

执行调研

姚振忠

一般不动产买受人权利保护的现实困境与完善之策

——以中国裁判文书网127篇民事判决书为样本

《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（以下简称《执行异议复议规定》第28条）赋予一般不动产买受人在符合一定法定条件时，优先于被执行人金钱债权人的法律地位。然而，由于司法解释未阐明该类法定优先权的实体性质与效力，加之裁判规则不明，司法实务中难免产生诸多分歧。鉴于此，本文通过中国裁判文书网的判决书为样本，探讨一般不动产买受人权利保护的现实困境及价值内涵，并就如何准确适用《执行异议复议规定》第28条提出完善之策。

一、基本情况及现实困境

以2020年至2024年为时间段，以《执行异议复议规定》第28条为法律依据，以“案外人执行异议之诉”“高级人民法院”“民事二审”“民事审判监督”“判决书”为关键词，中国裁判文书网共检索到127篇判决书，其中，二审判决书102篇，再审判决书25篇；改判96篇，改判率高达75.59%，维持31篇，维持率仅为24.41%。（见图）

通过对上述样本的分析，可以看出，理论界及司法实践中对一般不动产买受人权利保护尚存在以下困境。

（一）实体法依据“一片空白”。何种民事权益足以排除强制执行往往是司法实践的争议焦点。案外人需通过主张对执行标的所享有的实体权利，以此对抗不当执行。从实体法与程序法相一致的视角来看，实体法没有为一般不动产买受人享有的权利提供坚实基础，仅由《执行异议复议规定》在执行程序中予以规制。而司法解释赋予的一般不动产买受人的法定优先权又突破了实体法既有的规则体系，从而造成类案裁判中实体法与程序法实现顺位与执行程序中权利保护顺序的冲突。

（二）权利性质“众说纷纭”。针对《执行异议复议规定》第28条中一般不动产买受人在法定条件之下具有排除申请执行人强制执行的效力，学界持续性地为寻求正当化依据，试图透过物权说或者物权期待理论等对不动产买受人优先地位正当化依据进行阐释。然而，由于上述学说存在严重缺陷，比如，“准物权说”不仅有悖于物权法定原则，而且与物权的绝对性相左；“物权期待理论”仅有不动产物权期待之名，而无不动产物权期待之实。理论上的分歧导致司法实践中一般不动产买受人

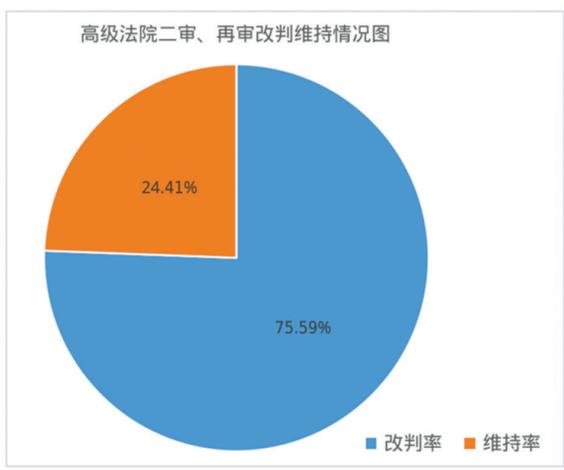
享有的法定优先权排除强制执行规则存在滥用的态势。

（三）裁判规则“模糊不清”。《执行异议复议规定》第28条规定的司法审查要点较为原则，加之排除执行的实体规范不明，部分程序要件不清，虽然2019年《全国法院民商事审判工作会议纪要》有所涉及，部分省、直辖市高级人民法院，基于本辖区内的司法实践亦制定了执行异议之诉案件审理指南，但司法分歧仍多见。比如，某高院办理的A、B两件执行异议之诉案件中，A判决认为，案外人享有的权利优于申请执行人的金钱债权，属于足以排除强制执行的民事权益。而B判决则认为，案外人所依据的《执行异议复议规定》第28条系以牺牲普通金钱债权人的正当权利为代价，一定程度上突破了债权平等原则和合同相对性。

二、价值内涵

（一）实现权利安定之目的。民事强制执行法作为公法，其根本目的是保障私权的安定。而权利的安定，一方面体现在债权人私权实现的安定，另一方面也体现在执行法上的安定。简言之，国家强制力应恪守社会安定价值，尽可能避免将执行外的案外人不当卷入强制执行程序中。鉴于财产实体权属与权利外观的分离，在确定责任财产时，会不可避免地侵扰到案外第三人。因此，执行程序中应妥善处理好案外人社会安定与私权实现的关系。具言之，在强制执行中应考虑案外人权益是否会因执行措施遭受不当侵扰，特别是对不具归责事由的案外人，应给予民事强制执行法上的特殊保护。

