

入库案例裁判要旨选登 (第1期)

——涉不动产执行异议之诉专题

开栏的话

人民法院案例库是裁判文书网在应用和效能上的“升级版”，是用于查询、检索类案的案例资源库，可以辅助司法审判、统一裁判尺度、防止“类案不同判”。入库参考案例中的裁判要旨部分是从案例中精准提炼得出的裁判规则或者裁判思路，是裁判理由的高度凝练，通常具备法律规则的基本结构或

者是裁判考量要素的综合表达，用语上言简意赅，切中裁判的核心意思。为了更好地发挥人民法院案例库作用，提升检索学习入库案例的效率，本刊特别策划推出“入库案例裁判要旨选登”栏目，以专题形式，选登特定领域入库案例的裁判要旨。敬请关注。

一、购买抵债房屋的案外人排除执行的条件认定

在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同，并非仅指购房人与开发商直接签订房屋买卖合同，还包括直接与所有权人签订合同以及以房抵债的债权人签订合法有效的合同等情形。购房人通过中介机构与以房抵债的债权人签订了购房协议、支付了购房款，在开发商同意的情形下完成了更名并实际居住，依据《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》第二十八条、第二十九条的规定，主张其享有的民事权益足以排除执行的，人民法院应予支持。【入库编号：2025-07-2-471-001】

二、以虚假租赁合同主张房屋附租约拍卖的，人民法院不予支持

针对抵押房产进行拍卖时，案外人以租赁合同主张房屋应当附租约拍卖并提供了相应证据的，人民法院应当首先审查租赁行为的真伪。对于以虚假租赁合同主张房屋附租约拍卖的，人民法院不予支持。

对于租赁行为真伪的审查，具体可以从以下几方面进行：一是查明租赁合同签订的时间。对于在查封或者设置抵押权之前签订的合同，应结合其他证据判定其是否属于“倒签”行为。重点审查是否存在一次性签订超长租赁期限的情形。二是查明房屋的实际占有使用状况。占有是租赁权公示的一般表现形态，可以结合物业费、水电煤、装修协议等证据综合判定案外人是否实际占有使用房屋。三是查明租金支付情况。实际支付租金是判断租赁关系具有真实性的重要依据。对于大额租金的支付，应以银行转账凭证为据。对声称以现金结算，并一次性支付全部租金的主张，由于明显不符合日常交易习惯，一般不予采信。【入库编号：2024-07-2-471-012】

三、债务形成后离婚协议约定房屋归夫妻一方所有的，不能排除强制执行

夫妻共同财产中的一半份额，是配偶一方债务的责任财产，债务形成后离婚协议约定房屋归夫妻一方所有的，不能排除配偶一方的债权人申请强制执行。申请执行人提起许可执行异议之诉的，可以判决执行共有房屋中50%的份额。【入库编号：2024-08-2-471-002】

四、“买受人名下无其他用于居住的房屋”的具体认定

人民法院依据《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》第二十九条的规定审查案外人对被执行的房产是否享有足以排除执行的民事权益时，不应机械理解该条第二项“买受人名下无其他用于居住的房屋”的规定。当案外人购买的房产是用于必要的居住需求，且并非用于商业性投资时，仍属满足生存权的合理消费范畴，可以适用该规定排除执行。【入库编号：2024-07-2-471-010】

五、房产代持协议不具有物权变动效力，不能据此排除强制执行

除法律另有规定外，不动产物权的变动应履行变更登记程序才能发生相应的法律效力。物权法第九条所指的“法律另有规定”，指非基于法律行为导致物权变动、法律规定不以登记为生效要件或者登记错误等情形，并不包括当事人故意将不动产登记在他人名下情形。被执行人与案外人签订的房产代持协议只能在二者之间产生债权债务法律关系，不能直接导致物权变动，案外人不能基于代持协议所享有的债权排除强制执行。【入库编号：2023-07-2-471-007】

