动。充分利用党建联席与共建单位携手，以群众的“微心愿”为切口，采取收集“微心愿”，认领“微心愿”、入户圆梦“微心愿”的“三步工作

法”点亮“微心愿”。

想要一副羽毛球拍、一副拐杖……有人说便有人做，兴隆社区居民的“碎碎念”就变成了“微心愿”。

“一开始以为会处处碰壁，社区不管、物业不管，多亏了你们及时协商解决，我很满意，太感谢了！”6月13日，唐徕花园居民王先生因营业房屋顶下水管弯头处破裂漏水，造成自家墙面污损、电闸跳线，灯全部被烧毁，开始了“碎碎念”。

社区志愿者徐秀梅发现后第一时间联系网格员，社区随即联系了物业公司，唐徕物业公司紧急安排人员将已湿透的吊顶打开对下水管进行了临时焊接暂时止住了漏水。社区、物业共同对涉及的16户业主进行走访、征求意见、协商等工作，最终达成圆满解决方案：唐徕花园物业承担业主损失1000元和维修费400元，16户业主每户承担维修费100元，其余维修费用及损失费用由唐徕花园涉事营业房业主自行承担。

日常生活中出现的邻里小摩擦、小纠纷，该怎么解决？辖区居民有了烦心事，又该到哪里诉说？针对邻里摩擦、楼院里的“碎碎念”，兴隆社区有了新的

## 社区治理离不开居民的“碎碎念”

本报记者 李娜

形象‘宣传员’、社会治理‘监督员’、城市生活‘服务员’、风险隐患‘警报员’的作用，为进一步夯实基层治理，提升社区治理水平和能力注入新动能。”金字名庭社区相关负责人表示，社区居委会采取“哨兵参与社区治理，社区提供兑换服务”双赢模式，激发新就业群体参与社区治理的凝聚力和向心力。

“参与社区治理的同时，还能够享受到社区服务，做一点力所能及的事情，我们也很开心。”该快递站点负责人兰文学如是说。

与此同时，金字名庭社区聚焦新就业群体“休息难、喝水难、解手难”等急难问题，整合阵地资源、打造区域性户外劳动者之家，有效打通服务职工的“最后一公里”，让广大新就业形态劳动者切实感受到“家”的关怀与温暖。

## 原州区法院 执行干警收到“靠谱”锦旗

本报讯（通讯员 谭冰）“长得帅，办案快”“专业之长、法律之公，牛！靠谱！”10月25日，当事人刘某给固原市原州区法院执行干警张喆送来两面锦旗，锦旗的内容引起大家的围观点赞。

刘某和苗某之间的民间借贷纠纷于今年3月经诉前调解达成调解协议，但苗某未能按照协议约定时间向刘某偿还借款，刘某遂向原州区法院申请强制执行。

执行干警张喆受理此案后，了解到苗某从事房产中介工作，便迅速联系苗某，苗某答应先偿还4000元，剩下的月底一次性偿还完毕。谁知苗某前脚离开法院大门，后脚就从公司辞职玩起了“消失”，就连申请人刘某也无从得知苗某的去向，让这起案件的执行陷入了被动。

在张喆坚持不懈地寻找下，终于得知了苗某的下落，随即带领干警将苗某带回法院。刚开始，张喆动之以情、晓之以理地劝说苗某想办法还钱，但苗某态度强硬坚称自己没钱。张喆明白，这次如果不能顺利执结案件，苗某恐怕会更加有恃无恐，于是他向苗某严肃告知拒不执行法院生效判决的后果，并依法决定对苗某进行司法拘留，苗某这才慌了神，当即电话联系家属将欠款凑齐，该案最终顺利执结。

## 社区延时服务2小时 换来群众松弛感

本报记者 李毓琛 文/图

“我想开一个居住证明，但之前我下班的时候你们也下班了，正想这几天请假来办理，结果在社区网格群里看到你们发的延时服务通知，我今天一下班就来办了。”10月21日下午下班后，银川市金凤区上海西路街道清水湾社区居民王荣高兴地对社区工作人员说。

