

- 借名买房关系中的对抗效力
- 隐名出资关系中的对抗效力
- 离婚协议中财产处分条款的对抗效力
- 消费者物权期待权保护与一般买受人物权期待权保护
- 未经竣工验收房屋的交付是否属于合法占有
- 规避政策购买房屋的情形
- 涉车库、车位买卖合同

执行异议之诉 中的民事权益保护规则

基于1800余件相关案例问题的解析

王 剑 ● 主编

人民法院出版社

王 剑◎主编

执行异议之诉 中的民事权益保护规则

基于1800余件相关案例问题的解析

人民法院出版社

凡 例

一、本书中法律、行政法规名称中的“中华人民共和国”一般省略，例如《中华人民共和国民事诉讼法》简称《民事诉讼法》。

二、叙述法律、法规、规章和规范性文件，必要时在名称前标明其制定机关和制定、修改年份。例如，2017年《民事诉讼法》。但如无特别说明，2021年《民事诉讼法》不再注明修改年份，一律简称《民事诉讼法》。

三、本书中下列中央文件、司法解释及司法指导性文件使用简称：

文件全称	简称	相关信息
《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）》	《执行工作规定》	发文字号：法释〔1998〕15号 公布日期：1998年7月8日 施行日期：1998年7月8日 修正施行日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》	《民事诉讼证据规定》	发文字号：法释〔2001〕33号 公布日期：2001年12月21日 施行日期：2002年4月1日 修正施行日期：2020年5月1日
《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（已失效）	《建设工程价款优先受偿权批复》	发文字号：法释〔2002〕16号 公布日期：2002年6月20日 施行日期：2002年6月27日 失效日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》	《商品房买卖合同解释》	发文字号：法释〔2003〕7号 公布日期：2003年4月28日 施行日期：2003年6月1日 修正施行日期：2021年1月1日



续表

文件全称	简称	相关信息
《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》	《查扣冻规定》	发文字号：法释〔2004〕15号 公布日期：2004年11月4日 施行日期：2005年1月1日 修正施行日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》	《国有土地使用权合同解释》	发文字号：法释〔2005〕5号 公布日期：2005年6月18日 施行日期：2005年8月1日 修正施行日期：2021年1月1日
《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》	《执行程序解释》	发文字号：法释〔2008〕13号 公布日期：2008年11月3日 施行日期：2009年1月1日 修正施行日期：2021年1月1日
《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》	《城镇房屋租赁合同解释》	发文字号：法释〔2009〕11号 公布日期：2009年7月30日 施行日期：2009年9月1日 修正施行日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（三）》	《公司法解释（三）》	发文字号：法释〔2011〕3号 公布日期：2011年1月27日 施行日期：2011年2月16日 第一次修正施行日期：2014年3月1日 第二次修正施行日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》	《买卖合同解释》	发文字号：法释〔2012〕8号 公布日期：2012年5月10日 施行日期：2012年7月1日 修正施行日期：2021年1月1日
《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》	《民事诉讼法解释》	发文字号：法释〔2015〕5号 公布日期：2015年1月30日 施行日期：2015年2月4日 修正施行日期：2022年4月10日

续表

文件全称	简称	相关信息
《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》	《执行异议和复议规定》	发文字号：法释〔2015〕10号 公布日期：2015年5月5日 施行日期：2015年5月5日 修正施行日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》	《民间借贷解释》	发文字号：法释〔2015〕18号 公布日期：2015年8月6日 施行日期：2015年9月1日 第一次修正施行日期：2020年8月20日 第二次修正施行日期：2021年1月1日
《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》	《变更、追加规定》	发文字号：法释〔2016〕21号 公布日期：2016年11月7日 施行日期：2016年12月1日 修正施行日期：2021年1月1日
《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》	《民法典担保制度解释》	发文字号：法释〔2020〕28号 公布日期：2020年12月31日 施行日期：2021年1月1日
《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）》	《建设工程解释（一）》	发文字号：法释〔2020〕25号 公布日期：2020年12月29日 施行日期：2021年1月1日



绪论 / 1

- 第一节 执行异议之诉的制度沿革 / 3
- 第二节 执行异议之诉办案流程 / 9

第一章 执行异议之诉案件审理中的程序性问题 / 17

- 第一节 执行异议之诉的主体 / 19
- 第二节 执行异议之诉的时间限制 / 48
- 第三节 执行异议之诉的空间限制 / 64

第二章 执行异议之诉案件的审理范围 / 69

- 第一节 执行标的异议与执行行为异议 / 71
- 第二节 执行标的异议之诉与执行分配方案异议之诉 / 82
- 第三节 执行异议之诉的附带性确权功能 / 89
- 第四节 执行异议之诉与其他案外人救济程序 / 110
- 第五节 执行异议之诉涉另案诉讼的处理 / 122

