

闺蜜的房产之争，看法官如何破局？



闺蜜一起买房，30年后引发纠纷

1994年，年近六旬的方某，和闺蜜王某来到东莞市长安镇，看中一个新楼盘顶楼六楼的一套商品房，决定共同购买作为投资，但没有约定份额。转眼20年过去。2014年，王某去世。两年后，王某的丈夫也去世了，在中国香港留下三女一子。王某和其丈夫都没有对上述房产的分配留下遗嘱。而步入晚年的方某，常年在美国生活。

王某和丈夫的相继离世，让这套房产的处置问题浮出水面。方某和王某的3个女儿都表示同意卖房套现后分割。但王某的儿子认为其他人找的房产中介建议处置价太低，但他没有找来合适买家，也不同意自己按建议价回购分钱。

2024年，方某与王某的3个女儿共同委托律师，向东莞二院起诉王某的儿子，请求判令5人按份共有案涉房产，其中方某占有二分之一份额，其他4人按法定继承分配剩余的三分之二份额，请求对案涉房产折价或者拍卖、变卖，并按上述确定的份额对其价款进行分割。

王某的儿子表示，对房产分配份额没意见，但认为法院拍卖价会低于市场价，不同意案涉房产由法院进行

拍卖、变卖，要求大家一起把房子拿到市场上出售。

法院经审理后作出判决，判令5人于判决生效之日起30日内共同将上述房产予以拍卖、变卖，所得价款由方某占二分之一份额，王某的4个子女各占八分之一份额。

判决未提“强制执行”，拍卖如何启动？

判决很快生效，房产出售事宜也摆上日程。但对于房子的售价以及如何出售，各方还是没有谈拢。

无奈之下，方某和王某的3个女儿作为申请执行人，向法院申请强制执行，请求拍卖、变卖上述房产，并按判决确定的比例分配价款。而王某的儿子认为，应由各方当事人自行拍卖、变卖上述房产，法院不宜强制拍卖。

法院多次督促双方当事人自行处置该案涉房产，并依法启动定向询价程序，确定该房产价值为117万余元，建议各方当事人作为处置参考。

然而，近两个月过去了，房子的自行处置还是毫无进展，大家始终未能达成一致意见。

2025年5月底，申请执行人的代理律师再次请求法院启动强制执行程序。

“判决书并未载明法院强制拍卖

事项，如果法院执行部门要拍卖案涉房产，执行依据应如何明确？”张剑锋与其他合议庭成员经讨论认为，为明确执行依据范围，应函请审判部门释明。为厘清执行依据，执行局向本院承办该纠纷诉讼案件的综合审判庭发出征询函。

综合审判庭经认真研讨，作出书面回函，认为该判决的判项有明确的权利义务主体和给付内容，“若一方未履行判决，另一方在无法自行处置案涉房产的情况下，可以申请法院强制执行。”

这份复函，成为这宗执行案件走向的关键转折。它既是对判决主文可执行性的明确解释，也为后续强制执行提供了正当性依据。审执之间的良性互动，为破解执行困局提供了第一把钥匙。

2025年6月，法院再次发出执行通知，要求5人配合强制拍卖、变卖案涉房产，并共同支付评估、拍卖费用及执行费用。

三次流拍变现搁置，路在何方？

法院强制执行的程序，终于正式启动了。但新的问题来了。该如何确定拍卖价？法院决定组织执行听证会。

2025年7月初，法院组织了第一

次听证会。

在法院主持下，各方当事人达成一致意见：按照定向询价结果的80%，即94万余元作为起拍价，由法院强制拍卖。同日，法院裁定查封案涉房产。

7月中旬，法院组织了案涉房产的第一次网络拍卖。但截至拍卖之日因无人竞价，流拍了。

2025年8月中旬，法院将起拍价降至75万余元，组织第二次网络拍卖。但还是无人竞价，再次流拍。

第二次拍卖流拍后，法院向各方当事人发出以第二次流拍价75万余元为抵债价的以物抵债通知书，但各方当事人平时不在内地居住，怕打理麻烦，不愿意“接盘”。

2025年9月中旬，法院依法对案涉房产以75万余元为起拍价，组织为期两个月的变卖，但这次仍因无人竞价而流拍。

法院再次发出以物抵债通知书，但各方当事人仍不接受。

按照规定，变卖流拍无人接受抵债，且不可以采取其他执行措施的，法院应解除查封、退还财产。但如果真的这么做，意味着这套房产将重新回到“共有但无法处置”的原始状态——各方当事人的权益可能被无限期搁置，目前共有关系无法打破，新的官司几乎不可避免，以后