为满足辖区居民需求，解决居民实际困难，特别是针对“上班没时间办、下班时间没处办”的现实问题，上海西路街道开启社区工作“一窗受理、综合服务”“错时服务”等服务创新模式，改变以往各个窗口分散管理、专人专岗服务的传统模式，健全“紧急事务立刻办、重要事务及时办、一般事务预约办”办事机制，让办事群众在“非上班时间”里，体验到细心、贴心、暖心的优质服务。10月21日是清水湾社区实行“延时服务”首日，夜幕降临，社区内灯火通明，工作人员坚持在岗为群众办理业务。

“今天来进行养老认证的老年人居多，延时服务每天从18时持续到20时，有专人在大厅前台值班，办理开具居住证明、党员关系转接、养老认证、准生证办理、育儿补贴、退役军人双拥卡及优待证办理、政策咨询等事项。”社区工作人员谢丽楠说。

“多亏了你们延时服务，我才能这么快申请到这项补助，社区的服务太贴心了。”家住亲水苑小区的张女士是一位单亲妈妈，独自照顾生长发育迟滞的3岁孩子，每天都要带孩子去做康复，社区妇联专干打电话向她宣传“贫困母亲”补助政策时，得知她每天陪孩子做完康复回来已经是18时之后，不方便出门。社区工作人员告知其延时服务的消息，并于10月22日带着相关资料上门为她办理了申请手续。

据了解，清水湾社区不仅开通了业务办理延时服务，群众的生活服务、文体活动服务场所等均进行了全方位延时。

“我平时因工作忙，只能下班陪孩子，有时候我会带孩子来社区绘本馆，有专门的老师免费给孩子讲绘本故事，我也可以在这个社区的图书室看看书。生活在这个社区，让我感到安心、踏实。”居民王静怡说起社区里的绘本馆和图书室满口称赞。



10月21日，社区工作人员帮助老年人通过手机进行养老认证。

去岁，社区妇联专干打电话向她宣传“贫困母亲”补助政策时，得知她每天陪孩子做完康复回来已经是18时之后，不方便出门。社区工作人员告知其延时服务的消息，并于10月22日带着相关资料上门为她办理了申请手续。

据了解，清水湾社区不仅开通了业务办理延时服务，群众的生活服务、文体活动服务场所等均进行了全方位延时。

“我平时因工作忙，只能下班陪孩子，有时候我会带孩子来社区绘本馆，有专门的老师免费给孩子讲绘本故事，我也可以在这个社区的图书室看看书。生活在这个社区，让我感到安心、踏实。”居民王静怡说起社区里的绘本馆和图书室满口称赞。

## 一场挪车引起的风波

本报通讯员 菅言

“这是谁家的车？咋停的……”

最近的一个周末，莉莉（化名）还在清晨的梦中，被外面嘈杂的声音吵醒，隐约听到楼下因为“挪车”发生争执，拿起手机一看，果然，有一串未接来电，她立刻惊坐起来。

“不好意思，是我的车，我这就挪……”莉莉换好衣服急忙下楼。小区车位紧张，前一晚违规停车的莉莉此时急出一身汗。

“你怎么停车的？打电话也不接，我们在楼下喊半天，都堵一个多小时了……”有事要出门的阿莲（化名）和家属见到姗姗来迟的莉莉不免一肚子火，冲她发着牢骚，还上手推了一下。

此时，恰巧莉莉的母亲王女士（化名）闻声下楼查看，看到女儿被推，对方又人多势众，便冲上前跟对方“比画”起来，矛盾一触即发，王女士情急之下抓了一把阿莲的脸。“我

也是无意的，当时抓她脸的时候我脑瓜子一片空白，之后再没有动手。”王女士事后也很懊悔。

阿莲打电话报警后，警方经调查给予王女士行政处罚。本以为事情就此结束，谁知受伤的阿莲去医院就诊，被诊断为闭合性颅脑损伤轻型、面部损伤，颈部损伤，花费医药费2000余元，双方因赔偿事宜争执许久后，阿莲一纸诉状将王女士诉至贺兰县人民法院，要求其赔偿医药费、误工费、精神损害赔偿等3万余元。

