



典型案例

目 录

案例 1:涉涉案外人异议案件,审执协同做好矛盾纠纷前端化解

——王某某等诉某建设公司、某房地产公司执行异议案

案例 2:商品房消费者合法权益应获得优先保护

——韩某平、王某诉阜新某投资咨询公司等案外人执行异议之诉案

案例 3:进城务工人员购买市区商品房用于居住的可以排除抵押权人的强制执行

——韩某与河南某农村商业银行、某房地产开发公司申请执行人执行异议之诉一案

案例 4:被征收人因征收补偿取得的权利可排除抵押权的强制执行

——某公司、某村民小组、某开发公司申请执行人执行异议之诉案

案例 5:基于行使建设工程价款优先受偿权与开发商达成以房抵债协议的权利人,可以排除抵押权的强制执行

——紫某公司与建某公司、银某公司等执行异议之诉案

案例 6:虚构借款、房屋抵债关系提起虚假诉讼规避执行逃避债务应受惩治

——赵某诉常某民间借贷纠纷案、赵某案外人执行异议之诉案

案例 1 涉涉案外人异议案件,审执协同做好矛盾纠纷前端化解

——王某某等诉某建设公司、某房地产公司执行异议案

【基本案情】

某建设公司诉某房地产公司建设工程施工合同纠纷一案,债权人某建设公司向人民法院申请财产保全。人民法院依法作出保全裁定,查封了登记在债务人某房地产公司名下的案涉楼盘。该案判决生效后进入执行程序,众多购房人先后向人民法院提出执行异议,主张对案涉被查封房屋享有所有权,请求人民法院停止对案涉房屋采取的查封措施。人民法院制定工作预案,依法有序立案审查。以购房人王某某为例,王某某在人民法院查封案涉房屋前,已经与某房地产公司签订了认购协议书,约定购买某房地产公司开发的一套房屋,并分三次足额交付了购房款。案外人王某某向人民法院提交了银行转账流水和购房款、维修基金、印花税、产权登记费等收款收据,以及其实际居住在案涉房屋内且名下没有其他房屋等的相关证据。

【审执协同结果】

人民法院审查认为,该案争议的焦点问题是案外人王某某对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。该案中,王某某在人民法院查封案涉房屋之前已与某房地产公司签订认购协议书,交付了全部购房款,并已实际占有案涉房屋用于家庭居住生活,王某某非因自身的原因未办理房屋过户登记,符合排除强制执行的条件,裁定中止对案涉房屋的执行。

同时,人民法院根据工作方案,以依法审查为中心,一是及时进行书面证据梳理,初步辨别购房事实的真伪,并向各方当事人开展释法、沟通工作,争取消除购房人与申请执行人内心疑虑;二是在双方争议较大的情况下,选取包括王某某在内的六件具有代表性的案件进行实质审查;三是在审查过程中,实地查看、入户调查了解案涉房屋情况,并采取听证方式组织各方当事人对相关证据进行质证,依法维护各方当事人诉讼权利;四是作出支持购房人异议主张的执行

最高人民法院为正确审理执行异议之诉案件,依法保护当事人合法权益,根据《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定,结合审判实践,制定了《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》(法释〔2025〕10号,以下简称《解释》),于2025年7月23日正式发布,并自2025年7月24日起施行。为准确理解《解释》的内容,记者采访了最高人民法院民一庭、执行局负责人。

问题 1:执行异议之诉是执行中的争议引发的诉讼,结合本次《解释》出台,请谈一谈人民法院围绕“严格依法规范执行、审执协同前端化解”方面做了哪些工作?

答:近年来,为维护群众利益、解决执行难,最高人民法院坚持问题导向,针对实践中的难点、痛点和堵点,提出工作举措,严格依法规范执行,做深做实前端纠纷化解。2024年8月29日,最高人民法院印发《关于加强立审执协调配合推动矛盾纠纷执前化解的工作指引》,强化立审执协调配合解决执行难,推动形成整体合力,不断优化立审执协调配合工作

异议裁定后,及时对申请执行人进行案后答疑,如告知裁判规则、可预见的处理结果及诉讼成本等;五是加大执行力度,穷尽执行措施,进一步深挖被执行人其他财产线索,力争同时解决执行难问题。

申请执行人某建设公司认可法院处理方案,服从裁判结果,未就此提起执行异议之诉。同时,在人民法院依法严格审查证据、逐一甄别核实的基础上,申请执行人同意人民法院裁定解除对其他50余户购房人所购案涉房屋的查封措施。至此,该涉众执行异议纠纷因为立审执协同、前端化解得当而圆满解决。

