

数据库增值服务



# 中国法院 2020年度案例

国家法官学院  
最高人民法院司法案例研究院◎编

## 执行案例

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 中国法院 2020 年度案例 · 执行案例

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

中国法院2020年度案例·执行案例/国家法官学院，最高人民法院司法案例研究院编.—北京：中国法制出版社，2020.3

ISBN 978-7-5216-0916-5

I.①中... II.①国...②最... III.①案例-汇编-中国 IV.①D920.5

中国版本图书馆CIP数据核字（2020）第034123号

策划编辑：李小草（lixiaocao2008@sina.cn）

责任编辑：王熹 赵律玮  
李宁

封面设计：温培英

中国法院**2020**年度案例·执行案例

ZHONGGUO FAYUAN 2020 NIANDU ANLI·ZHIXING ANLI

编者/国家法官学院，最高人民法院司法案例研究院

经销/新华书店

印刷/

开本/730毫米×1030毫米 16开

印张/13.75 字数/178千

版次/2020年3月第1版

2020年3月第1次印刷

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-0916-5

定价：48.00元

北京西单横二条2号

邮政编码 100031

传真：010-66031119

网址：**http: //www.zgfzs.com**  
**66071862**

编辑部电话：**010-**

市场营销部电话：**010-66033393**  
**66033288**

邮购部电话：**010-**

（如有印装质量问题，请与本社印务部联系调换。电话：010-66032926）

# 序

坚持和完善中国特色社会主义法治体系，是党的十九届四中全会作出的一项重要部署。作为其核心组成部分，高效的法治实施体系所要实现的就是让静态的法律制度在实践中得到良好实施。《中国法院年度案例》丛书的价值追求，即公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和价值理念，提炼裁判规则，助推司法标准统一。

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型年度案例丛书。丛书由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作，每年年初定期出版。此前，该中心坚持20余年连续不辍编辑出版了《中国审判案例要览》丛书近90卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。作为一种全新的案例研究产品，

《中国法院年度案例》丛书旨在加强完善中国特色案例指导制度，探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例出版物的不足。该丛书2012~2019年已连续出版8套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为更加全面地反映我国司法审判执行工作的发展进程，顺应审判执行实践的需要，响应读者需求，2014年度新增3个分册即金融纠纷、行政纠纷、刑事案例，2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册，2016年度新增知识产权纠纷分册，2017年度新增执行案例分册，2018年度、2019年度将刑事案例扩充为4个分册。现国家法官学院及时编撰推出《中国法院2020年度案例》系列丛书，共23册。

当前市面上的案例丛书百花齐放，又有裁判文书网，可以查询各级法院、各类的裁判文书，还有各种专门领域的案例汇编书籍，以及各种

案例指导、案例参考等读物，各具特色。而《中国法院年度案例》丛书则以开放务实的态度、简洁明快的风格，试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，剔除无效信息，尽可能在有限的篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时，《中国法院年度案例》丛书还有以下特色：一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件近万件，使该丛书有广泛的选编基础，可提供给读者新近发生的全国各地多种类型的代表性案例。二是方便检索。为体现以读者为本，丛书分卷细化，每卷下还将案例主要根据案由分类编排，每个案例用一句话概括裁判规则、裁判思路或焦点问题作为主标题，让读者一目了然，迅速找到目标案例。

中国法制出版社始终全力支持《中国法院年度案例》丛书的出版，给了作者和编辑们巨大的鼓励。2018年、2019年连续推出数据库增值服务，2020年继续提供数据库增值服务并充实完善数据内容。购买本书，扫描前勒口二维码，即可在本年度免费查阅往年同类案例数据库。我们在此谨表谢忱，并希望通过共同努力，逐步完善，做得更好，真正探索出一条编辑案例书籍、挖掘案例价值的新路，更好地服务于学习、研究法律的读者，服务于社会，服务于国家的法治建设。

本丛书既可作为法官、检察官、律师等司法实务工作人员的办案参考和司法人员培训推荐教程，也是社会大众学法用法的极佳指导，亦是教学科研机构案例研究的精品素材。当然，案例作者和编辑在编写过程中也难以一步到位实现最初的编写愿望，可能会存在各种不足，甚至错

误，欢迎读者批评指正，我们愿听取建议，并不断改进，不断扩大案例研究领域，实现中国特色案例研究事业新发展。

从今年起，《中国法院年度案例》改由国家法官学院与最高人民法院司法案例研究院共同编辑。最高人民法院司法案例研究院是中编办批准设置的最高人民法院的司法案例专门研究机构，与国家法官学院合署办公，在最高人民法院领导下，秉持服务司法审判实践、经济社会发展、法学教育研究、中外法学交流、法治中国建设的办院宗旨，坚持“服务、创新、合作、开放、共享”工作原则，依托国家法官学院开展司法案例的收集、生成、研究、发布和国际交流工作。司法案例研究院的加入，必将使本套丛书的编辑力量更加壮大，案例质量将进一步提升。

