

涉财产权保护执行异议之诉典型案例

7月23日,最高人民法院发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》(2025年7月24日起施行)。最高法同步发布涉财产权保护执行异议之诉典型案例,我们选取部分进行刊登。

案例一

涉众案外人异议案件,审执协同做好矛盾纠纷前端化解

——王某某等诉某建设公司、某房地产公司执行异议案

【基本案情】

某建设公司诉某房地产公司建设工程施工合同纠纷一案,债权人某建设公司向人民法院申请财产保全。人民法院依法作出保全裁定,查封了登记在债务人某房地产公司名下的案涉楼盘。该案判决生效后进入执行程序,众多购房人先后向人民法院提出执行异议,主张对案涉被查封房屋享有所有权,请求人民法院停止对案涉房屋采取的查封措施。人民法院制定工作预案,依法有序立案审查。以购房人王某某为例,王某某在人民法院查封案涉房屋前,已经与某房地产公司签订了认购协议书,约定购买某房地产公司开发的一套房屋,并分三次足额交付了购房款。案外人王某某向人民法院提交了银行转账流水和购房款、维修基金、印花税、产权登记费等收款收据,以及其实际居住在案涉房屋内且名下没有其他房屋等的相关证据。

【审执协同结果】

人民法院审查认为,该案争议的焦点问题是案外人王某某对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的

民事权益。该案中,王某某在人民法院查封案涉房屋之前已与某房地产公司签订认购协议书,交付了全部购房款,并已实际占有案涉房屋用于家庭居住生活,王某某非因自身的原因未办理房屋过户登记,符合排除强制执行的条件,裁定中止对案涉房屋的执行。

申请执行人某建设公司认可法院处理方案,服从裁判结果,未就此提起执行异议之诉。同时,在人民法院依法严格审查证据、逐一甄别核实的基础上,申请执行人同意人民法院裁定解除对其他50余户购房人所购案涉房屋的查封措施。至此,该涉众执行异议纠纷因为立审执协同、前端化解得当而圆满解决。

【典型意义】

在执行异议审查过程中,要严格审查证据,查明不动产真实权利情况,既要保护购房消费者等购房人权利,又要防止不诚信当事人恶意利用该制度,通过虚构房屋买卖合同等基本事实提起执行异议等逃避执行。通过审执协同,做好群众工作,力争将纠纷化解在前端,实现审查一案、带动一片的示范效应,促进类案前端性、一次性化解,更好地维护社会和谐稳定、保障人民群众安居乐业。

案例三

进城务工人员购买市区商品房用于居住的可以排除抵押权人的强制执行

——韩某与河南某农村商业银行、某房地产开发公司申请执行人执行异议之诉一案

【基本案情】

某房地产开发公司向河南某农村商业银行借款,并以其51套房屋(包含案涉房屋)作抵押。因该房地产开发公司未依约偿还本息,河南某农村商业银行诉至法院。生效判决判令某房地产开发公司偿还本金2000万元;河南某农村商业银行对某房地产开发公司设定抵押的房地产折价、拍卖、变卖所得价款优先受偿等。

执行法院依当事人申请查封案涉房屋后,韩某提出执行异议,执行法院裁定中止对案涉房屋的执行,河南某农村商业银行不服,提起本案申请执行人执行异议之诉。

韩某系进城务工人员。2009年4月2日,韩某与某房地产开发公司签订《商品房买卖合同》,约定房款总金额20.51万元,合同签订后,韩某支付了全部房款及配套费,某房地产开发公司出具收据。2012年5月31日,某房地产开发公司向韩某交付房屋,韩某收房后装修入住至今。韩某及妻子、两个孩子一家四口,在农村另有130余平方米房屋一套。

【裁判结果及理由】

审理法院认为,本案中,虽然韩某名下在农村另有住宅,但其在市区购买房屋,是为了在市区工作、生活所需,属于“以居住为目的”而购房,由于农村房屋距离市区较远,不能满足韩某及其家人工作、生活所需,因此,其所购商品房仍属于用于居住的房屋,同样具有生存利益。相较于商业银行的商事利益而言,具有优先保护价值。法院判决支持韩某排除抵押权人对案涉房屋的强制执行。

