



## 32户老人住在被抵押的土地上,“两难”怎么破? 舟山中院提级协同执行,“一揽子”解难题

本报记者 马丽红 实习生 陈诺  
通讯员 贾舟宁 谢晨露

本报讯 近日,舟山市中级人民法院执行法官回访时,高兴地得知,32户老人已顺利迁至安置房。这32户老人曾是某集团公司的员工,上世纪80年代分到公司住房后便一直居住于此。2020年以来,舟山两级法院陆续收到关于该集团公司及其关联企业、法定代表人的金融借款合同纠纷执行案件20余件,总标的额逾6亿元。而这些老人的房屋正好位于被抵押的两块土地上。一边是债权人的利益要兑现,一边是老人的居住问题要解决,“两难”怎么破?舟山中院开展提级协同执行,“一揽子”解决了该执行难题。

债务人某集团公司曾是舟山市海洋药物产业的龙头企业,后因经营问题逾期未偿还贷款。定海区人民法院收到该集团公司的执行案件后,执行法官走访发现,两块抵押的土地处于普陀老城区中心,已被债务人多轮抵押至不同银行,且两块土地上共同存在着相当数量的无证建筑,建筑物的外观和内里破损严重,还有不少老人在此居住生活。

执行法官进一步了解到,两块土地抵押物上的建筑物建于上世纪80年代,当时作为职工住房分配给了厂内职工,但因房改政策限制,一直未能办理房屋产权证。现房屋已被认定为C级和D级危房,但仍有32户老员工在此居住,多为60岁以上的老年人。“我们在这里已经居住30多年

了,怎么可以说搬就搬?”这些住户听说法院要求腾退,多次向政府和法院反映情况。

“某银行作为债权人虽有优先抵押权,但是土地却在普陀区,无法顺利协调当地资源规划部门。”定海法院执行法官在执行过程中“碰壁”。而普陀法院执行法官虽然也收到涉及该集团公司的执行案件,但债权人没有优先抵押权,对于司法处置积极性不高。两家基层法院在执行过程中都遇到了重重障碍。

由于该金融案件执行标的巨大,抵押物涉及32户老人居住等历史遗留问题,舟山中院决定对此案开展提级协同执行,将20余件涉该集团公司的案件汇集到中院重大金融案件执行团队手里。

执行团队立刻召集住户、该集团公司、

抵押银行协商,在充分了解三方的诉求后,对司法拍卖可能产生的风险和抵押土地的变现价值进行了预判:首先,两个地块为城中村土地,土地面积小,周边配套不完善,市场开发价值不大;其次,如果按现状拍卖,必然牵扯到房产腾退和职工安置的问题,潜在的投资者极有可能望而却步;最后,即便拍卖成交,该集团在资金严重紧缺的情况下,无法拿出合理的方案安置这些住户,这无疑将进一步激化住户与各方的矛盾。

如何在平稳安置32户住户的前提下,将两宗土地抵押物合理变现以实现债权人利益,成为了这个案件的关键问题。

(下转2版)

### 送“法”上船

东海开捕在即,舟山市普陀区检察院检察官来到渔船上开展法治宣传,结合真实案例为即将出海的渔民普法,并现场解答渔民的法律问题。

见习记者 夏婉言  
通讯员 陈英 周浩然 摄



## 败诉的当事人为何给法官送来感谢信?



通讯员 李蔼媚 本报记者 陈贞妃

本报讯 “应法官,虽然我当时输了官司,但我一点都不生气,反而非常感谢您!”近日,温岭市松门镇的戴女士给温岭法院的办案法官送来了一封感谢信。

事情还要从3年前说起。戴女士是一名从事养殖生意的企业家,2021年9月,某村委会养殖塘对外公开招标,戴女士高价中标,以每年30万元的费用承包下了67亩养殖塘。双方签订《养殖塘承包协议书》后,戴女士按期缴纳了租赁费用。可是,当她准备投入生产线时,却被相关部门告知,部分养殖塘可能系基本农田,无法取得相应的养殖手续。

“村里坚持说可以用于养殖,可我手续办不下来。”戴女士说,“养殖生产线需要近千万元的投入,到时

候基础设施建了,万一不能养殖,我将面临巨额损失。”为此,2022年8月,戴女士向温岭法院提起诉讼,要求确认《养殖塘承包协议书》无效。

养殖塘到底属不属于农田?温岭法院松门法庭庭长应昌波受理此案后,仔细核对了双方提供的证据。他发现,由于历史遗留问题,相关部门在不同时期记载的图纸并不一致。为了明确养殖塘的四至界限,应昌波多次走访现场查勘并委托第三方进行测绘,最终确定承包地为坑塘水面,未划入基本农田。基于此,温岭法院驳回了戴女士的全部诉讼请求。

案件到此便已终结,建设海虾养殖基地,法理上已不存在障碍,可实际操作中,戴女士有了新的顾虑。这事,还没“了”。

“既然养殖塘不是农田,那我还是想在这里继续建设养殖基地的,但是现在部分村民对我意见比较大。”戴女士告诉法官,因为她起诉了村里,一些村民曾向村委会提出意见,要求提前解除合同,“在村里投资,若没有村民的配合和支

持,后续可能还会有诸多麻烦。”

为修复双方之间的关系,应昌波决定再向前一步。判决后,他多次来到村里,与村书记以及村民代表进行沟通。“我听戴女士说,她承包养殖塘是为了建设现代化的海虾养殖基地,所以愿意用更高的价格投标,并愿意长期投资。打官司是为了化解矛盾,而不是为了结怨。”应昌波给村民们分析利弊,表示基地建起来,大家也会有更多工作机会,村里的收入只会比原来好。

村民们的抵触情绪一点点消融,村书记也表态说:“我们当时招标的初衷也是为了发展村里的经济,戴女士之后办理养殖手续或者其他需要帮忙的,我们肯定大力支持。”就这样,当事双方彻底握手言和。

应昌波后来上门回访时,戴女士与工人们正热火朝天地搭大棚、安设备,兴致勃勃地向他描述了生产计划。“现在养殖基地小有规模,产量也很好,带来了很不错的收益。”今年,养殖基地喜获丰收,一直心存感激的戴女士又特意手写了一封感谢信送到法院。

## 平安海盐 可触可感 以基层韧治筑牢平安建设根基

通讯员 何丽丹 刘诗媛 潘超一  
嘉兴政法融媒体中心 王芳 邓慢慢

善为治者,贵在求民之稳,达民之情。

平安建设二十载,海盐县坚持“共建、共治、共享”,把人民群众对美好生活的向往转化为推动社会治理的动力,发动群众、依靠群众、联系群众,推动基层平安建设焕发新生机。

### “三堂一室”守望基层平安共治

基层治理从来不是单兵作战,需要多个部门、多个群体协同配合、共同发力。近年来,海盐县望海街道各级党群服务中心充分发挥阵地优势、组织优势,深挖各村社的治理难点、发展瓶颈,以建设平安海盐为目标,问政于民、问需于民、问计于民,发挥群众创新精神,赋能“三堂一室”村(社区)微治理模式走深走实。

(下转8版)