国家法官学院副院长

最高人民法院司法案例研究院负责人

蒋惠岭



- 一、对不动产的执行
  - 1 案外人执行异议之诉中不宜对归责于不动产买受人的“过错”作扩大解释
  - 2 案外人与被执行人的以物抵债协议能否排除对不动产的执行
  - 3 承租人对抗强制执行须以实际占有为前提
  - 4 后诉主张具有涵盖或否定前诉效力的构成重复起诉
  - 5 买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，何种条件下可以排除强制执行民事权益
  - 6 商品房次买受人有权主张排除对房屋的强制执行
  - 7 涉房产执行案件中执行异议成立的条件
  - 8 为免缴税费未过户房屋，提执行异议不予支持
  - 9 申请执行人同意以房款抵扣租金的，被执行人唯一住房不构成阻却执行之事由
  - 10 特定房地产市场管理下购房人物权期待权的保护
- 二、对特殊标的物的执行
  - 11 被执行人恶意变更法定代表人以规避限制消费令等强制执行措施的如何处理
  - 12 人民法院对国家拨付给被执行人的危房改造补助资金能否强制执行
  - 13 债务人异议中以提存方式履行债务的认定
- 三、执行异议、复议与执行异议之诉
  - 14 案外人不能依据名为质押实为顶账的协议来确认享有质权和排除强制执行
  - 15 案外人以借名买车为由提出执行异议的不予支持
  - 16 企业法定代表人在执行程序中发生变更的，能否要求法院解除对其的限制消费措施

- [17 被执行人仅对自己的单方行为承担迟延履行期间加倍部分债务利息](#)
- [18 到期债权在执行异议中的实现路径](#)
- [19 电信公司未变更手机号码过户登记时执行异议的审查](#)
- [20 汇款错误不构成“足以排除强制执行的实体权益”](#)
- [21 诉讼保全中被保全人的担保人在执行程序中的地位及异议性质](#)
- [22 协助执行义务人不协助法院执行而承担相应法律责任的条件](#)
- [23 在继承遗产范围内承担责任判项的执行](#)
- [24 未成年子女对登记在其名下的房屋提起执行异议之诉的处理](#)
- [25 特许经营合同中非典型执行异议之诉的司法认定](#)
- [四、查封问题](#)
  - [26 查封影响房屋买卖合同的履行，但不影响该合同的效力](#)
  - [27 违法建筑权属认定不属于民事诉讼受理的范畴](#)
- [五、夫妻共同财产、共同债务的执行问题](#)
  - [28 罚金刑执行中涉夫妻共同财产的审查与处置](#)
  - [29 非举债方在执行过程中对夫妻共同债务的追认，应作为参与分配的执行依据](#)
  - [30 共有房产未分割前，共有人提出执行异议之诉阻却执行的应予驳回](#)
  - [31 案外人异议之诉中法院对夫妻共同财产排除执行的审查原则及范围](#)
  - [32 夫妻共有房产归一方所有之判决不能排除法院的在先查封执行行为](#)
- [六、执行依据问题](#)

- [33 执行依据已明确抚养费负担标准与方式的不属于执行内容不明确](#)
- [34 案外人执行异议中异议人应享有对执行标的阻却执行的实体权利](#)
- [35 车辆权属登记证书是否系车辆所有权人的认定依据](#)
- [36 实际施工人享有的工程债权请求权不能阻却法院针对承包方（名义施工人）享有的对发包方到期工程债权的执行](#)
- [七、执行中的质押问题](#)
  - [37 金钱质押执行异议的处理模式选择](#)
  - [38 对保证金账户的资金提出执行异议案件的处理](#)
- [八、公证债权文书的执行问题](#)
  - [39 赋予强制执行效力的债权文书执行中申请执行人涉嫌刑事犯罪的如何处理](#)
  - [40 案外人对执行标的的租赁权及租金抵销权无法对抗申请执行人对执行标的依法享有的担保物权](#)
- [九、执行中的优先受偿问题](#)
  - [41 基于工程款优先受偿权提起执行异议之诉的认定](#)
  - [42 保证金账户质权设立的认定](#)
  - [43 实际施工人对发包人的工程款债权相比承包人不具有优先受偿性](#)
  - [44 建设工程款优先受偿权行使的形式及期限](#)
- [十、强制执行中的其他问题](#)
  - [45 案外人申请不予执行仲裁裁决案件的法律适用](#)
  - [46 公司作为被执行人时能否追加、变更股东为被执行人](#)
  - [47 执行款不足额时本金、利息、迟延履行金的清偿顺序](#)
  - [48 隐名股东不得以内部股权转让协议排除法院强制执行显名股东股权](#)