六、因查封保全信息未及时传输导致案外人不知情拟购房屋被查封的，不应认定案外人系在查封后签订房屋买卖合同

案外人与被执行人就执行标的签订房屋买卖合同之时，虽然人民法院已向不动产登记中心送达查封裁定，但由于不动产登记中心与房地产交易所并未实现数据信息实时共享，对不动产登记中心送达的查封裁定效力尚未及于房地产交易所，故可以认定案外人与被执行人签订房屋买卖合同的时间（与在房地产交易所进行商品房销售备案登记时间为同一天）早于人民法院的查封，案外人符合“在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同”这一要件，有权排除法院强制执行。【入库编号：2024-16-2-471-003】

七、案外人捏造租赁合同关系提出执行异议构成虚假诉讼

在司法处置不动产过程中，案外人以对不动产享有

承租权为由主张“买卖不破租赁”而提出执行异议。法院在审理过程中，除审查形式要件外，还应加强实质审查，通过审查签订时间、案外人实际占用情况、抵押登记报告中权属情况、租金支付情况以及案外人与被执行人之间的关系等因素，综合考量是否构成虚假租赁。对于案外人虚构租赁合同关系的，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》的规定予以处罚，构成犯罪的，应当追究其刑事责任。【入库编号：2024-07-2-471-008】

八、次买受人对未登记在被执行人名下不动产提起执行异议之诉的审查规则

不动产连环交易中，次买受人对未登记在被执行人（二手出卖人）名下的不动产提起执行异议之诉，人民法院可以参照适用《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》第二十八条规定，审查次买受人对执行标的是否享有足以排除强制执行的民事权益。次买受人与被执行人在不动产查封前已签订合法有效的书面买卖合同并已合法占有该不动产，在次买受人已支付全部价款且非因次买受人自身原因未办理过户登记的情况下，次买受人对不动产享有的民事权益足以排除对一般金钱债权人的强制执行。【入库编号：2023-16-2-471-004】

九、案涉财产的归属，应根据财产登记情况、兼并者接管被兼并企业的过程等情况进行综合分析和判定

案涉房产及土地使用权是否因兼并而归属实施兼并的公司所有，应从案涉房屋及土地使用权的登记情况、实施兼并的公司整体接管被兼并企业的沿革过程，以及相关法律法规的规定等情况进行综合分析和判定。【入库编号：2023-16-2-471-001】

十、被拆迁人对拆迁补偿安置房屋享有的权益是否足以排除强制执行

法律维护被拆迁（征收）人合法权益的精神是一以贯之的。被拆迁人与拆迁人按照所有权利调换形式签订房屋拆迁补偿协议，明确约定拆迁人以位置、面积等特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，被拆迁人在法院查封前已实际占有案涉房屋，其对拆迁补偿安置房屋享有的民事权益足以排除对该房屋的强制执行。【入库编号：2023-10-2-471-005】

金融司法与金融监管的有效协调路径

机构进行前端风险判定和干预决策。例如，在行政诉讼中，对于有充分事实基础且符合法定程序的行政处罚、风险处置措施等监管行为，应以合法性审查为主，不宜从合理性角度进行干预；又如，在民事诉讼中，对经监管批准的金融产品结构或符合当时监管标准的情况下，在具体案件审理中仍应依据民法典、消费者权益保护法等，对金融机构是否已履行充分告知说明义务、是否遵循投资者适当性管理要求等问题进行审查，以有效保护投资者合法权益，实现金融实质正义。

其二，金融司法的谦抑有其底线，即坚守合法性原则与金融正义。金融司法对监管专业性、尊重、不逾越法律授权、不违反公平和诚实信用等原则，不损害金融消费者合法权益为限。例如，在金融机构销售创新型或高风险理财产品行为未被现有监管政策禁止的情况下，在具体案件审理中仍应依据民法典、消费者权益保护法等，对金融机构是否已履行充分告知说明义务、是否遵循投资者适当性管理要求等问题进行审查，以有效保护投资者合法权益，实现金融实质正义。