法官多次组织双方调解，但因对赔偿金额争议较大而调解未果，遂依法开庭审理作出判决，支持了阿莲合理范围内的赔偿诉求。

拿着一纸判决，阿莲和王女士认真听法官判后答疑，对责任划分、赔偿标准有了清晰认识，王女士当庭履行，阿莲也表示了谅解，这场因挪车引起的风波终于画上了句号。

## 联动办案变被动为主动 彭阳法院探索“五版”模式推进终本清仓

本报通讯员 白昊 文/图



当事人向执行法官谢京辉送来一面锦旗。

今年以来，彭阳县法院以“终本清仓”专项攻坚行动为契机，一改以往被动管理模式，重建终本管理团队，推行首执和终本团队联动办案模式，使得一些终本案件在这次“终本清仓”行动中迎来转机。

### 这是一笔要不回来的账

近年来，为切实解决群众出行困难，彭阳县加大了对修建乡村道路的投入，一大批外地企业中标参与其中。2023年5月，雷某向彭阳县法院申请执行案件中的被执行人安徽某建工公司便是上述企业之一，申请执行标的27万余元。

“被执行人住所地在合肥市，我们委托当地法院调查时发现其并未在登记的住所地营业，公司名下也没有任何财产，是个‘挂名’的皮包公司。”负责执办案的执行干警回忆，从当时的情况看，这确实是一笔要不回来的账，按照案件执行流程只能终结本次执行程序。

### 穷尽执行措施是关键

涉企业执行案件常常因为公司无财产可供执行陷入困局，雷某的案件在终本初期也遇到相同情形。今年3月，终本团队通过执行线索“半小时”核查机制，发现安徽某建工公司实际控制人可能存在通过设定最长的认缴出资期限、抽逃出资、转让股权等方式企图规避对公司债务承担责任的情况，随后立即召开执行工作会议商讨解决方案。

“穷尽执行措施是关键，不管最终能否追加成功，先把追加被执行人的审查程序启动，用这个程序作为敲门砖，在审查过程中再用各种方式督促实际控制人履行义务。”执行局负责人说。

雷某提交追加申请后，彭阳县法院立即启动追加被执行人的审查程序。审查过程中，异议审查团队委托调取工商内档、查询企业公示信息后，对追加的被申请人伍某等反复进行释法析理，终本团队申请技术部门开通该案

网络查控端口并对被执行人的所有银行账户进行再次冻结。

在执行高压态势下，安徽某建工公司实际控制人主动联系彭阳县法院，承诺当即履行8.5万元，剩余14.5万元于今年6月底前付清，雷某同意后双方达成执行和解，第一期8.5万元也按时完成支付。

**终本清仓应当是执行完毕式的清仓**

为推进终本案件清仓见底，彭阳县法院对历年来4584件终本案件按年份建立台账、对涉案数量较多的246名被执行人建立下落、财产线索核查台账。与此同时，还对无法一次性履行全部案件的131名被执行人，建立还款计划台账，引导被执行人部分主动履行、剩余分期履行，从溯源治理的角度有序推进终本清仓，确保每一起终本案件高效执行完毕。

安徽某建工公司约定的第二期14.5万元执行款履行期限届满，该公司仅向雷某履行3万余元后又以各种理由推诿。雷某无奈再次找到终本团队，终本团队在督促无果后对该案恢复执行。执行过程中发现该公司账户中竟有大量资金，在依法进行冻结后，终本团队反复向公司施压，要求其将剩余欠款一次性履行。安徽某建工公司迫于强大执行压力主动向雷某支付剩余款项，这笔“要不回来的账”先后通过4个执行程序最终执行完毕。

“之前听说案件‘终本’相当于没了希望。一开始我不理解，闹过好多次，但这一年多来的执行经历让我明白了，是我误会了你们，这面锦旗你们一定要收下。”不久前，雷某将一面印有“公正执法护正义 廉明办案解民忧”的锦旗送至终本团队负责人谢京辉手中。

今年以来，彭阳县法院通过创新进阶版“执行110”、完整版终本台账、强化版惩戒手段、扩充版清仓“武器库”、能动版善意文明执行的“五版”模式，使得前三季度出清终本案件192件，出清案件执行完毕率88.54%。