处理更加棘手。

听证会破局，阶梯式降价拍卖成交

面对困局，法院没有躲避。

合议庭经研判认为，本案不宜简单适用“以物抵债”或“解除查封”的常规程序处理，而应充分运用执行听证程序，引导当事人在法律框架内达成新的处置合意。在东莞二院党组成员、执行局局长阮耀辉主持下，执行局专门召开了共有财产执行疑难问题业务研讨会，就流拍后处置路径、共有人意思表示的形成机制等实务问题进行了深入探讨。

2025年12月中旬，法院召开第二次听证会。

“楼龄已超过30年，没有电梯，顶楼既热，又漏水。现在房地产市场也不景气。而方某已年近九旬，再拖延下去，可能会引发后继纠纷。”申请执行人的代理律师说出了顾虑。

张剑锋也向各方释明：如果继续坚持原有价格预期，房产可能长期无法变现，所有人的权益都将悬空。

在反复权衡之后，王某的儿子也改变了此前“不宜强制拍卖”的态度，同意再次降价拍卖。

听证会上，各方达成一项少有的当事人议价约定：由法院依次以60万元、50万元、40万元为起拍价，进行阶梯式

逐次降价拍卖。这项约定，是全体共有人在充分知情的基础上，对共有物处置方式达成新的合意。

2026年1月下旬，法院以60万元为起拍价，重新进行第一轮拍卖。但再次流拍。

随后，法院启动第二轮以50万元为起拍价，挂网拍卖。

2026年2月，一名买家以50万元竞价成功。

成交当日，张剑锋将结果告知各方当事人。电话那头，是一声声感谢。

不久，法院就这50万元拍卖款以及相关税费处理问题，组织了第三次听证会。各方均同意法院提出的分配方案。

日前，法院发出了结案通知书。这起历时数年的共有物分割纠纷，终于尘埃落定。这套承载着一对老闺蜜多年情谊的老房子，完成了产权价值的彻底厘清，各方当事人的生活也翻开了新的一页。

“面对共有财产的执行困局，法院既不能超越裁判条文的执行依据盲目冒进，也不宜在法定程序结束后简单退出了之。”阮耀辉表示，“通过审执协同、执行听证和当事人合意，我们找到了一条兼顾程序正义、实体权益和纠纷实质化解的路径。这起一波三折的执行案件，也为同类共有物分割执行提供了可复制的实践样本。”

基层短波》

江西贵溪

联动执行 劳务纠纷案快速和解

本报讯 近日，江西省贵溪市人民法院执行局秉持“如我在执”意识，充分发挥执行联动机制效能，从速和解一起提供劳务者受害责任纠纷案，切实为劳动者纾困解难。韩某向唐某等5人提供劳务，后双方产生责任纠纷。法院判决唐某等人向韩某赔偿各项损失合计18.3万元。唐某等人拒不履行，案件进入执行阶段。执行团队全面研判案情和当事人双方状况后，迅速联动当地乡镇政府和村委会，共同对5名被执行人进行释法析理和教育劝诫，阐明法律法规与利害关系，明确告知相关法律后果。因其中1名被执行人石某暂无能力一次性兑清其应付执行款，执行团队先督促另4名被执行人将各自执行款兑付到位，后积极组织石某和韩某协商兑付事宜。经不懈努力，石某与韩某达成执行和解协议并当场给付首期款项，本案化解仅用时4个工作日。（黄鑫 甘兆扬）