二、金融监管的动态穿透及对司法安定性的挑战

金融监管具有较强的动态性、回应性，以及及时适应金融市场新情况，实现包括防控系统性风险、维护市场稳定的宏观审慎监管，规范金融机构行为、保护金融消费者合法权益的微观监管，以及服务普惠金融、绿色金融等国家金融发展战略在内的多元多层次监管目标。同时，金融监管基于其鲜明的目标导向而显示出较强的“穿透式”特征，强调穿透机构分隔识别风险关联、穿透法律形式洞察交易实质等，从而确保监管政策实效。金融监管的动态性、回应性及其目标性穿透性对传统金融司法的安定性提出了挑战。

一是金融监管的动态性、回应性对金融司法安定性的挑战。金融市场周期性的传导

链路是“金融市场—金融监管—金融司法”。金融市场的周期性波动，如信贷和资产价格的“高涨—萧条周期”，会对金融监管政策产生直接影响；同时，金融市场中一段时期内某种风险的集聚或爆发也会促使金融监管为应对突发风险或引导市场发展方向而出台具有较强时效性的通知、窗口指导意见或措施，对市场的既有交易模式予以限制。因此，相较于其他领域，金融司法尤其需要平衡对金融监管政策的支持、跟进与对司法确定性、稳定性、一致性的坚持，以及对市场主体合理预期及交易安全的保护。

二是金融监管的目标性、穿透性对金融司法安定性的挑战。金融监管为实现监管实效，要求穿透识别底层资产、最终投资者和风险收益，在此过程中可能否定当事人通过通道、嵌套、名股实债等复杂合同构造的法律关系。与之匹配，金融司法为确保金融法律法规的实现，同样需要以“穿透式”司法理念为指导发掘和探究金融个案中涉及的实质法律关系性质及效力。由于复杂的金融交易结构涉及多层次信息的交织或叠加，金融司法对实质法律关系的审查有赖于个案综合判断和司法者自由裁量权的行使，在如何设定发掘和探究边界、突破合同约定后如何为当事人重组权利义务、如何避免限制金融创新等方面尚须从理论和实践两个维度进行探讨和规范，以避免对金融司法安定性的不利影响。

三、构建金融司法与监管政策协调的法治化路径

其一，细化分层衔接的金融司法法律渊源适用规则。以法律、行政法规为金融司法裁判的根本依据，凸显金融司法的安定性。以部门规章、规范性文件为金融司法裁判的重要参考，其中对于涉及金融安全、市场秩序、国家宏观政策的相关内容，可依民法典第一百五十三条关于公序良俗的规定将其作为判

断金融领域民事法律行为效力的考量因素。临时性的窗口指导、会议纪要等金融监管政策信号原则上并非金融司法裁判依据，但其反映的金融监管目标和风险关切可作为裁判文书说理中理解行业背景、阐释法律原则的根据。

其二，发展“司法尊重”与“独立审查”相平衡的金融案件审理方式。在审理涉及金融监管专业领域的案件时，一方面，要充分借助监管机构的专业意见、技术标准、行政处罚决定等，将其作为查明案件事实的基础；另一方面，要独立、全面审查案件所涉法律定性问题、程序正当性问题及权利义务的处分和分配问题等。既承认金融监管的专业优势，又通过强化实质审理、程序合法性审查保障当事人合法权益，发挥金融司法的纠纷解决终局性价值。

其三，强化金融司法的司法化能力与统一裁判机制建设。着重提升金融司法应对金融纠纷复杂性的内在能力。加强金融审判专业法庭及法院建设，配备通晓法律及金融、理解金融监管逻辑和金融市场实践的复合型法官，建立金融专家陪审员及专家咨询制度，完善案例指导制度和类案强制检索制度，通过发布指导性案例统一新型疑难金融纠纷法律适用尺度，围绕金融审判特点及需要开展规范自由裁量权行使等针对性理论研究和实践调研，凝结金融司法共识。

其四，构建常态化金融司法与监管协调沟通机制。建立司法机关与金融监管部门联席会议、信息通报机制，通过制度化平台，就金融市场创新带来的法律定性困难、监管政策变化的司法衔接、重大风险处置中的法律问题等进行事前或事中的沟通协调，探索金融司法衔接个案微观视角与社会系统宏观视角，评价个案裁判影响的溢出效应，实现司法观点与行业惯例相衔接的规范性路径方法。

