

执行调研

□ 武向军

# 借名买房执行异议之诉的裁判困境与出路

## ——以51篇执行异议之诉裁判文书为研究样本

执行程序作为实现公平正义的终局环节,其效率与公正的平衡直接关系群众司法获得感。2025年7月施行的《最高人民法院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》)突破以往形式审查的局限,要求法院穿透权利外观,审查认定案外人权益能否排除强制执行。借名买房引发的执行异议之诉恰是典型场域。司法实践中对借名行为权利属性的认知不一,亟需从理论层面厘清。本文以中国裁判文书网2020年至2024年的51起借名买房执行异议之诉案件为样本,通过深入剖析借名人的权利属性及裁判争议,尝试提出规则构建路径。

### 一、理论根基：民事权益的属性之争

房屋登记权利人与实际出资人相分离的特殊形态,既涉及借名人合法财产权益的保护,又关乎申请执行人债权实现与交易安全维护。准确界定借名人所享民事权益的法律属性是妥善化解此类纠纷的关键。在借名买房人执行异议之诉的理论探析中,关于借名行为所负担的权利性质主要有以下观点:

主流观点认为,借名行为仅在当事人之间产生债权债务关系。根据该观点,房屋所有权依法归属于出名人,借名人仅享有请求办理所有权转移登记的债权请求权。若出名人处分房屋,除相对人非善意构成无权处分外,原则上认定为有效处分。这一观点与我国不动产物权变动以登记为生效要件的规定高度契合。另一种观点则更注重实质公平与真实意思表示。该观点认为借名人虽未完成登记,但其基于真实的借名合意与实际出资,应认定为房屋实际所有权人。支持者援引《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》(一)第二条的规定,认为在不动产登记错误情形下真实权利人可直接主张物权确认请求权。

还有学者提出了折中观点,认为在承认登记具有物权推定效力的前提下,要区分法律物权与事实物权。借名人享有的事实物权不具备登记外观,但在权利性质上仍属于物权范畴,原则上能够对抗出名人享有的法律物权以及申请执行人的金钱债权。第三人基于对登记的信赖而取得物权并完成登记,则可对借名人的事实物权。此外,还有学者认为借名人作为借名交易的发起者和主导者,处于防范相关风险的最佳位置,其通

过选择借名方式获得利益,自应承担相应的风险后果。相比之下,申请执行人作为“外部债权人”,难以查明房屋背后的真实权属状况,预防借名交易风险的成本过高,因此在执行程序中应优先保护善意申请执行人的一般金钱债权,除非其明知或应知借名事实存在。

### 二、司法实践：裁判分歧的实证分析

(一) 核心分歧的实践表征

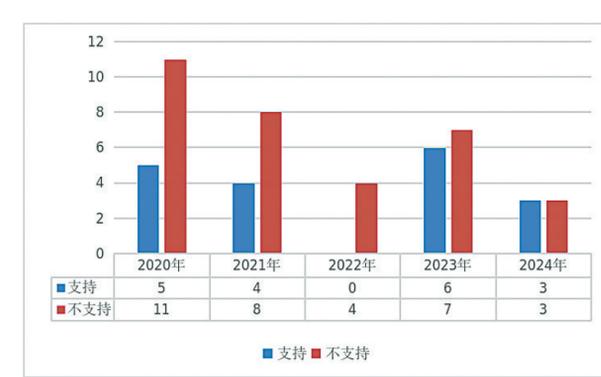
本文通过“借名买房”“执行异议”“最高人民法院”“高级人民法院”等关键词组合,系统梳理2020年至2024年最高人民法院及各高级人民法院审理的借名买房人执行异议之诉案件51起(其中最高人民法院9件,高级人民法院42件)。上述裁判文书中,支持借名人排除强制执行执行的案件有18件(其中最高人民法院4件,高级人民法院14件);不支持的有33件(最高人民法院5件,高级人民法院28件)。