- [49 追加未足额履行出资义务即转让股权的股东为被执行人的责任认定](#)
- [50 刑事执行案件中关于财产转移行为的认定](#)

# 一、对不动产的执行

## 1 案外人执行异议之诉中不宜对归责于不动产买受人的“过错”作扩大解释

——刘甲诉刘乙、谭某等案外人执行异议之诉案

### 【案件基本信息】

#### 1.判决书字号

四川省宜宾市中级人民法院（2019）川15民终86号民事判决书

#### 2.案由：案外人执行异议之诉

#### 3.当事人

原告（上诉人）：刘甲

被告（被上诉人）：刘乙、谭某

### 【基本案情】

1999年8月13日，谭某以戎顺公司经办人的身份与刘甲签订一份《房屋销售合同》，约定刘甲购买戎顺公司开发的临街门面1间，房屋总价为165000元。签订合同当天刘甲支付了购门面房款10000元，而后陆续支付购房款190000元（该笔款中包含上述门面款以及商品住宅款，

住宅价款79800元），2000年3月29日支付购房款25000元（该款用于支付商品住宅购房款）。

案涉房屋竣工验收后，谭某于2002年向刘甲交付了案涉门面房，该房一直由刘甲管理使用至今。2002年4月29日，案涉房屋的房权证下发，因刘甲款项尚未付清，故谭某将案涉房屋办理在自己名下，2003年4月7日，在刘甲向谭某结清上述门面房及住宅的所有购房款后，谭某作为收款人，刘甲作为缴款人于当天签订《购房结算书》，房款已足额缴付，谭某代表公司与刘甲已完清购房付款结算。款项付清后，谭某将案涉房屋的房权证原件交由刘甲保管至今。

2015年10月27日，刘乙以谭某未归还借款20万元为由向四川省宜宾市翠屏区人民法院（以下简称翠屏区法院）提起民间借贷纠纷案，申请查封案涉房屋，法院对案涉房屋进行了查封。在翠屏区法院执行中，刘甲以案外人身份提出书面异议，要求撤销翠屏区法院作出的民事裁定书，解除并停止对案涉房屋的查封和执行。翠屏区法院裁定驳回案外人刘甲的异议请求。刘甲不服，提起案外人执行异议之诉。

### 【案件焦点】

案外人刘甲未办理过户登记是否存在过错。

### 【法院裁判要旨】

四川省宜宾市翠屏区人民法院经审理认为：对刘甲要求停止对案涉房屋强制执行的诉求，《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：“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，符合下列情形且权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法

有效的书面买卖合同；（二）在人民法院查封之前已合法占有该不动产；（三）已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行；（四）非因买受人自身原因未办理过户登记。”如上述分析，上述规定的前三个条件本案均符合，但就案涉房屋至今未过户至刘甲名下，法院认为系“因买受人刘甲自身原因”，故不符合应支持排除执行的范畴。

四川省宜宾市翠屏区人民法院依照《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》第三百零七条、第三百一十条、第三百一十一条、第三百一十二条，《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，作出如下判决：

驳回刘甲的诉讼请求。

一审宣判后，刘甲提起上诉。四川省宜宾市中级人民法院经审理认为：金钱债权执行中，案外人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，在审查案外人对未办理过户登记是否存在过错时，应结合具体案件情况，不宜对“过错”作扩大解释。本案从归责原因、权利基础、占有使用现状、执行异议之诉的实质来看，即使刘甲未及时要求谭某办理过户登记存在一定的过错，该过错也不足以导致其请求权的丧失。一审法院以未办理过户登记刘甲存在重大过错为由驳回其异议不当，予以纠正，上诉人刘甲的该项上诉理由成立，应予支持。

四川省宜宾市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项规定，作出如下判决：

一、撤销四川省宜宾市翠屏区人民法院（2018）川1502民初2385号民事判决；

二、停止对涉案房屋的执行；

三、确认涉案房屋归刘甲所有。

### 【法官后语】

从实践来看，能够归责于买受人的原因主要是四个层面：一是对他人权利障碍的忽略，如存在抵押权登记；二是对政策限制的忽略，如不符合购房条件仍然购买，导致无法办理过户；三是消极不行使登记权利，如为了逃税而未办理登记等；四是恶意串通，损害国家、集体、公共利益和他人合法权益。

我们认为，金钱债权执行中，案外人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，在审查案外人对未办理过户登记是否存在过错时，应结合具体案件情况，不宜对“过错”作扩大解释。

首先，对于普通的民事主体，不能苛求其法律素养有多高。诉讼与执行本身有一定的时间要求，很可能不能满足对买受人物权期待权的保护要求。本案中，执行法院在2010年受理刘甲的保全异议（肖某诉谭某民间借贷纠纷案）后未予作出答复，后来因为保全到期自然解封，对此刘甲并不知情。基于刘甲不知房屋查封已经解除的情况，其有理由相信房屋还在查封中，不能办理登记。因此，不能以房屋已经解除查封，就把没有办理过户的过错归咎于刘甲。