【典型意义】

在司法裁判中,保障进城务工人员在城市的工作、生活、发展,是人民法院对人民群众美好生活向往的应有回应。对于长期在城市工作、生活的进城务工人员,因居住需求在城市购买商品,相较于金钱债权人而言,其权益具有优先保护价值。首先,从现实角度看,进城务工人员虽亦可能在农村保留住房,但因工作生活重心转移至城市,农村住房已无法满足其现实居住需求。其次,人民法院判断购房人是否属于消费者购房人时,应着重审查购房人家庭基本情况,房屋对购房人是否用于居住生活。这种认定方式契合《中华人民共和国民法典》第二十五条确立的“经常居所”法律概念,既尊重宅基地制度特殊性,又保障购房人居住生活、就业发展需要,为城乡融合发展提供司法解决方案。最后,涉及因工作、生活所需购买房屋的执行异议之诉案件审理中,要衡量的是案外人与申请执行人之间谁的权益价值更需要优先保护,因城市住房对于进城务工人员而言属于“必需住房”,包括教育、医疗的需要,可以排除金钱债权的强制执行。

案例二

商品房消费者合法权益应获得优先保护

——韩某平、王某诉阜新某投资咨询公司等案外人执行异议之诉案

【基本案情】

阜新某投资咨询公司与某房地产开发公司等民间借贷纠纷一案,终审判决判令某房地产开发公司等连带偿还借款本金4200万元及相应利息。执行法院根据当事人申请于2021年作出执行裁定,查封被执行人某房地产开发公司名下包括案涉房屋在内的房产。

案外人韩某平、王某系夫妻。2009年,韩某平与某房地产开发公司签订《协议书》一份,约定:韩某平购买案涉房屋,面积为104.4㎡,价格为2650元/㎡,该住宅楼于2010年11月30日前竣工验收交付使用。其后,韩某平向某房地产开发公司支付购房款27.66万元,某房地产开发公司向韩某平出具收款收据。因执行法院查封、拍卖案涉房屋,韩某平、王某提出执行异议,请求中止对案涉房屋的执行拍卖。执行法院以韩某平名下有其他用于居住的房屋等为由,裁定驳回了韩某平、王某的异议请求。韩某平、王某不服,提起执行异议之诉,要求停止对案涉房屋的执行拍卖措施,并依法解除查封。一审判决驳回原告韩某平、王某的诉讼请求。韩某平、王某不服,提起上诉。

二审法院查明,韩某平名下现有一套用于居住的房屋,于2003年购买,面积为102.19㎡,没有电梯,位置位于郊区。韩某平、王某购买的案涉房屋属于某重点小学学区,系其为子女就读重点小学而购买,房屋有电梯,位于城市中心,医院和商业配套完善,也可以改善居住环境。

【裁判结果及理由】

二审判决认为:本案争议焦点为韩某平、王某

对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条规定了关于商品房消费者权利的保护条件。《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条对商品房消费者的保护作了进一步完善,没有简单从已购房屋数量、地域范围等因素判断是否属于“以居住为目的购买房屋”,对于不违背“房住不炒”政策、符合刚性或改善型住房需求的情形,应认定属于满足生存权的合理消费范畴,都依法予以保护。

刚性和改善型住房的认定,除了考虑住房面积,还可能涉及居住环境的提升,包括地理位置更优越、配套设施更完善、教育资源更优质等因素。本案中,案涉房屋系学区房,韩某平、王某为孩子入学而购买,并实现了入学目的,符合刚性住房的需求。同时,案涉房屋是位于城市中心的电梯房,医院和商业配套完善,与位于郊区且无电梯的原有住房相比较,亦符合改善型住房的需求。韩某平、王某购买案涉房屋符合刚性和改善型住房的需求,应属满足生存权的合理消费范畴,其享有的民事权益足以排除金钱债权的强制执行。二审判决不得执行案涉房屋。

【典型意义】

随着实践发展和认识深化,商品房消费者保护规则在不断完善。法院在审理案件过程中,应侧重于实质审查争议房屋是否关乎案外人家庭正常居住生活。司法审判须秉持生存权保障的核心理念,准确把握法律要件,实现保障基本权益与维护市场秩序的有机统一,在纷繁复杂的利益冲突中体现出公正为民且饱含人文情怀。

据《人民法院报》