通过梳理分析裁判要旨发现,案件分歧主要集中在“借名人能否排除强制执行”“支持借名人诉讼请求的裁判核心”“以申请执行人信赖利益保护为审查重点”“以借名人物权期待权保护为价值导向”“不支持的裁判主要是因严格恪守物权法定与公示公信原则保护信赖利益或基于过错责任推定原则认定借名人自担风险”。

(二) 分歧产生的深层原因

第一,权益类型模糊。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》虽确立了案外人基于实体权利提出执行异议的制度框架,但对于除所有权之外的“实体权利”具体涵盖范围、权利构成要件及法律效力层级

2020年至2024年最高人民法院及各地法院“借名买房”执行异议之诉裁判结果



等关键问题,未作明确界定。这种立法表述的开放性,导致司法实践中对该类权利的认定标准不一,不同地区法院在处理同类案件时易出现裁判尺度差异,影响司法裁判的统一性与权威性。

第二,制度层面障碍。物权法定原则与登记公示制度突破面临制度障碍。《解释》虽强调实体判断,但未明确“实体权利”的认定标准。实践中,法院对《中华人民共和国民法典》(以下简称民法典)物权编与合同编的适用选择存在差异,导致裁判依据出现分野。根据物权变动“登记生效主义”原则,诉争房屋登记在出名人名下,且借名人系基于自主合意形成权利外观与实际权属分离状态,既不符合民法典规定的更正登记适用情形,亦不具备提起异议登记的法定事由。

第三,价值导向冲突。实践中,部分借名人将借名所购房屋作为唯一居所,涉及基本生存权益保障问

题。如关于“非因自身原因未过户”“合法占有”等关键事实,各地法院认定尺度不一。如部分法院将“规避限购政策”一律视为“自身原因”,而另一些法院则区分“合理规避”与“恶意规避”,导致相似案件出现不同认定结果。

### 三、规则建构：原则与例外的平衡路径

结合《解释》的立法精神与司法实践需求,笔者认为,借名人所享有的权利属性应界定为“债权”,权利的履行需“附一定条件”。首先,借名行为在出名人及借名人之间产生债权债务关系,根据借名行为的约定,借名人可以请求出名人协助办理房屋变更登记,其请求权是债权请求权。其次,该权利仅在满足特定条件时具有排除强制执行的效力,具体包括:借名目的合法、实际占有房屋、非因自身原因未过户等关键内容。最后,

该权利可对抗名义权利人及善意第三人,但不能对抗善意取得的物权人或享有担保物权的债权人。这一界定既尊重物权公示原则,又避免实质公平的丧失,与《解释》“实体判断与程序保障并重”的理念一致。

在此结论的前提下,笔者认为,审理借名买房人执行异议之诉,应确立“债权属性为原则,生存居住为例外”的审查框架,并细化相应的裁判标准。

(一) 基本原则:借名人通常不能排除强制执行

1. 借名人具有法律上的可归责性。借名买房行为本身具有一定的风险性与非正当性,借名人基于利益权衡自主选择将房屋登记于他人名下,应当对该行为可能引发的法律后果有合理预期。从公平原则出发,若借名房屋未面临强制执行,其可获取相应利益;一旦房屋被纳入执行范围,借名人亦需自行承担风险。需明确的是,借名买房约定仅在借名人与出名人之间产生合同约束力,不具有对抗申请执行人的法律效力。当借名房屋被依法强制执行后,借名人可依约定,向出名人主张违约责任,要求返还购房款、赔偿装修费用等实际损失。即便出名人无财产可供赔偿,该风险亦应由借名人承担。此种责任分配机制既保障了借名人的合同救济权利,又维护了市场交易秩序,避免因过度倾斜保护而破坏公平原则。

2. 申请执行人具有信赖利益保护。依据物权公示公信原则,善意无过错的申请执行人基于对不动产登记簿记载内容的信赖实施交易行为,其合法权益应受法律保护。需注意的是,登记公信力的保护范围仅限于善意第三人,若申请执行人明知或应知借名登记事实仍进行交易,则不适用该保护规则。在司法实践中,除非有充分反证推翻申请执行人对不动产登记的合理信赖,否则应依法认定其信赖利益的正当性,切实维护动态交易安全。

