下载晨视频
扫描二维码
下载晨视频App

最高法发布执行异议之诉司法解释

拓宽买房人保护范围

据新华社电 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，为人民法院通过审理程序对案外人合法财产权益进行实体保护提供裁判依据，促进人民法院规范执行。司法解释自2025年7月24日起施行。对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，进一步拓宽了保护范围，更大力度守护买房人的合法权益。

什么是执行异议之诉

最高法有关部门负责人介绍，近年来，执行异议之诉案件呈逐年上升态势。执行异议之诉案件涉及申请执行人债权实现、被执行人责任财产范围认定、案外人财产权益保护等现实权利冲突。这些权利冲突，主要起因于被执行财产的实际权利人与名义权利人分离，即财产权利的“名实不符”。

执行异议之诉是针对强制执行中发生的财产争议提起的诉讼。比如，买房人根据合同约定向开发商支付了房款，但还没办下房产证，若开发商因债务纠纷导致房屋被法院查封执行，买房人可通过提起“执行异议之诉”主张权利。

最高人民法院民一庭副庭长吴景丽表示，例如开发商欠债后，债权人持法院生效判决文书申请强制执行开发商的房产时，若购房人主张已支付房款并占有房屋但未办理产权登记，提出排除执行的诉讼请求，该诉讼即为执行异议之诉。此时法院需审查应保护购房人权益还是债权人权益，并据此作出判决。

法官介绍，法院在审理时，需衡量买房人的生存居住权与债权人的财产债权之间，谁的权益更需要优先保护。

根据原有规定，若被执行房产系购房人唯一住房则可排除强制执行，但若购房人名下存在其他房产则不予支持。此次司法解释的亮点在于放宽了对房屋类型、套数及性质的限制，将保护范围从“保护居住需要”扩展至“保护居住生活需要”。

吴景丽介绍，例如为了家庭生活的需要，一家人口比较多，原先是有一套房子的，但是为了改善生活居住环境，又买了一套房子，依据新的司法解释的规定，这种情况是属于改善性住房的需求，依然可以排除执行，保护买房人的权益。又如，进城的农村人员原先在老家有一套房屋，进城之后又买了一套房屋，虽然此时有两套房屋，但是也要依法予以保护，属于为了基本居住生活的需要。

明确房屋预告登记后可排除强制执行

司法解释对常见民事权益排除强制执行作出进一步细化规定。细化商品房消费者权益保护，明确被征收人排除强制执行的具体条件。因家庭居住生活需要且遵循市场经营秩序而购房的商品房消费者，可以对抗房地产开发环节中商业利益的执行。

如何更主动防范风险？我国法律规定了预告登记制度，买房人在买房后可及时向不动产登记机构申请办理商品房“预告登记”，防止出现“一房二卖”的情况。此次司法解释特别规定，买房人办理预告登记后，如果房屋因开发商债务被申请强制执行，可凭预告登记主张权利。支持、引导、鼓励买房人积极办理房屋预告登记。

预告登记是什么？吴景丽表示，由于房地产开发商的大所有权证没有下来，或者没有竣工、验收等情况，还不能办产权证，此时买房人交了一部分钱，但是不能办理全部的过户手续。

当房产涉及被执行时，如何保护买房人的权益？买房人可以去不动产登记部门，办理预告登记后，买房人可以申请排除强制执行，此时法院会予以支持。

此外，为更好保护农民工群体的合法权益，司法解释对涉及农民工工资的债权给予优先保护。例如，开发商欠了债权人的钱，债权人来申请法院强制执行开发商的房产，但是开发商还欠施工方的建筑工程款，施工方的主体实际上由农民工组成，法院认为债权更具有优先性，为了保护农民工的权益，法院认为可以排除强制执行。

一揽子化解纠纷 减轻当事人诉讼负担

此次发布的司法解释坚持依法保护权利，在法律框架内细化规则，重点解决司法实践难题。细化管辖、起诉及相关诉求合并审理等问题，保障各方当事人诉讼权利、一揽子解决争议减少当事人诉累。明确判决对执行的效力以及审判与执行的协调问题，保障真实权利人从执行措施中尽快解脱，保障市场交易安全。

司法解释明确可以将当事人的相关诉求合并审理，避免当事人来回奔波起诉，最大限度减少损失。

吴景丽介绍，如果买房人在提起执行异议之诉的同时，还要求确认这个房子是自己的，然后要求确认产权办理房屋过户手续，这种请求法院可以跟执行异议之诉一并审理，作为买房人就不用打两个官司，可以在一个官司中解决，减轻了当事人的负担。

