

关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释

(2024年12月14日最高人民法院审判委员会第1938次会议通过，自2025年7月24日起施行)

法释〔2025〕10号

中华人民共和国最高人民法院公告

《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》已于2024年12月14日由最高人民法院审判委员会第1938次会议通过，现予公布，自2025年7月24日起施行。

最高人民法院
2025年7月23日

行人、案外人等主张权利。

第十一条 人民法院对登记在被执行的房地产开发企业名下的新建商品房实施强制执行，案外人以其系商品房消费者为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

（一）查封前，案外人已与房地产开发企业等签订合法有效的书面买卖合同；

（二）查封前，案外人已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法庭辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行；

（三）所购商品房系用于满足家庭居住生活需要。

案外人起诉请求被执行人办理商品房所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的剩余价款应予及时退还。

第十二条 执行法院冻结被执行人的房地产开发企业的预售资金监管账户，案外人以其已向该账户交付购房款，且房屋买卖合同已经解除为由，提起执行异议之诉，请求排除相应购房款的强制执行并申请向其发放，事由成立的，人民法院应予支持。

执行法院对被执行的房地产开发企业的建筑物及其占用范围内建设用地使用权实施强制执行，符合前款第一款第一项、第三项规定的商品房消费者因房屋不能交付且无实际交付可能导致房屋买卖合同已经解除，提起执行异议之诉，请求在建筑物及其建设用地使用权的变价款中排除相对应的强制执行并申请向其发放的，人民法院应予支持。

第十三条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以其系不动产的受让人为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，案外人与被执行人签订合法有效的书面买卖合同且

在一审法庭辩论终结前交付执行法院的价款足以代为清偿相应主债权的，人民法院应予支持。

符合前款规定的案外人起诉请求抵押权人按套办理抵押权注销登记手续的，人民法院应予支持。

人民法院按照本条第一款规定判决不得执行，申请执行人可以申请将案外人依本条第一款交付的价款替代被执行人清偿相应债务。

人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的价款应予及时退还。

第十四条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以其系该不动产受让人为由，提起执行异议之诉，请求排除一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

（一）查封前，案外人已与被执行人签订合法有效的书面买卖合同；

（二）查封前，案外人已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法庭辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行；

（三）查封前，案外人已合法占有该不动产；

（四）非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。

人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的剩余价款应予及时退还。

第十五条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以被执行人已将该不动产向其清偿债务为由，提起执行异议之诉，请求排除一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

（一）案外人与被执行人存在真实的债权债务关系且债务履行期限已届满，案外人与被执行人在查封前已签订合法有效的以不动产抵偿协议；

（二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当；

（三）案外人在查封前已合法占有该不动产；

（四）非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。

第十六条 人民法院查封前，符合下列情形之一，可以认定为本解释第十四条、第十五条中的“非因案外人自身原因”：

（一）案外人与被执行人已共同向不动产登记机构提交办理所有权转移登记申请；

（二）案外人已请求被执行人履行办理所有权转移登记手续等合同义务，或者因办理所有权转移登记与被执行人发生纠纷并已起诉或者申请仲裁等；

（三）新建商品房尚不符合首次登记条件；

（四）已办理买卖合同网签备案；

（五）被执行人等通知案外人办理不动产所有权转移登记而其未怠于办理；

（六）其他非因案外人自身原因的情形。

第十七条 人民法院对登记在被执行的发包人名下的不动产实施强制执行，案外人以其与被执行人约定以不动产折抵工程债务为由，提起执行异议之诉，请求排除抵押权和一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

（一）案外人依据民法典第八百零七条规定，在查封前行使建设工程价款优先受偿权，与被执行的发包人签订合法有效的以不动产折价协议；

（二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当。

案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

第十八条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以该不动产系用于产权调换的征收补偿为由，提起执行异议之诉，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，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

（一）查封前，案外人已与房屋征收部门、房屋征收实施单位等依法签订征收补偿性质的协议；

（二）用于征收补偿的不动产的位置明确特定。

案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

第十九条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人在查封前已与被执行人签订合法有效的书面买卖合同且