（二）弥补登记功能之不足。我国物权与立法长期以来并未明确区分物权与债权制度，缺乏保护交易安全的



价值理念和完备的不动产登记制度。因不动产登记制度缺失，通过支付价款、转移占有取得不动产所有权在事实层面得以被认可。此外，我国长期实施住房实物分配制度，房屋交易较为少见。房屋交易中买受人支付房款与实际使用管理房屋具有明确所有权归属的意义，不动产物权变动登记的实质性质为“行政确权”。由此可见，不动产买受人未进行不动产登记并非因为权利人的懈怠，而是长期以来的不动产登记本身就被赋予物权变动的法律意义。为了保护一般不动产买受人的期待利益，法律赋予不动产买受人的债权以特殊效力是立法者的理性选择。

（三）保护生存权之需要。住房问题关系到人的基本生存尊严，社会主义社会以不同形式的生产资料公有制为生存权提供保障。而财产是实现生存权的物质条件，为满足生存条件而

要求获得财产，且不以生存者履行义务为前提。生存权远在财产所有权之上。因此，保护生存权的价值立场是立法和衡量法律正当性的重要标准。当不动产买受人举全家之财力支付购房款，却无法取得房屋所有权时，“住有所居”的基本生存需求难以实现，社会稳定将遭到破坏。当不动产买受人权利与其他利害关系人的权利发生冲突时，不动产买受人生存权处于绝对优先地位，司法裁判者在充分考量各方利益的基础上对其予以倾斜性保护，符合法理的发展逻辑和一般规律。

三、完善之策

（一）理论证成：事实物权论的合理解释。在不动产买卖法律关系中，价款支付作为买受人的主要义务，交付占有作为出让人的主要义务，二者构成了对待给付关系，合同义务基本

履行完成，仅仅欠缺登记环节。交付占有意味着实际支配权的伴随转移，不动产买受人由此取得了对标的物的占有、使用、收益的主要所有权能，在不动产出让人取得房款后，出让人的所有利益均已实现，不动产的财产价值对方而言亦全部实现。更需指出的是，近年来司法实践对于《执行异议复议规定》第28条中的“占有”要件限缩得尤为严格，必须以买受人实际办理过户登记为限。限缩后的“占有”与审判实务中法院认定事实物权的占有极为相似，通常体现为长期、稳定、持续地居住或使用。基于此，笔者认为，将一般买受人享有的法定优先权用事实物权理论解释更具合理性。

（二）实务应对：第28条的限缩适用。《执行异议复议规定》第28条本质为请求出卖人转移过户登记的债权请求权。故相较于严格的物权登记要件，本案案外人之事实物权欠缺对外公示的外观。因此，在本条的适用上，若属于历史遗留的登记问题，即非因不动产买受人而无法办理过户登记的情况下，宜对案外人给予执行法上的程序保护，并肯定其是基于执行安定价值的考量。但若属于第28条其他情形时，因为本条具有一定的“隐蔽性”，他人难以知悉，必然在程序上不当阻碍申请执行人的债权实现。此外，若对本条不加以限缩适用，还会使该规则沦为被执行人与案外人恶意串通阻碍强制执行的手段。故而，不得通常性地将其作为排除强制执行的理由。

（三）裁判规则：排除条件的体系构建。根据《执行异议复议规定》第28条规定，金钱债权中一般不动产买受人主张排除执行的，应当对以下四项内容进行审查：

1. 查封前是否签订合法有效的房屋买卖合同。一方面，人民法院应结合买卖双方沟通情况、看房、支付购房款、交付房屋、装修等时间节点以及中介

等参与人员的证词等证据，综合认定合同签订日期。另一方面，从合同签订背景及双方磋商过程、合同约定及履行是否符合交易惯例；合同双方是否存在特殊身份关系或债权债务关系；购房款是否实际向出卖人支付；一方违约时，对方是否进行催告或提出过异议等方面对合同的有效性进行审查。

2. 查封前是否合法占有系争房屋。当事人对买受人实际占有系争房屋的时间提出异议时，人民法院可以对房屋交接单、保安、物业或邻居的书面证明、水电费及物业费的缴纳主体、物业入住手续等进行审查判断，以确定买受人实际占有时间。

3. 支付购房款情况。买卖双方自认购房款支付完毕的，人民法院亦应结合双方提交的证据审查购房款的实际支付情况；当事人通过案外人代为支付购房款的，还应审查是否系其他债权债务关系；当事人主张以房抵债方式支付购房款的，应审查原债权债务以及以房抵债合意的真实性、合法性，以及双方是否存在恶意串通等法定无效情形。