【本文系国家社科基金一般项目《公司法》资本流出规则体系性适用问题研究》（批准号：25BFX106）的阶段性研究成果】
（作者单位：西南政法大学）

以调解赋能治理 为和谐固本强基

◇ 刘雨晔

调解千家事，温暖万人心。在推进社会治理现代化新征程中，调解既是化解矛盾的有效手段，更是践行新时代“枫桥经验”、实现案结事了人和的关键路径。近年来，佳木斯法院依托黑土地文化底蕴，围绕定分止争工作主旋律，创新推出“东极阳光调解法”，总结提炼“三阶五步”调解工作思路，深化调解机制衔接，以体系化布局筑牢调解工作根基，用更柔性、高效、贴近群众的方式化解纷争。全市法院民商事案件调撤率从两年前的24.4%跃升至41.8%，案件申请执行率以平均3.4%的比例持续下降。调解工作成效正以可见、可感的方式逐步显现。

1. 传承法治文脉，践行司法为民初心。调解的本质是“和为贵”法治文化的当代传承，更是司法为民理念的生动实践。佳木斯作为“抗联精神”红色文化与“北大荒精神”黑土文化交汇融合的集中地，凝结出团结奋进、质朴友善的民风民俗，为调解工作繁荣发展赢得天然优势。近年来，全市法院持续探索调解工作与定分止争的契合点，力争实现案件办理既解决具体利益纠纷，又修复社会关系、消融心理隔阂。佳木斯市中级人民法院审理的一起煤场场地租赁再审查案中，双方因地下沉积物争议历经10年诉讼，证据缺乏、责任难定。承办法官通过实地踏查、类案引路、举证释明、情感疏导四步法，既以法律规则厘清是非，又以多年合作情谊唤醒共情，最终促成调解协议达成并当场履行，解开双方多年心结。这种“法律+情理”的调解模式，彰显了调解制度优势，以最低成本修复社会关系，实现了“审理一案、教育一片、治理一域”的良好效果。

2. 契合治理逻辑，破解诉讼治理困境。调解契合“抓前端、治未病”的社会治理逻辑。党的二十届三中全会分别明确健全社会治理体系、走中国特色社会主义社会治理之路的要求，为法院调解工作指明方向。佳木斯是黑龙江东部地区中心城市，农业、能源、先进制造业和现代服务业发展迅速。随着经济社会的快速发展，社会矛盾呈现多样性、复杂性、专业性新特点，群众诉求多，调解的效果优势凸显。实践证明，调解案件当事人自动履行率达35%，大幅节约诉讼成本和司法资源。更重要的是，在开展调解过程中，通过纠纷化解能够发现社会治理薄弱环节，推动形成“预防—化解—治理”闭环机制。近年来，全市法院系统梳理农村土地承包合同纠纷、物业服务合同纠纷、金融纠纷等高发领域案例，与37家单位开展依法治市工作座谈100余次，找准社会治理的切入点，向有关单位发出100余份司法建议，推动完善行业监管和基层治理机制，从源头减少同类纠纷，实现矛盾全周期治理。

3. 扎根基层实践，构建多元调解体系。调解的生命力在于顺民心、接地气，必须扎根基层、回应群众需求。佳木斯法院坚持“基层治理优先”，构建上下贯通、内外联动的多元调解体系。纵向联动建立“中院—基层法院—人民法庭—社区调解点”四级网络，落实“一村（社区）一法官”制度，259名法官进驻村镇，将司法资源下沉矛盾第一线，推动“小事不出村、大事不出镇、矛盾不上交”。横向协同10家基层法院对接辖区综治中心，建立常态化联席会议机制，打通数据壁垒，实现矛盾信息共享、责任共担、协同化解；针对金融、物流等专业领域纠纷，联合行业主管部门设立特色调解室3个，吸纳行业专家、律师等专业力量30余人，提升调解专业性及公信力。其中，金融纠纷“诉调对接+在线调解+司法确认”模式，每年化解纠纷500余起，为群众和企业节省大量诉讼成本。