已按照合同约定支付价款，并已办理了合法有效的不动产预告登记为由，提起执行异议之诉，请求停止处分，事由成立的，人民法院应予支持；符合物权登记条件，案外人请求排除强制执行的，人民法院应予支持。

第二十条 不带租拍卖、变卖等情况下的强制执行中，案外人在查封前已与被执行人签订合法有效的书面租赁合同并合法占有使用执行标的，且已按照合同约定支付租金为由，提起执行异议之诉，请求在租赁期内排除一般债权的不带租强制执行，事由成立的，人民法院应予支持；符合上述规定条件的案外人签订租赁合同及合法占有使用执行标的均在抵押权设立之前，请求在租赁期内排除抵押权的不带租强制执行的，人民法院应予支持。

申请执行人可以对带租拍卖、变卖等情况下的强制执行提出书面异议。执行法院作出执行裁定后，案外人不服，自裁定送达之日起十五日内向执行法院提起诉讼的，按前款规定处理。

申请执行人对执行裁定不服，可以自裁定送达之日起十五日内以承租人、被执行人为被告向执行法院提起诉讼，请求不带租强制执行执行标的的，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：

（一）承租人符合本条第一款规定的，判决驳回诉讼请求；

（二）承租人不符合本条第一款规定的，判决准许不带租强制执行该执行标的。

第二十一条 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。

诉讼代理人、证人、鉴定人等诉讼参与人适用前款规定。

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。

第二十二条 申请执行人依照民事诉讼法第二百三十八条规定提起执行异议之诉的，参照本解释的相关规定处理。

第二十三条 本解释自2025年7月24日起施行。

➡上接第三版

问题3：《解释》在稳定预期、化解风险，保障商品房消费者权益，提振市场信心，引导规范市场行为等方面有哪些规定？

答：1995年起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》建立了期房预售制。2002年《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》基于消费者的利益属于生存利益应当优先，承包人的利益属于经营利益应当退居其次的理念，首次明确了商品房消费者权益可以对抗承包人的建设工程价款优先受偿权及抵押权人的抵押权原则。不动产属于人民群众的基本生活资料，在执行程序中优先保护商品房消费者，对于增强人民群众对法律公平的信心具有重要意义。2021年1月1日，该批复在民法典颁布后的司法解释清理中废止并不意味着商品房消费者权益的消失，审判实践多参照《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》第二十九条规定处理。2023年，最高人民法院发布了《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》，重申上述原则精神，切实保障购房人合法权益，也有利于稳定各方预期，提振房地产市场信心，防范化解房地产风险。对于期房预售中的交易监管、预售资金监管、不动产登记等环节存在的问题，《解释》从风险“去存量”“减增量”两个方面着手细化落实稳定预期、化解风险工作：

一、风险“去存量”方面。对于所购商品房系用于满足家庭居住生活需要的商品房消费者，《解释》第十一条、第十二条第二款从保障购房人交付请求权和价款返还请求权两个方面予以规范。《解释》第十一条对商品房消

费者的范围进行了界定，并对其房屋交付请求权予以保护：一是明确“所购商品房系用于满足家庭居住生活需要”，“家庭”一般是指夫妻和未成年子女，以家庭为单位考察房屋的持有状况。“居住生活需要”应不再限于家庭唯一住房，并可涵盖改善性住房。此次发布的典型案例二和案例三就体现了《解释》的上述精神。二是严格付款条件。《解释》强调消费者权益的取得必须支付对价，避免被债权人责任财产的“不当减少，维护申请执行人权益。《解释》第十一条第二款为维护群众合法权益，以民法典第四百零六条为依据，支持商品房消费者办理过户登记，保障其房屋交付请求权。

消费者购房价款返还请求权的保护与房屋交付请求权的保护在逻辑上具有一致性。因房屋不能交付且无实际交付可能导致房屋买卖合同已经解除，历经长时间的期待之后房屋无法交付，可能让消费者承受更大的损失，其个人的生存和生活亦可能由此遭受巨大冲击。在此前提下，应支持消费者从执行中取回购房款。对此，《解释》第十二条第二款明确规定，商品房消费者因房屋不能交付且无实际交付可能导致房屋买卖合同已经解除，请求在变价款中支持其价款返还的，人民法院应予支持。