4. 未办理过户登记的原因。根据司法解释的规定，该原因系“非因买受人自身原因”，司法实践中一般具有以下三种情形：一是对他人权利的轻视。比如，“禁止转让特约”记载于不动产登记簿时，买受人因此无法办理不动产过户登记的，应当认定为买受人具有过错。二是对政策障碍的忽视，比如，买受人明知违反“限购令”，而依然购买房屋，导致无法过户，应认定系买受人自身原因造成。三是消极行使登记权利。买受人应当积极行使办理过户登记权利，具体包括：买受人积极向不动产登记机关提交过户登记申请材料、买受人主动向出让人提出办理过户登记的请求、买受人以诉讼或仲裁的方式主张办理过户登记等。

（作者单位：浙江省衢州市中级人民法院）

法律文书生效后债权转让的执行审查思路和处理规则

章国栋 谢蕾

近年来，随着经济环境变化和金融政策调整，债权转让尤其是金融不良债权转让的情况逐渐增多。相应的在执行程序中，因债权转让而产生的执行主体变更也逐年增多。执行主体的变更更带来当事人之间的利益格局调整，有时会引发各方对债权转让的争议。为更好地在执行程序中处理债权转让的相关争议，《最高人民法院关于民事执行中变更、追加当事人若干问题的规定》（以下简称《变更追加规定》）以及最高法院第34号指导性案例等已对执行中如何处理债权转让事项作出相关指引。但目前来看，执行中审查债权转让时仍存在着以下两方面的争议和困惑：

一是不同情形和不同阶段的审查标准及审查方式不明。债权转让的情形既可能发生在执行立案前，也可以发生在执行立案后。当债权在执行立案前转让的，债权人能否以自己名义申请执行？若能申请执行，以何种标准和方式对债权人申请执行进行审查？在进入执行程序后，被执行人对债权转让提出异议的，该如何处理？当债权在执行立案后转让的，债权人以自己名义申请执行，应当如何审查？

二是如何避免相关人员通过债权转让逃避执行。债权人有权转让其持有的合法债权。但债权人权利的行使，不得损害第三人的合法权益。而债权转让最有可能会损害的就是债权人与自己的债权人利益。债权人与通过无偿或低价转让债权，减损其责任财产，从而逃避其自身债务的履行或者执行。因而，在对债权转让的执行审查过程中，如何防止相关人员借债权转让之名行规避执行之实，也是我们需要思考的问题。

针对上述问题和困惑，笔者从执行立案、执行程序、变更追加程序三个阶段分别进行分析并提出相应建议：

一是执行立案阶段，法院应当以债权转让的主要构成要件为标准，对债权人受让人的申请进行形式审查。首先要明确的是，执

行立案之前转让债权的，债权人可以自己以自己的名义申请执行。对此，已有最高法院第34号指导性案例以及法答网相关回答明确，本文不再赘述。但第34号指导性案例解决了债权人能否申请执行的问题，未明确债权人申请执行的标准或条件。根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》（以下简称《执行规定》）第16条、第18条的规定，债权人申请执行，需要提交“承受权利的证明文件”。而“承受权利的证明文件”有哪些？对证明材料的审查是实质审查还是形式审查？这两个问题仍需要我们进一步厘清。

笔者认为，“承受权利的证明文件”，应当是根据债权转让的构成要件来提供，即需证明存在合法有效的债权、债权转让达成合意、债权转让已通知债务人这三个主要的构成要件。在申请前，能够证明前述构成要件事实的相应证据依次有效法律文件、债权转让协议、债权转让通知债务人的材料。一般而言，向法院提供这三份证据材料，即为债权转让的证明材料。

此外，部分法院为慎重起见，根据《变更追加规定》第九条规定，同时让债权人提供债权人与书面确认受让人已取得债权的证明材料。对此，笔者认为，只有当债权人与受让人就债权转让产生争议时，才需让债权人提供该份材料。该观点有入库案例深圳某投资公司诉湖北某贸易公司执行异议案（入库编号2023-17-5-202-007）的支持。综上，债权人以自己名义申请执行，至少需提供生效法律文书、债权转让协议、债权转让通知债务人三份材料，当债权转让存在争议时，还需提供债权人与书面确认受让人已取得债权的材料。