4. 规范创新并举，彰显司法为民温度。提升调解质效，需坚持规范化与创新化并举，让调解既有力度更有温度。佳木斯法院严格落实人民法院调解规定，明确调解范围、程序和效力，建立调解员分级管理制度与培训体系，通过案例研讨、庭审观摩等提升调解员法律素养和群众工作能力，筑牢调解公信力根基。近年来，全市法院协助司法行政机关开展调解工作培训35期，累计培训人员1200余人次。在深化传统调解基础上，探索“类案调解”“互联网+调解”新模式。依托人民法院案例库，汇编6大类200余个典型案例，为基层调解员提供精准指引，委托基层组织开展一次性调解某高速公路收费站与企业劳动争议案183件等。通过“龙法和”云法庭解纷平台实现立案、调解、司法确认全流程线上办理，累计线上调解案件7600余件，线上调解占比达32%，让群众足不出户可解决纠纷。推出智能化“佳法新‘枫’”车载巡回法庭，配备便携庭审设备和法治宣传资料，深入田间地头解纷、普法，打通为民司法“最后一公里”。

5. 健全保障机制，营造尊法崇和氛围。调解工作深入推进，离不开健全的保障机制与良好的社会氛围。佳木斯法院积极争取党委政府支持，将多元解纷纳入平安建设考核，形成“党委领导、政府主导、法院推动、社会参与”的工作格局。建立调解经费保障机制，对人民调解、行业调解给予适当补贴，激励社会力量参与矛盾化解；完善考核激励机制，将调解成功率、群众满意度等纳入干警绩效考核，树立“能调善判、案结事了”导向。注重发挥典型案例指引作用，每年发布不少于10个调解典型案例、开展不少于6场普法宣传活动，广泛宣传调解优势与成效，引导群众树立“解决纠纷首选调解”理念，营造办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的良好氛围，显著提升群众对非诉讼解纷方式的知晓率和认可度。

调解之路，道阻且长，行则将至；和谐之基，积微成著，功在不舍。佳木斯法院将始终坚守司法为民初心，扎根基层、服务群众，持续探索创新调解工作方法，让调解成为化解矛盾、凝聚人心、建设更高水平平安中国、法治中国作出新的更大贡献，让公平正义的光辉照亮社会治理的每一个角落。
（作者系黑龙江省佳木斯市中级人民法院党组书记、代院长）

问题探讨

◇ 陈慧琳

金融市场的稳健运行有赖于两种相辅相成的力量：一是以法律适用为核心的金融司法所代表的“安定性”力量，旨在通过可预测、稳定、一致的法律裁判，为市场参与者的行为和计划提供明确指引和稳定预期；二是以风险防控与市场塑造为核心的金融监管所代表的“灵活性”与“回应性”力量，强调根据宏观经济形势、金融创新动态与潜在风险演变，不断调整监管工具、标准与强度。这两种力量及其所代表的监管与司法体系之间的交织互动，构成了现代金融治理的核心图景。金融司法在坚守法律安定性的同时，如何审慎回应乃至适度吸纳金融监管的合理内核，实现定分止争的司法功能与“防风险、促发展”的监管目标的有效协调，是金融司法理论与实践值得深入探讨的问题。

一、金融司法的安定性内核及谦抑审查原则

其一，金融司法的安定性根植于法治的基本要求，体现为法律适用的连续性与可预见性。金融市场交易，尤其是复杂的结构性产品、衍生品交易及长期投融资安排，高度依赖对合同效力、权利义务边界及违约后果的稳定法律判断。强调金融领域司法的安定性价值，正是因其直接关涉庞大的财产权益与整体市场信心。司法者严格依据法律、行政法规以及司法解释作出裁判，织就一张具有确定性的规则之网，能够有效避免市场主体因规则变动不居或标准模糊而承受的额外风险和决策成本。

其二，金融司法的安定性与其谦抑性相符合，要求审理金融纠纷时保持必要的克制，体现对金融监管机构专业判断的尊重。金融监管的风险研判与政策权衡具有高度的技术性、专业性和时效性，司法机关不能代替监管