河南邓州

拖欠劳务款拒不履行 强制执行促兑现

本报讯 近日，河南省邓州市人民法院成功执结一起劳务合同纠纷案件。执行干警根据申请执行人提供的线索精准找到被执行人，以司法拘留措施形成震慑，促使被执行人一次性履行全部款项。丁某为王某提供劳务，王某仅履行部分工资款，剩余8000元迟迟未结。执行干警多次电话联系王某，其均以“手头紧”“在外地”等理由推脱，拒不露面，案件一度陷入僵局。近日，丁某向法院提供线索，称发现王某行踪。执行干警接到线索后立即赶赴现场，成功找到王某。王某起初仍以“没钱”为由推脱。执行干警当场释明拒不履行生效判决的法律后果，明确告知因失信惩戒、限制高消费等措施带来的影响。王某经释明后仍不履行，执行干警依法决定对其采取司法拘留措施。王某这才意识到拒不执行的严重性，当场履行剩余工资款，案件圆满执结。（朱小旭 张科）

湖南邵阳

“预冻结+暖企”机制执结买卖合同纠纷案

本报讯 近日，湖南省邵阳县人民法院创新运用“预冻结+暖企”机制，成功执结一起买卖合同案件。邵阳某商贸公司与湖南某建筑公司因货款拖欠产生买卖合同纠纷，法院判决生效后，建筑公司未按期履行，商贸公司遂申请强制执行。邵阳法院收案后，经执前核查，发现该企业尚有经营性资产，市场运营渠道畅通，但资金周转紧张。为实质性化解涉企矛盾，该院在正式强制执行前启动“预冻结+暖企”机制锁定财产风险，联合商会调解员开展调解。向被执行人讲明拒不履行的法律后果，督促筹措款项，同时兼顾企业经营实际，引导申请执行人换位思考。经多轮沟通，双方达成付款合意，建筑公司调度资金，3天内支付28万元货款，双方握手言和，纠纷得到圆满化解。（李文玲 邱清龙）

四川广安

跨越三省 千里执行6000吨精煤

本报讯 近日，在距离四川广安1180公里的山西孝义一处储煤厂区，216趟重卡有序驶出，6000余吨精煤顺利完成交付。此前，四川省广安市广安区一企业向江西某公司采购精煤，并全额付清货款，卖方却未按约定足额供货。双方协商无果后，案件进入强制执行程序，广安区人民法院受理了此案。由于涉案煤炭牵扯多方主体，叠加保管费争议，执行工作一度陷入僵局。存放企业提出600余万元保管费，各方难以达成一致。执行法官持续开展线上沟通与线下约谈，多方权衡利弊，敲定临时处置方案，由申请执行人先行垫付保管相关费用，后续再通过诉讼划分责任。处置障碍刚化解，被执行人又刻意规避执行。执行干警赶赴江西核实情况，打消其对抗心理。执行干警兵分两路奔赴山西开展交付工作，迅速做好应急处置，紧急调配运输车辆，实行“人歇车不歇”模式，分班轮岗全程驻守。历经22小时不间断作业，共计6756.38吨精煤全部完成核对、装车与交付。（田峻晖 陈宇）

缠绕两代人的陈年旧案化解了

□ 曹及登

“多亏你们费心调解，拖欠20多年的赔偿款终于结清，压在我母亲心底26年的大石头这下彻底落地了！”近日，申请执行人章谦（化名）握着浙江省兰溪市人民法院执行干警的手，言语间满是释然。

2000年12月，乡间公路上，章谦的父亲驾驶拖拉机遭遇机件故障，将车辆停靠在路边检修，不承想谢某驾驶拖拉机疾驰而来，避让不及，这场事故造成章某与路人李某当场殒命。经兰溪法院

审理判决，谢某构成交通肇事罪，获刑四年，同时向章某和李某家属赔付各类经济损失。

噩耗传来时，章谦正坐在高中教室里学习。其母独自拉扯两名求学子女，一边操持生计，一边处理事故善后，日子过得万分艰难。

案件进入强制执行程序，法院依法处置谢某名下全部财产，所得款项远不足以覆盖全部赔偿金额。服刑期间，谢家失去收入，谢某的女儿无奈辍学打工补贴家用。刑满释放后，谢某仅靠几亩农田度日，收入