【典型意义】

针对涉涉案外人异议案件,人民法院认真落实《最高人民法院关于加强立审执协调配合推动矛盾纠纷执前化解的工作指引》,做实财产调查,善意文明规范执行。坚持实质事实工作导向,做到前端规范执行、中端严格审查、后端案结事了,最大限度化解执行衍生纠纷,逐步降低争议进入审判程序的比例,做实执行异议之诉案件多元解纷治理。一是,人民法院在保全、执行查封财产时,应注意甄别财产现状,合理选择查封财产,实地调查走访有利于掌握实情,增强执行处置的正当性、合理性。二是,在执行异议审查过程中,要严格审查证据,查明不动产权实权利情况,既要保护购房消费者等购房人权利,又要防止不诚信当事人恶意利用该制度,通过虚构房屋买卖合同等基本事实提起执行异议等逃避执行。三是,通过审执协同,做好群众工作,力争将纠纷化解在前端,实现审查一案、带动一片的示范效应,促进类案前端性、一次性化解,更好地维护社会和谐稳定、保障人民群众安居乐业。

案例 2

商品房消费者合法权益应获得优先保护

——韩某平、王某诉阜新某投资咨询公司等案外人执行异议之诉案

【基本案情】

阜新某投资咨询公司与某房地产开发公司等民间借贷纠纷一案,终审判决判令某房地产开发公司等连带返还借款本金4200万元及相应利息。执行法院根据当事人申请于2021年作出执行裁定查封被执行人某房地产开发公司名下包括案涉房屋在内的房产。

案外人韩某平、王某系夫妻。2009年,韩某平与某房地产开发公司签订《协议书》一份,约定:韩某平购买案涉房屋,面积为104.4㎡,价格为2650元/㎡,该住宅楼于2010年11月30日前竣工验收交付使用。其后,韩某平向某房地产开发公司支付购房款27.66万元,某房地产开发公司向韩某平出具收款收据。因执行法院查封、拍卖案涉房屋,韩某平、王某提出执行异议,请求中止对案涉房屋的执行拍卖。执行法院以韩某平名下有其他用于居住的房屋等为由,裁定驳回韩某平、王某的异议请求。韩某平、王某不服,提起执行异议之诉,要求停止对案涉房屋的执行拍卖措施,并依法解除查封。一审判决驳回原告韩某平、王某的诉讼请求。韩某平、王某不服,提起上诉。

二审法院查明,韩某平名下现有一套用于居住的房屋,于2003年购买,面积为102.19㎡,没有电梯,位于郊区。韩某平、王某购买的案涉房屋属于某重点小学学区,系其为子女就读重点小学而购买,房屋有电梯,位于城市中心,医院和商业配套完善,

也可以改善居住环境。

【裁判结果及理由】

二审判决认为:本案争议焦点为韩某平、王某对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。《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》第二十九条规定了关于商品房消费者权利的保护条件。《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条对商品房消费者的保护作了进一步完善,没有简单从已购房屋数量、地域范围等因素判断是否属于“以居住为目的购买房屋”,对于不违背“房住不炒”政策、符合刚性或改善型住房需求的情形,应认定属于满足生存权的合理消费范畴,都依法予以保护。

刚性和改善型住房的认定,除了考虑住房面积,还可能涉及居住环境的提升,包括地理位置更优越、配套设施更完善、教育资源更优质等因素。本案中,案涉房屋系学区房,韩某平、王某为孩子入学而购买,并实现了入学目的,符合刚性住房的需求。同时,案涉房屋是位于城市中心的电梯房,医院和商业配套完善,与位于郊区且无电梯的原有住房相比较,亦符合改善型住房的需求。韩某平、王某购买案涉房屋符合刚性和改善型住房的需求,应属满足生存权的合理消费范畴,其享有的民事权益足以排除金钱债权的强制执行。二审判决不得执行案涉房屋。

【典型意义】

随着实践发展和认识深化,商品房消费者保护规则在不断完善。法院在审理案件过程中,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,在纷繁复杂的利益冲突中体现出公正为民且饱含人文情怀。

案例 3

进城务工人员购买市区商品房用于居住的可以排除抵押权人的强制执行

——韩某与河南某农村商业银行、某房地产开发公司申请执行人执行异议之诉一案

【基本案情】

某房地产开发公司向河南某农村商业银行借款,并以其51套房屋(包含案涉房屋)作抵押。因该房地产开发公司未依约偿还本息,河南某农村商业银行诉至法院。生效判决判令某房地产开发公司偿还本金2000万元;河南某农村商业银行对某房地产开发公司设定抵押的房地产折价、拍卖、变卖所得价款优先受偿等。