其次，刘甲已经实际占有房屋，并且未怠于主张权利。在《中华人民共和国物权法》实施以前，案涉买卖合同已经生效，案涉房屋已经交付刘甲占有使用，刘甲的占有使用行为从2002年一直延续至今。2010年因肖某诉谭某民间借贷纠纷案案涉房屋被一审法院查封，刘甲以案外人身份及时提起了保全异议，因一审法院未对该保全异议作出处理，直至



保全期满案涉房屋自动解除保全，至此能证明刘甲在积极主张权利。

再次，刘甲对本案执行标的享有所有权并不必然损害申请执行人权益。一是从成立时间上来看，刘甲要求谭某办理过户登记手续的物权请求权要早于刘乙与谭某因民间借贷纠纷所形成的债权请求权。二是从权利性质上来看，刘乙的请求权基础在于与谭某之间的民间借贷纠纷产生的债权，并不是基于谭某享有涉案房屋所有权而产生。在此意义上，刘甲的请求权即使排除刘乙债权的执行，也并未对其债权的实现形成不利影响。三是从权利发生的根源上来看，刘甲购买房屋具有为其提供生活收益与保障等生存利益关系，在刘甲购买房屋并实际占有使用多年的情况下，与刘乙以获取利息收益为目的的金钱债权相比，刘甲的请求权具有准物权的性质。

最后，在谭某不配合的情况下，刘甲客观上难以办理过户登记。根据古某对谭某的笔录来看，谭某认可刘甲已经付清了全部款项，其应当积极协助刘甲办理过户登记手续。结合本案诉讼情况来看，谭某消极应诉，在谭某不积极配合过户的情况下，刘甲客观上难以办理过户登记，房屋未过户不能完全归责于买受人刘甲。

编写人：四川省宜宾市中级人民法院 王付兵

## 2 案外人与被执行人的以物抵债协议能否排除对不动产的执行

——彭某与广发银行股份有限公司中山分行、杨某执行异议案

### 【案件基本信息】

#### 1.判决书字号

广东省中山市第一人民法院（2018）粤2071执异209号执行裁定书

#### 2.事由：案外人执行异议

#### 3.当事人

案外人：彭某

申请执行人：广发银行股份有限公司中山分行（以下简称广发行中山分行）

被申请人：杨某

### 【基本案情】

广发行中山分行诉中山市孟昌摄影器材有限公司（以下简称孟昌公司）、杨某金融借款合同纠纷一案，中山市中级人民法院经审理作出（2014）中中法民四初字第17号民事判决书，根据判决内容，孟昌公司向广发行中山分行偿还借款本金美元1179493.53元，并支付借款期内利

息和逾期罚息及复利至款项清偿之日止；杨某就孟昌公司上述债务向广发行中山分行承担连带清偿责任。判决生效后，因被执行人未履行判决，中山市中级人民法院于2017年8月10日立案执行。2017年11月20日，中山市中级人民法院以被执行人杨某名下的财产位于中山市第一人民法院辖区范围内，且涉案房产被中山市第一人民法院于2014年6月27日以另案作在先查封为由，裁定（2014）中中法民四初字第17号民事判决由中山市第一人民法院执行。执行过程中，中山市第一人民法院于2018年4月13日作出执行裁定，裁定：拍卖或变卖被执行人杨某所有位于中山市三乡镇圩仔下洋新村（以下简称三乡下洋新村）的房地产的1/2份额，拍卖或变卖所得用于清偿杨某所欠债务，并于2018年5月7日在三乡下洋新村张贴公告。

案外人彭某主张，因杨某兄弟投资设立的孟昌公司拖欠其开立的江门市龙得乐塑胶材料科技有限公司（以下简称龙得乐公司）贷款无法偿还，双方遂于2014年6月18日签订《以房抵债协议》，约定杨某和何某将其名下三乡下洋新村房屋以评估价代孟昌公司抵偿所欠龙得乐公司部分债务，指定彭某为房产新的产权人，并将房屋相关的房产证、土地证、房屋钥匙交付彭某。2014年6月25日，杨某和何某委托他人代为办理房屋过户的手续，委托书按《两岸公证书使用查证协议》的约定，于2014年7月21日经广东省公证协会认证核验。三乡下洋新村房屋被中山市第一人民法院查封，导致彭某无法办理过户，无法办理产权过户不能归责于彭某。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条规定，彭某向中山市第一人民法院提出案外人异议，请求停止对杨某名下三乡下洋新村房屋1/2份额的执行。