二是被执行人在执行程序中提出异议的，执行处理思路与立案阶段保持一致。执行立案审查并无被执行人的介入空间，被执行人只有在收到执行通知书后，方能知晓债权受让人已成为申请执行人的事实，因而被执行人往往是在执行程序中才对债权转让效力提出异议。此时，对被执行人的异议该如何处理？笔者认为，执行审查应当与立案审查保持一致，在申请债权人的债权转让材料符合形式要件的情况下，驳回被执行人的异议申请，并告知被执行人可以通过另诉或其他方式寻求救济。

具体理由如下：第一，被执行人在执行程序中对债权转让合同效力提出异议，本质上是对债权人受让人的申请是否符合立案受理条件提出质疑。根据《最高人民法院关于执行案件立案、结案若干问题的意见》第二十条规定，执行实施案件立案后，经审查发现不符合《执行规定》第18条（现第16条）规定的受理条件，裁定驳回申请的，以“驳回申请”方式结案。从该条规定可以看出，执行过程中对申请债权是否符合理受条件的审查依据仍是《执行规定》第16条和第18条，其审查方式自然也应与立案审查保持一致，即对债权转让作形式审查。

第二，从被执行人实体权益角度出发，无论被执行人对谁履行，其需要履行债务的事实已经被生效法律文书确定，向债权人履行并不影响被执行人的实体权益，若被执行人坚持认为债权转让存在问题，其可以通过审判程序实体审查债权转让的法律效力，同时保全其已缴纳的相应执行款，从而保障其合法权益。

三是变更申请执行人的，需在形式上符合“依法转让”+“债权转让”两个要件。根据《变更追加规定》第九条，债权人申请执行后转让债权的，债权人可以向法院申请变更申请执行人，法院需审查债权人是否符合依法转让+书面确认取得债权这两个条件。但对“依法转让”这一条件，该如何界定？依法转让是否就意味着对债权转让的有效性进行全面实质审查？

笔者认为，对依法转让这一条件，仍应保持形式审查原则。主要理由还是在执行程序中以效率为价值导向，程序设计难以满足债权转让的实质性审查要求。债权转让实践情形复杂多样，仅在证据审查和法律适用方面就存在许多争议点。笔者在法答网以“债权转让”为关键词检索相关回答，检索结果显示有8611条（截至2025年6月10日数据）。仅债权转让通知债务人这一条件，便有“债权人通知债务人”“债权人将《债权转让协议》邮寄债务人”“邮寄债权转让通知被债务人拒收”“法院应诉材料送达债务人”等情形是否属于债权转让有效通知债务人的适用困惑。而变更追加程序的审查方式为书面审查或组成合议庭审查并公开听证，审查时限为收到申请书之日起60日，审查方式和审查时限均难以对债权的可转让性、受让人的适格性以及转让程序的公正性和合法性等作出正确判断。对此，入库案例某钢铁厂诉西成某信息服务有限公司执行异议案（入库编号：2024-17-5-202-042）的裁判要旨也持相同观点：被执行人对金融不良债权转让行为的效力提出异议的，应当通过另诉予以救济。

四是债权人与人有公开的未了结的执行案件，不应允许主体变更的申请。如前所述，执行整体上应遵守审执分离原则，对债权转让作形式化审查。但形式化审查的边界如何确定？对于原债权人明显通过债权转让规避执行的，该如何处理？笔者认为，对于债权转让明显损害他人利益的，属于形式化审查范围。具体来说，若执行法院通过执行信息公开网或其他公开渠道查询到债权人与人有未了结的执行案件，甚至已经成为失信被执行人的，且债权转让为无偿或对价明显不合理的，可以推断出债权人与人有明显逃避其他案件执行的故意，损害其他债权人的合法权益。此时不应允许其进行申请执行主体的变更，仍要求债权人与人作为申请执行人申请执行。

（作者单位：上海市嘉定区人民法院）

履行完成，仅仅欠缺登记环节。交付占有意味着实际支配权的伴随转移，不动产买受人由此取得了对标的物的占有、使用、收益的主要所有权能，在不动产出让人取得房款后，出让人的所有利益均已实现，不动产的财产价值对方而言亦全部实现。更需指出的是，近年来司法实践对于《执行异议复议规定》第28条中的“占有”要件限缩得尤为严格，必须以买受人实际办理过户登记为限。限缩后的“占有”与审判实务中法院认定事实物权的占有极为相似，通常体现为长期、稳定、持续地居住或使用。基于此，笔者认为，将一般买受人享有的法定优先权用事实物权理论解释更具合理性。