(二) 例外情形:生存居住权益的优先保护

1. 优先保护生存居住权益。生存居住权益作为基本人权的核心内容,始终是法律保障的重要价值取向。自2002年起,最高人民法院就通过司法解释确立了生存居住权益优先于建设工程价款优先受偿权的裁判规则。2015年《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》进一步细化了商品房买受人排除强制执行的实体要件,要求同时满足“书面合同合法有效、唯一居住用途、已支付过半价款”三项条件。尽管借名买房法律关系与商品房买卖合同存在差异,但住房承载的生存居住权益本质相同,理应获得同等程度的法律保护。人民法院在审查借名人主张的生存居住权益时,需设置更为严格的认定标准,确立“四要件审查标准”:一是借名协议真实合法;二是借名人在查封前已合法占有房屋;三是已支付全部或大部分价款;四是房屋用于家庭基本居住且无规避执行情形。满足上述要件的,可认定借名人权益足以排除执行。

2. 与担保物权发生冲突时的价值衡量机制。当借名人主张的生存居住权益与申请执行人享有的担保物权发生冲突时,需通过价值衡量机制确定权益保护顺位。尽管担保物权基于物权法定原则具有优先效力,但生存居住权益作为基本人权的重要体现,在特定情形下应当突破物权优先规则获得例外保护。从立法精神来看,民法典确立的“买卖不破租赁”“抵押不破租赁”等规则均体现了对生存居住权益的优先保护导向。司法实践中,人民法院应综合考量借名买房人的权益性质、当事人过错程度、生存必要性等因素,在维护担保物权人合法权益的同时,最大限度保障借名人的基本生存权利,实现法律效果与社会效果的有机统一。

(作者单位:浙江省衢州市中级人民法院)

# 规范财产查控 筑牢规范执行根基

□ 赖仁武 黄彩华

财产查控是法院执行工作的基础性环节,是衡量执行质效的关键尺度,直接关系到当事人的权益能否兑现。但实践中其风险隐患屡发,有可能影响执行质效,甚至引发国家赔偿,影响司法公信力,亟待引起重视,加强其流程管控,筑牢执行工作高质量发展的坚实基础。

### 一、当前财产查控工作中的常见问题

一是查控及时性有待加强。线上查控发起时限、线下调查期限虽有明确规定,但在案多人少压力下,容易发生延期或遗漏查控的情况。查控措施启动不及时,可能导致财产转移,错失执行良机,甚至引发国家赔偿。

二是查控准确性有所不足。常见情形:其一,权责边界把握不够准确。如超标的查封、未及时解除超额部分查封、对财产权属审查不到位导致错误查封他人财产。其二,线上操作失误控制措施。如某地法院在办理一个执行案件查控措施时,本要发起扣划,经办干警误选了“解除冻结”措施,审批领导未发现,银行操作人员也没仔细核对执行文书就直接解除冻结,导致案款被转移。由于涉案金额较大,相关执行干警和领导最终被追责。

三是查控手续不够完备。常见情形:1.查封清单瑕疵和错误较多。如有要素没有写完整,查封日期、案号、执行员等信息遗漏未填;机器设备没有注明型号,其数量与评估报告不一致;货物的数量只含糊写“一批”;不动产的门牌号码、权属证书编号没有注明等。2.封条查封公告未按要求张贴。按照有关规定,应当在查封财产现场显著位置张贴。3.现场照片拍摄不规范。查封现场照片拍得不清楚,没有关键部位的近照。如查封涉案电脑数控设备时,一定要拍摄到数控设备的控制面板,因控制面板是否缺失,对数控设备价值判定影响很大。4.查封笔录制作不详细。没有询问被查封财产权属情况以及有无存在共有、抵押(质押)、查封、租赁等情况,向保管人明确保管责任等。曾有案例因仅对部分机器张贴封条,导致没有张贴封条的机器被转移走。

