

上海市徐汇区人民法院 询问笔录

时间：2021年4月19日下午14:30

地点：本市龙漕路128号

审判人员：沈怡明

书记员：周智杰

在场人：(写明：姓名、性别、年龄、工作单位、职务)

当事人(或被调查人)：(写明：姓名、性别、年龄、籍贯、文化程度、工作单位、职业、住址)

申请执行人：严 (详卷)

代理人：裘，上海市弘正律师事务所。

被执行人：程、上海容意投资管理有限公司(详卷)

代理人：刘、王，上海市万众律师事务所律师。

执：今双方当事人到庭为何？

申：关于严申请执行程，上海容意投资管理有限公司民间借贷纠纷一案，要求被执行人归还欠款本金240万元，并以240万为基数，按年利率15%计，自2020年11月4日起至2021年4月19日止的利息162739元；另要求被执行人支付2020年8月3日前的借款利息698000元；以及严的律师代理费56500元，案件受理费20394元。截至今日总计应归还3337633元。

执：被执行人如何履行义务？

被：目前没有现金履行，只有通过法院来处置本案借款的抵押物，位于长宁区虹桥路996弄77号104室的房屋。首先，我们希望法院解除对 的房屋，因为法院已经超标的查封，本案查封的抵押物已经完全覆盖上述债务金额。其次，希望把目前的偿付金额固定下来，确定一个金额以后，之后的利息不再增加；再次，长宁区虹桥路996弄77号104室目前有两个老人住在里面，是程的岳父岳母，我们配合搬出后，由法院拍卖，双方以议价方式确定房屋的市场价值和起拍卖价格。

执：申请人意见？

申：不同意固定本案债务金额，应当以本案民事调解书为依据，

严

程

裘

债务金额计算至实际清偿之日，对于房屋的市场价值和拍卖价格可以协商。

执：房产情况？有无租赁？户口情况？

被：该房屋目前由程■的岳父沈■、岳母朱■居住，没有租赁合同的，有四个户口，分别是程■、沈■、程■、程■的妹妹程■。我们会搬离并把户口迁出。如果房屋拍卖不掉，我方希望以该房屋抵偿上述债务。抵债后，我方将房屋过户给对方，希望申请人给我方半年时间腾房，我们按月支付给严■租金，租金另行协商。

审：本院告知你，如你在拍卖前不腾空房屋的，可能造成房屋拍卖价格过低，由此产生的后果均由你自行承担。

被：好的，相关不利后果均由被执行人自行承担。被执行人配合法院处置，拍卖成交前腾空房屋交于法院。

审：是否需要安置？

被：被执行人名下另有房屋，会将岳父岳母接过来住，所以不需要安置。

审：鉴于被执行人至今未履行义务，经申请人申请，且被执行人亦请求拍卖房屋归还欠款，故本院启动对被执行人名下长宁区虹桥路996弄77号104室不动产的拍卖程序，有无异议。

申：同意，无异议。

被：同意，无异议。

审：对于房屋的拍卖价格意见？根据相关规定，可以通过评估公司评估、相关机构询价、双方议价等方式确定。各当事人意见？

申、被：各方已协商一致，采用议价的方式确定房屋的价值、起拍价。房屋价值根据市场价、附近房屋的成交价、挂牌价，以及房屋的装修等，综合考虑后，确定房屋价值为500万元，协议起拍价为8折，即400万元，议价有效期自今日起一年。

审：告知双方当事人，鉴于双方对房屋价值、起拍价已协商一致，故第一次拍卖房屋价值确定为500万元，起拍价为房屋价值8折，即400万元起拍。如第一次拍卖无人竞买流拍的，第二次拍卖将在第一次拍卖流拍价基础上再打八折，如依然无人竞买的，则进行变卖。每次流拍后，债权人可以申请以物抵债。是否清楚？

申：已清楚，无异议。

申

被

执

被：已清楚，无异议。

审：另，告知双方当事人，拍卖成交后的过户税费系买卖双方各自承担。卖房的过户税费由买受人先行垫付后，凭税费发票到本院申请发还，从拍卖款中扣除。另外还需要先行扣除的执行必要费用为本案执行费，房屋拍卖辅助费用（具体数额拍卖成交后告知）。

申、被：同意，无异议。

审：另，拍卖平台确定哪一家网络平台？

申、被：确定选择京东网。

审：相关拍卖具体须知将在拍卖平台刊登公告，双方当事人可自行在相关网站查看，本院不再另行告知。

申、被：已知晓相关权利义务规定，自行查看网站公告，不需法院另行通知，同意，无异议。

被：本人希望与申请人达成执行和解，具体为：1、拍卖长宁区虹桥路 996 弄 77 号 104 室不动产，解除

房屋的查封；2、拍卖成交后的拍卖款项作为还款，于 2021 年 11 月 30 日前还清本案案款。3、如未能在 2021 年 11 月 30 日底之前还清全部款项的，申请人申请恢复执行。

审：申请人意见？

申：同意该和解方案。

审：被执行人需支付本案执行费 36945 元。

被：请法院从拍卖款中扣除执行费。

执：鉴于双方对本案已达成执行和解方案，且履行期限超过六个月，故本案终结执行。如被执行人逾期履行义务的，申请执行人可以向本院申请恢复强制执行，是否清楚？

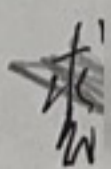
申：同意，无异议。

执：有无补充？

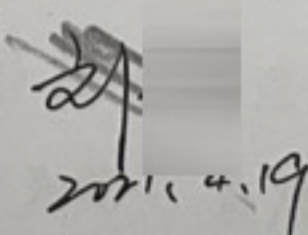
申：无。

被：无。

执：今至此，阅后签字。



2021.4.19



2021.4.19



2021.4.19