### 【案件焦点】

以物抵债协议能否排除案件执行。

## 【法院裁判要旨】

广东省中山市第一人民法院经审理认为：《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》第二十五条第一款第一项规定，对案外人的异议，人民法院应当按照下列标准判断其是否系权利人：（一）已登记的不动产，按照不动产登记簿判断；未登记的建筑物、构筑物及其附属设施，按照土地使用权登记簿、建设工程规划许可、施工许可等相关证据判断。基于执行程序的特点，涉案三乡下洋新村房产登记在杨某与何某名下，法院据此对杨某所占有三乡下洋新村1/2产权份额予以查封并拟进行拍卖于法有据。案外人彭某主张的以物抵债协议，即使真实，也实为约定债务的清偿，目的是消灭金钱债务，仅能产生债法的效力，在该涉案房产并未办理物权转移手续之前，案外人彭某根据以物抵债协议享有的仅是抵债标的物的登记请求权和物的交付请求权，本质上属于债权请求权，而非物权，亦不属于《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》第二十八条及第二十九条规定的保护范围，故其依据以物抵债协议主张其对执行标的享有足以排除强制执行的权利，不予支持。至于案外人彭某依据以物抵债协议所享有的权利可通过其他法律途径予以主张。

广东省中山市第一人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》第十五条，《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》第二十五条，《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》第四百六十五条第一款第一项规定，作出如下裁定：

驳回案外人彭某的异议请求。

## 【法官后语】

本案为案外人对执行标的的主张享有权利，排除案件执行的案外人异议。焦点是以物抵债协议能否排除案件执行。对案外人异议，审查的关键在于案外人所主张的权利能否排除申请执行实现的债权。《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》第二十四条规定了对案外人提出的排除执行异议，人民法院应当审查案外人是否系权利人、该权利的合法性与真实性，该权利能否排除执行。能够排除效力的实体权利主张包括：（1）所有权。（2）物权期待权（对于案外人异议的物权期待权，指《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》第二十八条至第三十条内容）。（3）特殊的担保物权。一般而言，当担保财产被金钱债权人申请执行时，案外人对执行财产主张担保物权时，执行法院需要保障担保物权人在受偿顺位上的优先顺位，但该权利并不能排除执行。但对一些特殊行业，基于公共利益的考量，法律或者司法解释赋予了其对特殊财产的担保特权具有排除执行的效力。（4）租赁权和用益物权。由于租赁权和用益物权以对物使用、收益为权利内容，案外人如对执行标的的主张租赁权和用益物权，虽不能排除物的转让，却可以阻止交付占有。

本案中，案外人主张与被执行人就执行标的存有以物抵债协议，也就是说案外人基于以物抵债协议所享有的权利能否排除执行。以物抵债协议，实为约定债务的清偿，目的是消灭金钱债务，仅能产生债法的效力，在执行标的并未办理物权转移手续之前，执行标的的所有权仍属于被执行人。案外人根据以物抵债协议享有的仅是抵债标的物的登记请求权和物的交付请求权，本质上属于债权请求权，而非物权。因此，案外人依据以物抵债协议主张其对执行标的享有足以排除强制执行的权利，不予支持。

编写人：广东省中山市第一人民法院 张婉仪

# 3 承租人对抗强制执行须以实际占有为前提

——黄某、武某诉兴业银行股份有限公司宜春分行案外人执行异议之诉案

## 【案件基本信息】

### 1.判决书字号

江西省宜春市中级人民法院（2018）赣09民终1589号民事判决书

### 2.案由：案外人执行异议之诉

### 3.当事人

原告（上诉人）：黄某、武某

被告（被上诉人）：兴业银行股份有限公司宜春分行（以下简称兴业银行宜春分行）

第三人（上诉人）：熊某、沈某

## 【基本案情】

江西省袁州区人民法院经审理查明：2012年6月5日至2013年7月15日，第三人熊某累计向原告方借款186万元，后尚有150万元借款未归还。

2013年10月21日，原告方与第三人签订了《房屋租赁合同》和《债

权转租代租协议》，《房屋租赁合同》主要约定：熊某将位于南昌市红谷滩万达广场×室店铺（房屋建筑面积114.4平方米）出租给原告方，租期自2013年10月22日起至2033年10月22日止，共计二十年，租金150万元在合同生效之日一次性支付，承租方可转租，如出租方提前终止合同，应退还未使用期间的逾期的租金收益，并承担本合同总租额30%的违约金45万元。《债权转租代租协议》主要约定：第三人将南昌市红谷滩万达广场×室店铺一次性出租给原告二十年，总租金150万元人民币，原告方同意将此前借给第三人的186万元人民币本金、除已归还的本金36万元和截止到现在前述所有借款的利息全部结清，双方此前借钱债务两清，为了有利短期出租，委托熊某代原告方短期出租，并代办出租期间的相关物业管理事宜，代为出租期限为五年，总租金不少于60万元，其后由原告方独立使用与转租，终止委托出租。