执行法院依当事人申请查封案涉房屋后,韩某提出执行异议,执行法院裁定中止对案涉房屋的执行,河南某农村商业银行不服,提起本案申请执行人执行异议之诉。

韩某系进城务工人员。2009年4月2日,韩某与某房地产开发公司签订《商品房买卖合同》,约定房款总金额20.51万元,合同签订后,韩某支付了全部房款及配套费,某房地产开发公司出具收据。2012年5月31日,某房地产开发公司向韩某交付房屋,韩某收房后装修入住至今。韩某及妻子、两个孩子一家四口,在农村另有130余平方米房屋一套。

【裁判结果及理由】

审理法院认为,本案中,虽然韩某名下在农村另有住宅,但其在市区购买房屋,是为了在市区工作、生活所需,属于“以居住为目的”而购房,由于农村房屋距离市区较远,不能满足韩某及其家人工作、生活所需,因此,其

所购商品房仍属于用于居住的房屋,同样具有生存利益。相较于商业银行的商事利益而言,具有优先保护价值。法院判决支持韩某排除抵押权人对案涉房屋的强制执行。

【典型意义】

在司法裁判中,保障进城务工人员在工作、生活、发展,是人民法院对人民群众美好生活向往的应有回应。对于长期在城市工作、生活的进城务工人员,因居住需求在城市购买商品,相较于金钱债权人而言,其权益具有优先保护价值。首先,从现实角度看,进城务工人员虽亦可能在农村保留住房,但因工作生活重心转移至城市,农村住房已无法满足其现实居住需求。其次,人民法院判断购房人是否属于消费者购房人时,应着重审查购房人家庭基本情况,房屋对购房人是否用于居住生活。这种认定方式契合《中华人民共和国民法典》第二十五条确立的“经常居所”法律概念,既尊重宅基地制度特殊性,又保障购房人居住生活、就业发展需要,为城乡融合发展提供司法解决方案。最后,涉及因工作、生活所需购买房屋的执行异议之诉案件审理中,要衡量的是案外人与申请执行人之间谁的权益价值更需要优先保护,因城市住房对于进城务工人员而言属于“必需住房”,包括教育、医疗的需要,可以排除金钱债权的强制执行。

案例 4

被征收人因征收补偿取得的权利可排除抵押权的强制执行

——某公司、某村民小组、某开发公司申请执行人执行异议之诉案

【基本案情】

某开发公司2018年向某公司借款后不能偿还,某公司起诉某开发公司借款合同纠纷一案,一审法院判决某开发公司向某公司偿付借款本金及利息,某公司对某开发公司抵押的土地使用权及在建工程享有优先受偿权。因某开发公司未履行生效判决确定的给付义务,某公司向一审法院申请强制执行。2019年7月24日执行法院查封某开发公司名下房屋共计60余套,包括案涉商铺。某村民小组以查封商铺系征收补偿房屋为由提出执行异议,执行法院裁定中止执行,某公司提起申请执行人执行异议之诉。

2013年《某市经济技术开发区城中村改造领导小组办公室关于补办某村民小组改造工作方案批复的请示》载明,某村民小组为该片区某年全面启动城中村改造项目之一……根据该项目改造实际需求,确定该村改造主体为某开发公司。某市某区某村民小组城中村改造拆迁补偿安置协议书载明,对该村房产业户口人员实行保底安置。某开发公司与某村民小组签订《关于某村民小组商业用房安置确认单》载明,案涉商铺系征收补偿范围内。

【裁判结果及理由】

审理法院认为,依据法律的规定,为了公共利益的需要,征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活、维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益。某村民小组作为被拆迁人,以所有权调换的方式与某开发公司签订安置协议,依据协议该组村民享有安置权利。某村民小组与某开发公司签订拆迁安置协议的时间早于某开发公司借款时间,亦早于设立抵押登记的时间,某公司抵押权建立在村民应获得的拆迁安置财产权利

保护案外人民事权益,保证执行公正——最高法民一庭、执行局负责人就执行异议之诉司法解释答记者问

本报见习记者 孙陈亦

审执协调配合的工作成果。

第二,明确规则适用,审判兼顾执行。近年来,全国法院执行条线不断加强执行规范化建设,取得积极成效。但是,在涉及案外人异议等案件中,一定程度上还存在规则不明、审执协调配合不畅等问题。《解释》进一步细化案件审理与执行程序衔接,明晰案外人、执行当事人,以及拍卖、变卖买受人等各方主体的权利范围、救济途径等,避免因规则不清而在执行程序引发新的争议,衍生异议、复议等执行审查类案件,助力执行程序进一步严格依法规范。

