

最高法发布执行异议之诉相关司法解释

买房人, 这些规定与你息息相关

买房人向开发商支付了房款,但还没办下不动产权证,如果开发商因债务纠纷导致房屋被查封执行,买房人该如何维护自身权益?
最高人民法院23日发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》(以下简称《解释》),对于商品房消费者权益保护进行了细化,更大力度保护买房人的合法权益。《解释》自2025年7月24日起施行。

1

以房抵债行使建设工程价款优先受偿权的,可以排除强制执行

【案情】建某公司完成建设施工并验收后,银某公司以承建工程中的13套房屋作价抵偿欠付的工程款。此后,双方就上述房屋签订了商品房买卖合同,银某公司开具了销售不动产统一发票。然而,紫某公司与银某公司等发生借款合同纠纷,紫某公司在诉讼中申请诉讼财产保全。受案法院裁定,查封包括案涉13套房屋在内的房产、股

权等财产。
其后,建某公司对案涉13套房屋提出执行异议,受案法院审查后认为异议成立,裁定中止对案涉13套房屋的执行。紫某公司不服,请求准予执行案涉13套房屋。审理法院认为,工程承包人以其与发包人约定将该建设工程不动产折价实现工程欠款优先受偿权为由,提出执行异议,请求排除基于抵押权

或其他债权而采取的查封措施,若该“折价工程协议”不存在损害其他债权人利益等可撤销或无效事由,人民法院应予支持。最终,法院判决支持排除对案涉13套房屋的执行。
【说法】工程价款优先受偿权是法律为保护建设工程承包人利益而赋予的特别权利。民法典规定,发包人逾期不支付工程价款

的,除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外,承包人可以与发包人协议将建设工程折价,也可以请求人民法院将该工程依法拍卖,并从中优先受偿。《解释》对涉及农民工工资的债权给予优先保护,对实践中常见的依据民法典第八百零七条规定以不动产抵工程款执行异议之诉的处理进行了规定,明确以房折价可以排除抵押权或一般金

钱债权的强制执行。
司法实务中,以工程不动产协议折价方式行使和实现工程款优先受偿权,较司法拍卖更为简便易行,费用低廉,有利于发挥发包人责任财产的最大效用,缓解发包人因财力不足造成工程款拖欠的实际困难。此外,优先保护施工方权益意味着更好保护农民工群体的合法权益。

2

在执行中扩大商品房消费者权益保护范围

【案情】因民间借贷纠纷,某房地产开发公司被判返还借款及利息。执行阶段,法院查封了某房地产开发公司名下的房产。其中,包括案外人韩某平夫妻的一处房产。此前,韩某平向某房地产开发公司购买该房产并支付购房款27.66万元。因执行法院查封、拍卖案涉房屋,韩某平夫妻提出执行异议,请求中止执行拍卖。执行法

院以韩某平名下有其他用于居住的房屋等为由,驳回了异议请求。此后,韩某平夫妻提起执行异议之诉,要求停止执行拍卖措施,并依法解除查封。一审法院驳回了韩某平夫妻的诉讼请求。
二审法院审理后认为,案涉房屋是韩某平夫妻为孩子入学购买,符合刚性住房的需求;同时,与位于郊区且无电梯的原有住房相比

较,符合改善型住房的需求,其享有的民事权益足以排除金钱债权的强制执行。法院判决,不得执行案涉房屋。
【说法】根据以前的规定,如果被执行的房产是买房人的唯一房产,可排除强制执行,但如果买房人还有其他房产,则不能排除强制执行。
《解释》的一大亮点是放宽了

对房屋类型、套数、性质的限制,将保护范围从“保护居住需要”拓宽为“保护居住生活需要”。“居住生活需要”不再限于家庭唯一住房,并可涵盖改善性住房。本案争议焦点为韩某平夫妻对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。二审法院查明,韩某平名下虽有一套用于居住的房屋位于郊区,但案涉房屋系韩某平夫妻为子

女就学而购买,且可以改善居住环境,应认定属于满足生存权的合理消费范畴,依法予以保护。
最高法要求,法院在审理案件中,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。

3

虚构借款、房屋抵债关系,提起虚假诉讼逃废债务应受惩治

【案情】某银行与常某等产生借款合同纠纷,法院判决常某偿还某银行借款100万元本息。进入执行程序后,法院查封常某名下一套房屋。案外人赵某却以该房屋已经由常某“抵债”给他为由,提出执行异议,要求排除案涉房屋的执行。原来,赵某于查封前一天持82万元银行转账记录、借条以“民间借贷纠纷”为由将常某诉至法院,立案当天双方达成还款协议,并向法院申请出具民事调解书确认常某欠付赵某82万元本息。其后,双

方签订协议将案涉房屋抵偿调解书确认的债务。
执行法院入户调查时发现,常某及配偶仍在案涉房屋内居住,并由常某实际缴纳物业费、水电费。因赵某与常某的案件存在诸多疑点,人民法院依职权调取二人的银行流水等材料,发现赵某与常某之间银行交易往来频繁,赵某主张借出82万元后的第三天,常某随即向赵某转回85万元。但双方在调解时向人民法院隐瞒了该循环转账的情况。另外,常某的银行卡在转

账后、起诉前已通过挂失而启用新卡号,但双方在伪造借条时忽略了该细节,将收款卡号写为当时并不存在的新卡号。
审理法院认为,以物抵债的真实性存疑,判决继续执行案涉房屋。基于入户调查情况和依职权查明的事实,审理法院依法对相关民间借贷纠纷案件启动审判监督程序,同时与检察机关会商,将该犯罪线索移送公安机关刑事立案。常某、赵某已被检察机关批准逮捕,刑事案件目前处于审查起诉阶段。

【说法】实践中,有不法行为人恶意利用执行异议之诉制度,通过恶意串通、伪造证据等行为提起执行异议之诉,企图规避执行。本案属于连环虚假诉讼,常某明知有债务未清偿,先是串通他人,虚构债务关系,“手拉手”调解,取得民事调解书。再以该民事调解书为基础捏造以房抵债协议,提出案外人异议阻碍执行。该类虚假诉讼不仅侵害债权人的合法权益,同时严重扰乱诉讼秩序,依法应予严厉打击。
《解释》在规定排除强制执行

的条件时作出了积极防范,指引各级法院认真审查买卖合同真实性、支付价款的真实性,认真审查以物抵债中债权本身的真实性、抵债意思的真实性和抵债价款的合理性等,要求各级人民法院通过严格审查防范虚假诉讼。同时,《解释》专门规定了恶意串通、伪造证据、捏造事实以虚假诉讼妨碍执行的各类法律责任,案外人、申请执行人、被执行人、诉讼代理人、证人及鉴定人等均受该规定约束。

据《人民日报》



社会主义核心价值观
富强 民主 文明 和谐
自由 平等 公正 法治
爱国 敬业 诚信 友善

只言片语体现修养 小事细节彰显文明