微薄，只能零星偿还部分欠款。加之老家房屋坍塌，这些年他一直借住在女儿家中，始终无力还清剩余款项。

20年里，章谦成为一名大学教师，早已成家立业，可未了结的赔偿像一根刺，常年扎在母子心头；另一边，谢某父女终日背负债务与愧疚，两个家庭都被这场陈年事故困住。

今年，案件交到执行干警陈小俊手中，考虑到双方积怨深、被执行人生活困难，他决定启用市、镇、村三级执行联动机制，联合村网格员

叶志康共同上门化解纠纷。

双方积怨深，数次沟通都难以达成共识。陈小俊与叶志康没有放弃，多次组织背靠背谈心。陈小俊向谢某的女儿坦言，章家人执着的从来不止6万余元尾款，而是一场迟来的收尾；叶志康也结合邻里见闻，细数20多年两家被旧案拖累的不易，劝其放下隔阂、一次性了结纠纷。

经过多轮沟通后，谢某的女儿主动作出让步，提出自愿筹措资金，一次性付清剩余6万余元赔偿款，彻底斩断缠绕两代人的陈年纠葛。

赔偿款项足额交付，全部执行手续办理完毕。得知案件彻底办结，牵挂此事26年的章母，紧锁多年的眉头终于舒展。

跨越千里，巧执百万贷款案

□ 杜健 张小康

款未到位”“流程审批复杂”等为由，长期拖欠剩余款项。“这笔钱是公司的周转资金，拖了这么久，员工工资、原材料采购都受影响，我们实在没办法了。”该科技公司负责人无奈之下，向高密法院申请强制执行。

案件进入执行程序后，执行干警面临多重难题：被执行人系异地事业单位，住所地远在内蒙古，其财产状况不透明，通过网络查控系统未查询到可供执行的银行账户信息，传统执行手段难以奏效。为破解异地执行僵局，执行团队果断决定实地办案，北上内蒙古直面问题

核心。时间就是效率。执行干警抵达内蒙古后，没有丝毫停歇，带着早已准备好的法律文书，一下飞机便直奔被执行人开户银行。在银行工作人员的配合下，执行干警迅速完成查控，成功冻结了被执行人账户内的资金，为后续整个执行工作奠定了坚实基础。

账户虽然冻结了，考虑到被执行人为事业单位的特殊性质，其资金多属财政性资金，直接划拨可能影响其正常履职和社会公共服务功能，执行干警并没有简单地“一划了之”，而是积极与被执行人进

走廊通了，人心连了

□ 本报记者 刘洋 本报通讯员 王璟玥 赵梓馨

邻居们将张某诉至重庆市北碚区人民法院，法院依法判决张某限期拆除墙体、配合走廊施工。判决生效后，张某却继续阻碍施工。2026年4月，案件进入强制执行程序。

为实质性化解矛盾纠纷，承办法官王新亮携着下沉小区、实地走访核查，面对面听取当事人诉求。

“法官，当初他们没打一声招呼，直接把我家空调挪了位置，现在修走廊正对我家卫生间，我一百个不愿意！”一见面，张某就诉苦。王新亮指着设计图纸说：“施工方确有欠妥之处，换位是我，心里这道坎也难过。”

随后，王新亮拿出专业机构的评估数据解释：“经过现场勘验，空调移位后散热空间反而会更大，不影响夏季制冷。”接着又聊起家常：“咱们老小区加装电梯，也是为了让那些行动不便的老人能下楼晒晒太阳。”

从法律讲到人情，张某紧锁的眉头渐渐舒展，但一触及赔偿，双方分歧依旧。

在社区、王新亮拿着最高人民法院类似判例向当事人解释：“法院

支持合理赔偿，也依法驳回过度诉求。”区政协委员从政策层面解读加装电梯的公益属性。社区书记化身为“老街坊”跟大伙交心：“政府补贴装电梯，咱们把走廊修好，大家住着也舒心。”

经多轮沟通，2026年7月，业主代表与张某达成执行和解协议：张某配合拆除墙体，业主方补偿其空调移位等费用8000元。协议达成后，双方当场履行。随着“叮”的一声提示音，补偿款即时到账。

风过小区，阳光为电梯井架镀上银辉。连接楼上楼下的走廊终于贯通了，而曾被“心墙”隔开的人心，也重新连在了一起。

【执行故事】