（二）实务应对：第28条的限缩适用。《执行异议复议规定》第28条本质为请求出卖人转移过户登记的债权请求权。故相较于严格的物权登记要件，本案案外人之事实物权欠缺对外公示的外观。因此，在本条的适用上，若属于历史遗留的登记问题，即非因不动产买受人而无法办理过户登记的情况下，宜对案外人给予执行法上的程序保护，并肯定其是基于执行安定价值的考量。但若属于第28条其他情形时，因为本条具有一定的“隐蔽性”，他人难以知悉，必然在程序上不当阻碍申请执行人的债权实现。此外，若对本条不加以限缩适用，还会使该规则沦为被执行人与案外人恶意串通阻碍强制执行的手段。故而，不得通常性地将其作为排除强制执行的理由。

（三）裁判规则：排除条件的体系构建。根据《执行异议复议规定》第28条规定，金钱债权中一般不动产买受人主张排除执行的，应当对以下四项内容进行审查：

1. 查封前是否签订合法有效的房屋买卖合同。一方面，人民法院应结合买卖双方沟通情况、看房、支付购房款、交付房屋、装修等时间节点以及中介

等参与人员的证词等证据，综合认定合同签订日期。另一方面，从合同签订背景及双方磋商过程、合同约定及履行是否符合交易惯例；合同双方是否存在特殊身份关系或债权债务关系；购房款是否实际向出卖人支付；一方违约时，对方是否进行催告或提出过异议等方面对合同的有效性进行审查。

创新财产处置模式 实现执行质效双提升

——广东平远法院“法院监督+自主售卖”机制破解金融纠纷执行难

孙章治 曾冬梅

【案情介绍】2022年7月，谢某文、杨某秀向某银行平远县支行贷款270万元，由谢某文、林某嫻提供连带责任保证。因谢某文、杨某秀未按期履行还款义务，2024年1月某银行平远县支行向平远县人民法院提起诉讼。经调解达成协议：谢某文、杨某秀需偿还贷款本息，谢某文、林某嫻承担连带清偿责任。调解书生效后，因谢某文、杨某秀等人未履行义务，某银行平远县支行于2024年5月向法院申请强制执行。执行过程中，平远法院查明被执行人名下可供执行的银行账户资金不多，另查明林某嫻名下商铺具备处置条件。该商舖位于县城核心商圈，评估价值40.37万元，但传统司法拍卖面临周期长、成交价不可控、处置成本高、变现慢等现实问题。被执行人林某嫻虽表示配合，但对拍卖可能导致的资产贬值及需承担评估费、拍卖辅助费等额外支出存在抵触情绪，案件执行陷入僵局。

【法院做法】一是精准施策化解执行梗阻。平远法院通过“三维度”研判制定解决方案。第一，资产价值维度。确认涉案商舖区位优势显著但存在流拍风险。第二，当事人权益维度。分析债权人资金回收需求与债务人资产保全诉求。第三，制度创新维度。探索突破传统拍卖路径，最终确立“保底价自主处置”方案，在确保成交价不低于评估价的基础上，赋予被执行人自主交易权。

二是构建全链条监管体系。平远法院创新建立“双锁定+全流程”监管机制，形成“财产管控—资金监管—交易溯源”闭环。在财产处置前端，采取“不动产查封+交易账户查封”双重保障；对涉案商舖实施查封登记、限制产权变更；同步冻结交易资金专

用账户，确保资金流向安全。中端引入“动态监督链”，由执行法官、申请执行人对议价磋商、合同签订、价款支付等关键环节实时见证，确保交易公开透明。后端建立“税务—不动产—法院”协同通道，实现税费核减、产权解封与资金划付一体化操作，显著缩短过户周期。

三是实现多方权益共赢。在平远法院全程监督下，被执行人林某嫻10日内即以41.14万元完成商舖转让，较评估价溢价2%。结合其他执行措施，累计到位资金52.93万元。对于未履行部分，经严格财产调查程序后依法终结本次执行程序。既保障申请执行人实现债权的首期受偿，又避免债务人承担评估费、拍卖辅助费等7万元额外支出。

【典型意义】《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第33条规定了被执行人申请对人民法院查封的财产自行变卖的，人民法院可以准许，但应当监督其按照合理价格在指定的期限内进行，并控制变卖的价款。平远法院转变执行理念，从单纯强调强制力向激发当事人内生动力转变，通过“法院监督+自主售卖”的平衡设计，在坚持强制执行措施（查封、冻结）的基础上，赋予被执行人自主处置权，有效化解对抗情绪。交易全程纳入司法监督框架，既保障债权人权益，又维护交易安全。该机制为“财产处置难”案件提供新思路，通过激活被执行人配合主动性，减少司法资源浪费和程序空转。

（作者单位：广东省梅州市中级人民法院；广东省平远县人民法院）

建言献策

案例评析