若房屋已被执行拍卖，买房人可以如何维护自身合法权益呢？司法解释规定，买房人可要求取回拍卖的房款。

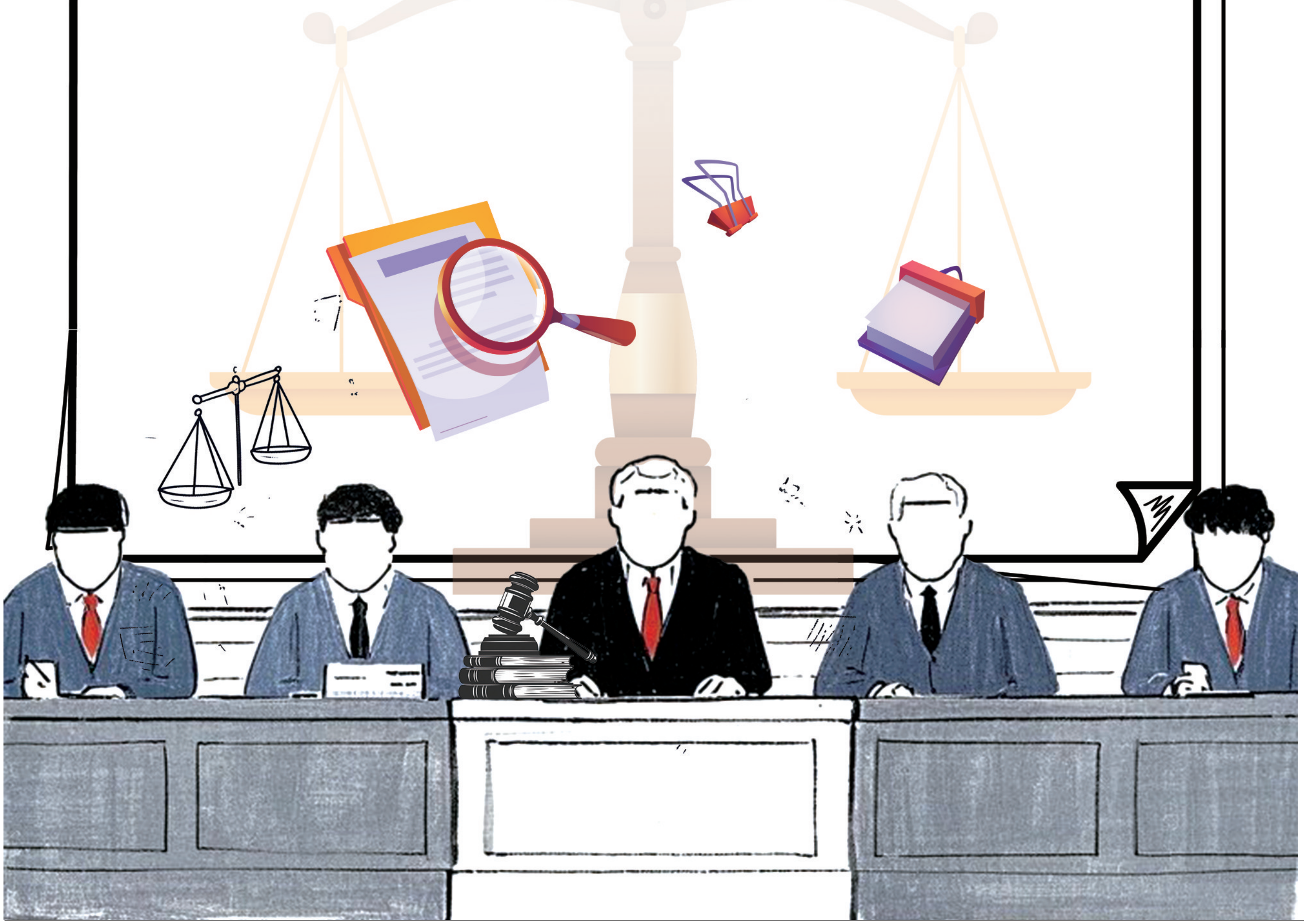
吴景丽称，买房人向法院提起执行异议之诉，如果诉讼请求能够得到法院的支持，法院就会判决停止执行。但是在审理的过程中，因为一些特殊的情况，房产已经被执行了，此时停止执行，已经没有实际的意义了。房子执行之后如果被拍卖了，拍卖的房款，买房人是可以要求得到的，法院会予以支持。

同时，司法解释明确通过虚假诉讼妨碍依法执行的法律责任及处理措施，指引各级法院认真审查买卖合同的真实性、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，通过严格审查防范虚假诉讼。

现实中，个别被执行人为了规避执行、与案外人恶意串通、通过案外人提起执行异议，妨碍法院正常执行工作秩序，为防范、惩治这类虚假诉讼，司法解释进行了规定。

吴景丽表示，在申请执行人执行房产的时候，被执行人有的时候就会串通他的亲戚朋友，然后虚构事实，称这个房子已经卖给了他的亲戚朋友，让他的亲戚朋友以案外人的身份提起执行异议之诉，来妨碍法院的正常执行。这种情况下法院就应该查明事实，应当判决驳回诉讼请求，并视情节轻重予以罚款、拘留，构成犯罪的，处以刑事责任。