第三,审执协同发力,做实实质解纷。执行程序中的案外人异议及执行异议之诉案件,涉及案外人和申请执行人等主体利益,矛盾较为突出,“案已结”而“事未了”、“处理没

题,问题没解决”等情况在部分案件中仍然存在。此次出台司法解释,进一步统一了裁判尺度,执行环节也将持续加强释明和引导,根据可预见的处理结果,在解除查封或者继续执行前,执行部门、审判部门可以采取多种方式共同做好对申请执行人、案外人的释法说理工作,把判后履行作为工作重点,真正在执行环节实现定分止争。

问题 2: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:《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》规定执行异议之诉应当向执行法

之上。拆迁安置补偿房屋是被征收人基本生产、生活资料,某村民小组因征收补偿而享有的权利应优先于某公司所享有的金钱债权。法院判决支持某村民小组排除对案涉房屋的强制执行。

【典型意义】

征收应当依法给予征收补偿以维护被征收人的合法权益,获得征收安置是所有权利保护的延伸,被征收人的安置权利能否实现,直接影响被征收人的经济收入或者基本生存保障,应予特别保护。被征收人在人民法院查封前,已与房屋征收部门、房屋征收实施单位依法签订征收补偿性质的协议,且用于征收补偿的不动产的位置明确特定,在人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行,被征收人以该不动产系征收补偿为由,请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的强制执行,人民法院应予支持。被拆迁人的安置补偿权利相较于抵押权,在法益衡量上更具优先性,对被征收人的征收补偿权益给予充分保护,符合法律的精神。

案例 5

基于行使建设工程价款优先受偿权与开发商达成以房抵债协议的权利人,可以排除抵押权的强制执行

——紫某公司与建某公司、银某公司等执行异议之诉案

【基本案情】

承包入建某公司与发包人银某公司签订建设工程合同后完成建筑施工,竣工验收后,银某公司尚欠建某公司工程款680余万元。2013年7月11日,经双方协商,银某公司以建某公司承建工程中的13套房屋作价抵偿欠付的工程款,并将房屋钥匙交给建某公司。2016年4月28日,双方又分别就上述房屋签订了13份《商品房买卖合同》,银某公司开具了销售不动产统一发票。

此后,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。2018年5月21日,受案法院作出裁定,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建某公司的异议成立,裁定中止对案涉13套房屋的执行。紫某公司不服,提起申请执行人执行异议之诉,请求准予执行案涉13套房屋。

【裁判结果】

审理法院认为,人民法院对登记在发包人名下的工程不动产采取查封诉讼保全等措施,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。法院判决支持承包人排除对案涉13套房屋的执行。

【典型意义】

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。民法典第八百零七条明确规定,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承建工程折价,也可以请求人民法院将该工程依法拍卖,并从中优先受偿。建设工程不动产是承包人投入劳务、材料等成本通过施工行为转化而来,是物化劳动创造的价值载体,如果用承包人的建设成果清偿发包人的其他金钱债务,显然有失公平。因此,基于对权利重要程度的判断,《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一)》第三十六条规定:“承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权。”建设工程不动产折价协议是行使和实现工程款优

先受偿权的方式,故以房折价可以排除抵押权或一般金钱债权的强制执行。当然,工程不动产折价协议应当合法有效,且折抵价款与市场价格水平相当。

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,还能够降低当事人的诉讼成本和执行成本,有效避免程序空转,减少衍生案件,合理利用司法资源。

案例 6

虚构借款、房屋抵债关系提起虚假诉讼规避执行逃避债务应受惩治

——赵某诉常某民间借贷纠纷案、赵某案外人执行异议之诉案

【基本案情】

某银行与常某等借款合同纠纷一案,人民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,人民法院于2021年12月27日查封被执行人常某名下一套房屋。案外人赵某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。

“抵债”的基本情况: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”为由将常某起诉至法院,立案当天双方达成还款协议,并向人民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《房屋抵顶协议》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被执行人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该二人的银行流水等材料,发现赵某与常某之间的银行交易往来频繁,赵某主张借出82万元后的第3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。

【裁判结果】

审理法院认为,本案中赵某、常某虽然签订了《房屋抵顶协议》,但赵某在本案查封前并未实际占有案涉房屋,且对长期未办理过户手续不能合理说明,以物抵债的真实性存疑。故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。

【典型意义】

执行异议之诉本是在执行程序中为保障真实权利人而创设的制度,但有不法行为人恶意利用这一制度,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。人民法院采取入户调查、调取银行流水、核对卡号等措施查明真相,有效防止当事人通过虚假诉讼规避执行。本案属于连环虚假诉讼,常某明知有债务未清偿的情况下,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。人民法院应加强落实与检察机关、公安机关等部门线索移送会商工作机制,有效衔接司法制裁与刑事制裁,有力打击虚假诉讼不法行为。

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。

➡ 下转第四版