二、风险“减增量”方面。为推动减少生存权与抵押权利益出现冲突和竞争，引导、鼓励购房人采取法律赋予的风险防范手段维护自身权益非常重要，进而达到房地产市场稳预

期、交易风险“减增量”的效果。《解释》第十二条第一款、第十三条、第十九条，对不动产买受人向预售资金监管账户交付价款、将价款交付执行以及办理预售商品房买卖合同预告登记形成排除执行的效力进行了规定。房屋烂尾导致购房者集体维权，根源在于实践中预售资金未得到有效监管。从落实配合完善预售资金监管制度要求出发，鉴于预售资金监管账户具有特殊性，在房屋买卖合同已经解除的前提下，买房人作为案外人提出执行异议之诉，要求排除监管账户相应购房款的强制执行的，人民法院应予支持。对于已将价款交付执行的购房人，面临房地产开发企业为债务人的强制执行时，应当依法予以保护。购房人交付法院执行的价款，可以由执行法院予以发放申请执行人以代替被执行人清偿相应债务，依照法律规定的清偿顺序进行分配的条件已经具备。在此基础上，相应的主债权可以视为已获清偿，案外人有主张排除优先债权的执行以及请求按套注销抵押登记。房屋买受人依法进行预告登记的，可以排除他人通过交易、强制执行等方式取得物权登记的可能性，故预告登记权利人提出执行异议之诉，请求停止处分的，应予支持。预告登记权利人证明其已符合办理物权登记条件，如新建商品房完成权属首次登记并已符合办理转移登记的条件，案外人可以确定的取得不动产物权的，仅因查封不能完成物权转移登记，可以请求排除包括查封措施在内

的强制执行，以扫除其进行不动产物权登记的障碍。

综上，《解释》通过类型化处理的规定，力争实现风险“去存量”“减增量”，维护消费者权益稳定市场预期，支持、引导、鼓励消费者采取法定防范风险手段规范交易行为、推动权利公示，进而提振市场信心，落实“更大力度推动房地产市场止跌回稳”的要求。

问题4：针对近年来出现的被执行人与案外人恶意串通，滋生执行异议，并通过虚假执行异议逃避债务、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：党的十八届四中全会通过的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》提出：“加大对虚假诉讼、恶意诉讼、无理缠诉行为的惩治力度。”党的二十大报告提出：“弘扬诚信文化，健全诚信建设长效机制。”民事诉讼法第三十九条对民事诉讼诚信原则作出规定。近年来，最高人民法院通过制定司法解释、司法政策、发布典型案例、加强审判指导、建立预警机制、强化部门协作等多种方式，刑民并进、多措并举、联合施治，重拳惩处各类虚假诉讼。最高人民法院、最高人民检察院发布了《关于办理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》，该解释第八条规定“案外人明知负有执行义务的人有能力执行而拒不执行人民法院的判决、裁定，与其通谋，协助实施隐藏、转移财产等拒不执行行为，致使判决、裁定无法执行的，以拒不执行

判决、裁定罪的共犯论处。”最高人民法院发布打击通过虚假诉讼逃避债务典型案例。

执行异议之诉旨在为真实权利人提供执行救济，发挥着保护案外人合法权益、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。”实践中，人民法院审理执行异议之诉案件，应当严格审查案外人异议所依据事由发生原因、时间、地点、真实内容和法律性质，案外人对执行标的是否享有占有、使用等实际权利，权益取得是否导致被执行人责任财产重大不当减少，案外人经济状况、支付对价款项来源、交付方式、款项流向，以及案外人与被执行人双方是否存在亲属或者其他利害关系等事实，综合判断是否属于虚假民事诉讼。审理过程中，人民法院依据《民事诉讼法解释》应认真查明案外人相关情况

的具体细节，认为有必要的，可以依职权对执行标的进行实地查看、入户调查，并向有关单位或个人进行调查。同时，人民法院应建立并不断完善与检察机关、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人。《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。”通过上述规定，将案外人等通过虚假诉讼损害他人权益的民事责任予以明确。

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。