当天，最高法还发布了6件涉财产权保护执行异议之诉典型案例，诠释司法解释所彰显的司法理念和裁判规则。



打击恶意串通逃避执行

解答

执行异议之诉作为新类型案件，当前司法实践中一定程度存在管辖确定难，关联诉求一揽子解决难现象，《解释》在减少管辖争议、一揽子实质化解矛盾纠纷、减轻当事人诉累等方面作出了哪些规定？

答：《民事诉讼法解释》规定提起执行异议之诉应当向执行法院提出。但是司法实践较为复杂，人民法院为了强化执行、便利执行，会采取指定执行、提级执行、委托执行等措施，也会存在多家法院对同一财产采取执行措施、财产处置权由首封法院依法向优先债权执行法院移送等情形。按照《解释》第一条规定，这些情形下提起执行异议之诉，应当向提出执行异议时负责执行该财产的人民法院提起执行异议之诉。《解释》第二条规定，争议财产上有多轮查封的，应当以首先查封中和查封中享有优先受偿权的申请保全人、申请执行人为被告。同时，尽可能了解掌握对同一财产采取执行措施的其他申请保全人、申请执行人，将其列为第三人。以便人民法院一揽子解决案外人的民事权益能否排除多重查封的问题，防止当事人多头提起诉讼形成矛盾判决，或者又引发衍生纠纷。

关联诉求一揽子解决的问题，涉及案外人针对查封财产提起执行异议之诉的同时，还可能要求确认查封财产归属，或者请求办理过户手续等。因缺乏明确的规定和制度安排，实践中，一方面，此类关联诉求往往被以种种理由拒之门外，或者在判决中未得到明确回应；另一方面，为对抗执行，案外人在异地法院起诉并依据另案生效法律文书提出排除强制执行也较为常见。对相关诉求合并审理、实质性化解矛盾纠纷，可以防止程序空转，遏制虚假诉讼，减少当事人诉累，也是人民法院坚持以人民为中心，切实推动“案结事了人和”的重要举措。《解释》第四条对案外人提出确权请求在执行异议之诉中一并处理进行了细化规定。《解释》第五条规定，除法律另有规定不宜合并需要分别立案的外，人民法院对案外人提出的返还原物、返还价款或者交付标的物、办理转移登记手续等给付请求的，原则上可以合并审理。与此相对应，《解释》第十一条、第十八条等条款规定，商品房消费者、被征收人等起诉请求办理不动产所有权转移登记手续的，依法予以支持。《解释》的程序条款和实体条款相互配合，有力维护当事人合法权益。

针对近年来出现的被执行人与案外人恶意串通，滥提执行异议，并通过虚假执行异议之诉逃废债务、逃避执行，进而破坏社会诚信、损害人民群众合法权益、危害司法公信力的行为，人民法院应当如何防范？

答：执行异议之诉旨在为真实权利人提供执行救济，发挥着保护案外人民事权益、保证执行公正的重要功能。现实中，个别被执行人试图“钻制度的空子”，为了规避执行、拖延执行，与案外人恶意串通、提供虚假证据，捏造事实向法院提出执行异议及执行异议之诉，企图规避执行，此类情形应严厉打击，确保执行救济制度不被滥用，真正将有限司法资源用于保护需要救济的实体权益。对此，《解释》第二十一条第一款规定：“案外人与被执行人、申请执行人之间恶意串通，通过伪造证据，或者单方捏造案件基本事实，以执行异议之诉妨碍依法执行的，人民法院应当驳回其诉讼请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；涉嫌刑事犯罪的，人民法院应当将犯罪线索移送公安机关。”《解释》第二十一条第三款规定：“案外人等通过虚假诉讼等方式致使执行标的无法执行或者价值减损等，给申请执行人造成损失的，应当依法予以赔偿。”

近年来，逃废债务手段不断翻新，逃废债务行为趋于隐蔽和复杂，其中，不动产租赁成为执行异议之诉案件中虚假诉讼高发的领域。债务人为达成逃废银行贷款的目的，通过虚构租赁关系，串通案外人主张租金已一次付清或已经通过以租抵债形式付清，或者倒签租赁合同延长租期、降低租金等，以对抗执行债权。由于租赁权成立并不以租赁合同的登记为生效或者公示要件，被执行人利用租赁合同的内部性，与承租人恶意串通，通过事后虚构租赁合同，降低租金、延长租期以帮助承租人达到长期、低价承租不动产的目的，并从中牟利。此种行为势必影响租赁物的司法处置价格，进而损害申请执行人的合法权益，本质上也是一种逃避执行的虚假诉讼行为。对此，《解释》第二十条规定，真实承租人必须符合法定事由才能排除不带租强制执行，申请执行人可以对带租强制执行提出异议并有权提起执行异议之诉。人民法院通过严格审查在案证据查明系虚假诉讼的，依据《解释》第二十一条予以处理，彰显司法权威，促进社会诚信建设。