### 二、构建规范的财产查控机制

(一) 加强时限管理,确保查控启动及时高效。

1. 执行财产调查。(1)网络查控。收案后5个工作日内通过“总对总”“点对点”网络查控系统发起全覆盖查询。拟终结本次执行程序时距完成前次“总对总”网络查控已超过三个月的,还应在终结本次执行程序之前再次通过“总对总”网络查控系统查询被执行人的财产,以确认被执行人确无财产可供执行。(2)传统查控。网络查控无财产或不足额财产时,应于10日内启动传统查控方式。(3)核查财产线索。收案后应7日内核实,情况紧急的应3日内核实。需注意:其一,有财产保全的,在期限届满前完成查封;其二,查实的应采取对应执行措施;其三,对逾期报告、拒绝报告或者虚假报告的被执行人或者相关人员,依法采取罚款、拘留等强制措施,构成犯罪的,依法追究刑事责任追究程序。

2. 执行财产控制。经线上查询反馈被执行人名下有财产可供执行的,应立即采取控制措施。无法线上采取控制措施的,应在收到反馈结果后3个工作日内采取控制措施。申请执行入或者案外人提供财产线索明确、具体,情况紧急的,应在24小时内启动调查核实,经查属实的,应立即采取控制措施。

(二) 加强流程管理,确保查控操作规范精准。

1. 细化线上操作规范。制定网络查控系统操作指南,明确控制措施的选择与核对流程,引入双重校验或审批机制,严防错误解除的操作事故发生。

2. 统一线下查控标准。制作标准化查封清单模板、查封笔录模板、拍照取证规范示例,确保各项要素填写完整、准确。

3. 注意查控措施适当合法。对申请执行人提供的财产线索,在采取强制措施前需进行必要的权属信息核查。不能以财产线索是申请执行人提供则查封错误的损失由其承担为由,而不履行法院应尽的审查职责。避免明显超标的查封,及时解除对超出额度的其他财产的查封。对重大、敏感财产的查封,切实履行审批和监督职责,不能流于形式。

### 三、需特别注意的特殊财产控制

一是涉房地产公司账户的冻结、扣划。对商品房预售资金监管账户实施冻

结、扣划后,应及时通知当地住建部门。如无法扣划,该账户内资金即使冻结,但经住建部门批准同意后仍可支付进度款、材料款、设备款的,则需继续查封其他财产。

二是涉预售商品房的预查封。查封标的为预售商品房的,应告知开发商该预售商品房已被法院预查封,擅自向被执行人退款需承担法律责任,如处置该预售商品房更应告知开发商,征询开发商意见。如某地法院向房产登记部门送达预查封文书,查封被执行人购买的预售商品房,但没有向开发商送达预查封文书,致使开发商在不知情的情况下退还被执行人首期款,致使该案执行无法推进。

三是涉高额抵押权的查封。《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十五条规定:“人民法院查封、扣押被执行人设定最高额抵押权的抵押物的,应当通知抵押权人。抵押权人受抵押担保的债权数额自收到人民法院通知时起不再增加。人民法院虽然没有通知抵押权人,但有证据证明抵押权人知道或者应当知道查封、扣押事实的,受抵押担保的债权数额从其知道或者应当知道该事实时起不再增加。”故查封设定最高额抵押权的抵押物时要及时通知抵押权人。

四是涉无证不动产查封。查封无证的不动产,要通过规划报建、租地合同、占有使用人的陈述、租赁合同等多方面综合判断其权属情况,权属不明的不宜查封。查封后,要向村(社区)送达查封手续,还须现场张贴封条和查封公告。

五是涉特殊主体财产的查封。主要包括农民工工资专用账户资金和工资保证金、金融机构存放在人民银行的存款准备金和备付金、信托财产人民币专用存款账户、社保机构开设的社保基金账户、证券经营机构的交易保证金、期货经纪机构的交易保证金、信用证开证保证金、独立保函保证金、工会经费等,应谨慎对待。

(作者单位:广东省东莞市第二人民法院)