2013年12月9日，高安恒重汽车运输有限责任公司向被告兴业银行宜春分行申请贷款，熊某为该公司法定代表人，并且以南昌市红谷滩万达广场×室店铺提供抵押担保，当时该店铺为毛坯状态。该笔贷款按期偿还给了被告。2014年12月29日，第三人熊某向被告申请贷款，并再次以南昌市红谷滩万达广场×室店铺提供抵押担保，借款金额为250万元，借款期限自2015年1月5日起至2016年1月4日止。

2014年3月14日，第三人熊某与案外人签订《商铺租赁合同》，约定租期五年。2014年10月17日，熊某与叶某、艾甲、艾乙签订《房屋租赁合同补充协议》，约定：叶某将上述商铺转让给艾甲、艾乙使用，熊某予以认可。2014年3月至2015年3月，熊某将其间收取的租金214000元转付给了原告方。2015年5月6日，熊某出具授权委托书，内容为：“大连万达物业管理有限公司南昌分公司，南昌市红谷滩万达广场×室店铺已出租给武某使用二十年，今后该商铺的出租收益管理权由武某享有、



行使。熊某授权武某前来贵公司办理相关该商铺出租转租等相关事宜。”

2015年7月30日，第三人熊某因涉嫌非法吸收公众存款罪被刑事拘留，2016年9月27日，高安市人民法院判决熊某犯非法吸收公众存款罪，判处有期徒刑四年。

因第三人熊某在被告处借款到期后未能按期偿还借款本金及利息，被告于2015年7月23日诉至法院，在诉讼过程中，被告申请财产保全，该院作出了（2015）赣0902民初943-1号民事裁定书，9月11日，该院查封了南昌市红谷滩万达广场×室店铺。本案经审理后于2015年11月16日作出（2015）袁民二初字第943号民事判决书，判决：一、熊某、沈某偿还兴业银行宜春分行借款本金2500000元及利息；二、兴业银行宜春分行对熊某、沈某的抵押物的折价款或拍卖、变卖款享有优先受偿权。判决生效后，被告向法院申请执行，该院于2016年10月24日委托评估公司对上述房产进行评估，2017年5月4日，裁定拍卖该房产。原告于2017年8月14日提出了执行异议请求保留原告对商铺的租赁权，在租赁期结束后即2033年10月22日之后向受让人移交房产。法院经审查后认为原告的异议理由不能成立，2017年8月28日作出（2017）赣0902执异55号执行裁定书，裁定驳回武某、黄某的异议请求。原告方遂诉至法院。

另查明：2017年1月，原告将熊某、沈某、艾甲、艾乙作为被告，将大连万达物业管理有限公司南昌分公司作为第三人以房屋租赁合同纠纷向南昌市东湖区人民法院起诉，请求：1.确认武某、黄某与熊某、沈某签订的《房屋租赁合同》合法有效，武某、黄某为南昌市红谷滩万达广场×室店铺的承租人；2.要求艾甲、艾乙支付自2015年9月至2017年1月的租金144000元和每日0.5‰的滞纳金1800元；3.判令被告共同承担诉讼费用。在审理过程中，艾乙提出该案所涉《商铺租赁合同》已签订了

仲裁协议，应提交仲裁解决。法院经审查后认为武某、黄某依据《商铺租赁合同》《房屋补充合同》起诉要求艾甲、艾乙支付租金及滞纳金，因《商铺租赁合同》已约定“协商或调解不成，提交商铺所在地仲裁委员会仲裁”，2017年5月10日，南昌市东湖区人民法院作出了（2017）赣0102民初302号之一民事裁定书，裁定驳回武某、黄某的起诉。原告方就该案已提起上诉，尚无处理结果。

### 【案件焦点】

被执行人以房屋使用权用于抵偿案外人的债务，如案外人未实际占有使用房屋，该案外人能否以其享有租赁权为由请求排除强制执行。

### 【法院裁判要旨】

江西省袁州区人民法院经审理认为：

一、关于原告的第二项诉请，确认《房屋租赁合同》合法有效以及原告为店铺的承租人的问题

该项诉讼请求，原告在向南昌市东湖区人民法院起诉房屋租赁合同纠纷案件中亦已经进行了主张。法院认为该案当事人之间存在仲裁协议，并驳回了原告的起诉。现原告方不服东湖区人民法院驳回起诉的裁定已经提起上诉，该案尚无处理结果，故原告的该项诉讼请求存在重复起诉的情形，且本案为案外人执行异议之诉，该请求不属于本案审理范围，不予审理。