# 加强府院联动 保护知识产权

——上海黄浦法院执结一起变更企业名称案件

□ 董琛剑 陈丽军

面对责令变更侵权企业名称的判决,如何将一纸裁判文书转化为实际执行结果,是知识产权保护与营商环境优化中的一道现实难题。上海市黄浦区人民法院在一起变更企业字号的执行难题面前,展现了破局思路,以府院联动机制破解“执行难”。

### 【案情介绍】

蔡同德公司与贵州上海胡庆余堂公司商标使用许可合同纠纷案,黄浦区人民法院判决确认:贵州上海胡庆余堂公司应变更企业字号,变更后的企业字号中不得含有“上海胡庆余堂”字样及其组合。因贵州上海胡庆余堂公司未履行,权利人蔡同德公司向黄浦区法院申请执行。

执行过程中,执行法官通知被执行人来法院谈话,被执行人未到,亦未主动履行,案件陷入僵局。根据《企业名称登记管理规定实施办法》第八条的规定,企业名称一般应当由行政区划名称、字号、行业或者经营特点、组织形式组成,并依次排列。字号是一个企业名称的灵魂,如果法院强制除去贵州上海胡庆余堂公司名称中的字号“上海胡庆余堂”,则不符合法律关于公司名称的规定。如何将判决内容落到实处,成为考验执行智慧的难题。

### 【法院做法】

#### 一、执行实践中两种观点

第一种观点认为,虽然判决确定变更名称,但具体变更为何种名称,则只能由被执行人决定,第三人不可替代,因此执行法院只能对拒不履行判决的行为进行制裁,而不能直接变更贵州上海胡庆余堂公司的名称。

第二种观点认为,本案关于变更企业名称属于可替代行为的执行,可以通过代履行的方式履行。本案中被执行人如果自行履行也是到市场监督管理局办理企业名称变更登记,因此本案可以由执行法院直接向市场监督管理局发出协助执行通知书要求将贵州上海胡庆余堂公司名称变更。

#### 二、执行法院的选择

《人民法院第六个五年改革纲要》提出要推动健全综合治理“执行难”大格局,加强跨部门执行联动。执行法院积极发挥府院联动机制的作用,通过与市场监督管理局充分协商后,考虑到企业统一社会信用代码与居民身份证号码一样具有唯一性,确定由法院

发出协助执行通知书,请求协助在国家企业信用信息公示系统上以贵州上海胡庆余堂公司统一社会信用代码代替其名称向社会公示。待后续被执行人确定了新的企业名称,再由其自行向登记机关申请办理变更登记。

#### 三、选择的依据及考量

本案的执行方案具有一定的实体法依据,例如《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十三条第三款规定,经营者登记的名称违反本法第七条规定的,应当及时办理名称变更登记;名称变更前,由登记机关以统一社会信用代码代替其名称。《企业名称登记管理规定》第二十三条第二款也有类似规定。

如果按照第一种观点,本案属于不可替代行为请求权的执行,只能对被执行人采取迟延履行金、限制消费、纳入失信被执行人名单等间接执行措施。在本案中,经过财产调查发现,被执行人名下没有可供执行的财产,迟延履行金裁定、罚款决定对被执行人制裁作用不大,被执行人法定代表人已经因其他案件被限制消费,因此限制消费、纳入失信被执行人名单对被执行人制裁作用亦有限。那么本案行为义务部分将面临执行不能的局面,这样难以达到三个效果的统一,执行法院也容易受到机械执法的非议。

#### 【典型意义】

企业名称是企业作为市场主体从事商事活动的前提和基础,也是其身份识别的重要符号,受到民法、公司法、知识产权法以及反不正当竞争法的调整。企业名称权也被认为是一种复合性权利,既有法人人格价值,也有财产价值。近年来,关于企业名称权的纠纷数量显著增加,在强调实体法、诉讼程序保护的同时,也不能忽略强制执行程序对企业名称权保护的“最后一公里”作用。双管齐下才能更好地维护市场秩序,护航营商环境。

本案的执行方案获得了申请执行人的认可,避免了案件的执行不能,也有力的维护了生效判决的法律权威。

(作者单位:上海市黄浦区人民法院)