二、关于原告的第一项、第三项诉请

法院认为，该诉请系原告以不动产租赁权为由主张排除强制执行，根据《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》第三十一条第一款规定，承租人请求在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已经签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。原告的该项主张必须具备两项要件：其一，原告与第三人在法院对不动产予以查封前，已订立真实有效的不动产租赁合同；其二，原告在法院对不动产予以查封前，已对不动产持续占有、使用，即已交付租金并采取明显方式在不动产内生活、生产、经营、装修等，以产生对不特定第三人的公示效果。

本案中，原告提交了商铺抵押前及法院查封前其与第三人签订的《房屋租赁合同》，第三人对该合同无异议，但经查明，原告与第三人签订该合同前存在债权债务关系，且根据双方的《债权转租代租协议》，进一步证实了第三人系用商铺二十年的租金收益清偿对原告的150万元债务的事实，而且前期的租金系熊某收取后转付给原告方，后来熊某出具了授权委托书授权原告武某享有商铺的出租收益管理权，但原告方与承租人艾甲、艾乙就租赁费问题产生了纠纷。原告与第三人之间并未建立发租与承租的法律关系，故原告与第三人签订的《房屋租赁合同》不是实质上的租赁合同，而是第三人与原告之间的债务清偿协议。综上，对原告的上述诉讼请求，不予支持。

江西省宜春市袁州区人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、《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》第三百一十二条、《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》第三十一条规定，判决如下：

驳回原告黄某、武某的诉讼请求。

黄某、武某、熊某、沈某不服一审判决，提起上诉。江西省宜春市

中级人民法院经审理认为：《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》第三十一条第一款规定，承租人请求在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已经签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。该法律规定的目的在于平衡承租人和申请执行人利益，是对排除人民法院强制执行所作出的特殊规定。基于物权的公示效力，如当事人以租赁权来对抗依法登记成立的担保物权时，应当对租赁权的成立进行严格审查。因此，承租人提出对已依法登记成立的抵押权排除执行，应同时具备两项要件：其一，承租人与第三人在人民法院对不动产予以查封前，已订立真实有效的不动产租赁合同；其二，承租人在人民法院对不动产予以查封前，已对不动产持续占有、使用。对于第二项要件中的“占有、使用”，其含义应当包括承租人已交付租金并采取明显方式在不动产内生活、生产、经营、装修等，以产生对不特定第三人的公示效果。本案中，黄某、武某与熊某签订《房屋租赁合同》前双方存在债权债务关系，黄某、武某并未占有使用案涉店铺，且根据双方的《债权转租代租协议》，进一步证实了熊某、沈某系用商铺二十年的租金收益清偿对黄某、武某的150万元债务的事实。房屋租赁合同是指房屋出租人将房屋提供给承租人使用，承租人定期支付租金，并于合同终止时将房屋归还给出租人的协议，故承租人缔约的目的是取得房屋的使用权，出租人则是为了收取租金。黄某、武某与熊某、沈某之间签订的《房屋租赁合同》并非实质上的租赁合同，双方并未建立发租与承租的法律关系，而仅是双方之间的债务清偿协议，其性质为合同之债。因此，黄某、武某主张适用《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》第三十一条规定排除强制执行，依据不充足，不予支持。关于黄某、武某请求确认《房屋租赁合同》合法有效且其为案涉店铺的承租人的问题，因案涉店铺已由案外人实际租赁使用，牵涉案外人权益问题，且案外人未参与本案诉讼，故不宜在本案作出处理。

江西省宜春市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

### 【法官后语】

执行过程中，案外人以其对执行标的（房屋）享有租赁权为由，要求排除人民法院强制执行的情形较为常见。因我国当前租赁权的设立并未采取登记等公示方式，被执行人与案外人虚构租赁关系、故意规避执行的现象也不断增多。人民法院在审理此类案件时，应坚持将案外人是否实际占有、使用租赁物作为基本要件，从严审查案外人对执行标的租赁权的真实性、合法性，从而防止因当事人恶意串通损害法院执行效率和债权人权益的实现。

#### 一、在先租赁权排除强制执行的法理基础和法律依据

当事人得以在先租赁权排除人民法院强制执行，源自“买卖不破租赁”原则。所谓“买卖不破租赁”，即在租赁关系存续期间，即使所有权人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生影响，买受人不能以其成为租赁物的所有权人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物。为保护经济上处于劣势的不动产承租人及谋求社会安定，当前大多数国家民事立法均确立了“买卖不破租赁”原则，我国亦如此。《中华人民共和国合同法》第二百二十九条规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。《中华人民共和国物权法》第一百九十条也规定，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。该原则也被贯彻到执行程序之中，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条第二款即规

定，“拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭”。同时，《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》第三十一条第一款亦规定：“承租人请求在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。”因此，在人民法院对执行标的（房屋）采取执行强制措施前已设立租赁权的，承租人向人民法院请求排除强制执行，具有充足的法律依据。

## 二、承租人实际占有、使用租赁物，应作为审查判断在先租赁权成立与否的基本要件

从案外人执行异议之诉制度设立的目的来看，是为案外人阻却执行提供司法救济的一种特殊制度安排，它与一般的诉讼在功能和程序设置上都有所区别。《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》第二十四条规定，对案外人提出的排除执行异议，人民法院应当审查下列内容：（一）案外人是否系权利人；（二）该权利的合法性与真实性；（三）该权利能否排除执行。因此，案外人执行异议之诉的裁判要坚持实质审理原则，要基于执行标的权属变化及其争议赖以产生的基础性的实体法律关系予以判断，不能简单地根据权利外观径直判断。人民法院在审查租赁关系真实性时，应当审查承租人是否实际占有租赁物，重点审查承租人是否已交付租金并采取明显方式在不动产内生活、生产、经营、装修等，以产生对不特定第三人的公示效果。对于名为租赁实为借贷担保、房屋使用权抵债等关系的，因承租人并未实际占有使用租赁物的，对该租赁关系不予认可，承租人以其享有租赁权为由请求排除强制执行的，人民法院不予支持。其理由在于：

其一，将占有、使用作为判断承租人能否排除强制执行的审查要件，符合相关法律规定。《中华人民共和国合同法》第二百一十二条规

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



定：“租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。”《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》也强调了占有对于租赁关系成立的重要意义，该司法解释第六条规定，就同一房屋存在多份有效租赁合同，承租人均主张履行的情况下，人民法院按照占有、登记、合同成立在前的顺序确定优先履行的承租人。《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》第三十一条第一款规定：“承租人请求在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。”因此，将承租人是否已实际占有、使用租赁物，作为判断租赁权是否真实并得以排除执行的基本要件，是符合现行立法规定的。

其二，将占有、使用作为判断承租人能否排除强制执行的审查要件，符合“买卖不破租赁”制度的设立目的。确立“买卖不破租赁”原则的立法目的在于保护弱势群体，避免由于出租人处分租赁物的行为危及承租人基本的生存权或居住权。案外人以其享有租赁权要求排除强制执行，人民法院所保护的合法租赁关系亦应当满足租赁合同真实有效、承租人实际占有租赁物在抵押及查封之前等条件。在名为租赁实为借贷担保、房屋使用权抵债等情形下，当事人之间签订房屋租赁合同的缔约目的在于实现债务清偿，承租人并不实际占用、使用房屋进行生产、生活和经营，其对于租赁物的依赖尚未建立，故对于案涉房屋的执行并不危及其生存权或居住权。因此，案外人虽提供了与诉争房产有关的租赁协议，但未能证明该房产在法院查封之前已被其占有使用，其无权请求阻止向买受人移交占有诉争房产。

其三，将占有、使用作为判断承租人能否排除强制执行的审查要件，是防止案外人和被执行人恶意串通规避执行的有效措施。当前，虽



然我国实行房屋租赁登记备案制度，但相关规定的立法目的在于行政管理和治安管理需要，并非效力性规范，在现阶段登记并非租赁权的公示方式。现实生活中，当事人主动进行房屋租赁登记备案的比例较低。正因如此，虚假租赁在实践中日趋泛滥，并成为被执行人对抗执行的惯用手段。这些虚假租赁一般以伪造租赁合同方式进行，合同签订时间落款为查封甚至抵押登记之前，租期较长，租金较低或假称租金已全部付清。如对此类虚假租赁不予甄别，往往导致执行标的物无法拍卖处置或者拍卖价款过低，严重影响债权人实现债权，损害司法公信力。因在虚假租赁中，当事人一般都不会对租赁物直接进行占有使用，事后要伪造占有使用方面的证据也较难，故将占有使用租赁物作为审查判断租赁关系是否真实合法的要件，有助于防范和减少案外人和被执行人恶意虚构租赁关系情形的发生，有利于人民法院正确认定事实作出公正处理。

### 三、审查判断承租人是否实际占用、使用租赁物的注意事项

如前所述，我国现行法对租赁合同的对抗力缺乏公示要求，被执不动产上的租赁权易于成立且在外观上难辨真伪，致使众多债务人利用法律的漏洞签订假性租约规避执行。因此，在审查承租人是否实际占有、使用租赁物时，要重点审查承租人是否已交付租金并采取明显方式在不动产内生活、生产、经营、装修等，是否产生了对不特定第三人的公示效果。司法实践中，应注意的问题有：

#### 1.合理分配举证责任

有一种观点认为，根据“谁主张，谁举证”的原则，既然系申请执行人主张租赁关系是虚假的，就应由其承担虚假租赁事实的证明责任。笔者认为，这种看法系对举证责任分配的机械理解，在一定程度上放纵了虚假租赁行为的产生，显非合理。