第三章 执行异议之诉的证据规则 / 133

- 第一节 执行异议之诉证据规则适用的基本原理 / 136
- 第二节 执行异议之诉中证据审核要点 / 156



第四章 不动产物权期待权之合同性质和效力 / 179

- 第一节 商品房认购协议等合同的性质及效力 / 182
- 第二节 商品房买卖合同预售登记备案的性质分析 / 191
- 第三节 违法建筑买卖合同的性质及效力 / 195
- 第四节 房地产开发挂靠人对外签订的商品房买卖合同的性质及效力 / 206
- 第五节 让与担保合同的性质和效力 / 211
- 第六节 房价过低的商品房买卖合同的性质及效力 / 217
- 第七节 多次买卖抵账房屋的合同关系 / 221
- 第八节 涉车库、车位买卖合同分析 / 225

第五章 不动产物权期待权之合法占有 / 229

- 第一节 合法占有是否以实际入住为必要条件 / 231
- 第二节 合法占有是否包括间接占有 / 239
- 第三节 未经竣工验收房屋的交付是否属于合法占有 / 244
- 第四节 合法占有证据的认定 / 248

第六章 不动产物权期待权之支付价款 / 257

- 第一节 现金支付对价的认定 / 259
- 第二节 代为偿还贷款能否认定为已支付价款 / 265
- 第三节 未按规定将余款交付法院执行部门的处理思路 / 270
- 第四节 以物抵债协议能否排除强制执行 / 273

第七章 不动产物权期待权之买受人过错 / 285

- 第一节 对不动产上权利障碍的忽视 / 288
- 第二节 买受人急于行使权利的情形 / 306
- 第三节 为规避政策购买房屋的情形 / 316
- 第四节 其他不宜认定买受人过错的情形 / 318

第八章 消费者物权期待权的保护 / 325

- 第一节 消费者应为自房地产开发企业处购买商品房的自然人 / 328
- 第二节 消费者购买目的为满足居住需求 / 332
- 第三节 消费者物权期待权保护与一般买受人物权期待权保护 / 343
- 第四节 消费者物权期待权与其他优先权 / 347

第九章 基于权利的公示公信效力提起的执行异议之诉 / 379

- 第一节 不动产让与担保中的预告登记 / 382
- 第二节 抵押权预告登记 / 389
- 第三节 动产买卖合同中的所有权保留 / 400

第十章 隐名权利人提出的执行异议之诉 / 409

- 第一节 借名买房关系中的对抗效力 / 411
- 第二节 借名买车关系中的对抗效力 / 418
- 第三节 隐名出资关系中的对抗效力 / 427
- 第四节 房地产合作开发（挂靠开发）关系中的对抗效力 / 438

第十一章 与财产性权利相关的执行异议之诉 / 447

- 第一节 与公司、股权相关的执行异议之诉 / 450
- 第二节 与账户资金相关的执行异议之诉 / 469

第十二章 执行异议之诉个案社会效果实现 / 487

- 第一节 不动产买受人权益与债权人权益 / 490
- 第二节 离婚协议中财产处分条款的对抗效力 / 507

绪 论



第一节 执行异议之诉的制度沿革

一、执行异议之诉制度的规则肇始

通过在“法信”数据库中以“强制执行”“执行工作”为关键词的检索可以发现，最高人民法院关于执行的最早文件为1951年8月4日作出的《就沈阳市院送来民事强制执行工作汇报中两个问题提出处理意见的复函》。该复函所附《沈阳市人民法院民事强制执行工作汇报》载明，沈阳市人民法院在1948年成立后就建立了执行的组织，后因案件逐渐增多，乃建立执行室……由此可见，执行部门是伴随着人民法院的设立而设立的职能部门，民事强制执行早在中华人民共和国成立以前就已经是人民法院的职能之一。

关于执行的定义，最早见于1951年的《广州市人民法院执行工作规定》，该规定对执行的界定为：“执行——是审判程序最后的一个阶段，是贯彻判决的实现。处理民刑案件不只下一个正确而有力的判决，还必须完成执行，以求问题的解决。执行结果如何，可以说明判决的效果好坏，是审判程序中一个重要的环节。”最高人民法院于1951年6月16日作出的《关于广州市人民法院执行会议记录中有关问题的批复》最后一段亦强调：“执行是实现判决内容的具体方法，关系人民权利及审判效力均甚重大。”

1966年以前，最高人民法院共出台66个与“执行”相关的司法解释，87%规定的是刑事执行问题，仅11个司法解释与民事执行相关，且均是关于生效裁判如何得到充分履行的规定，并无与执行异议相关的具体内容。这种情况的产生有其特殊的历史背景，此时尚无权利限制和权利救济的具体概念。



随着我国法律制度，特别是民事程序法理论的建立和进一步发展，以及民事审判和执行实践经验的逐步积累，建立执行中的权利救济制度已成为必然。1982年10月1日施行的《民事诉讼法（试行）》第162条规定：“执行过程中，案外人对执行标的提出异议的，执行员应当进行审查。无理由的，予以驳回；有理由的，报院长批准中止执行，由合议庭审查或者审判委员会讨论决定。”我国法律层面关于执行异议问题的规定即肇始于此。

二十世纪八十年代中后期，部分企业在发展过程中出现亏损，甚至破产倒闭，恶意逃避债务等情形大量出现，低执结率已经严重影响生效裁判的公信力，因此，人民法院执行工作的首要任务是解决“执行难”，但同时，相伴而生的另一个问题凸显出来，那就是侵害第三人权益情况的出现，因此，继《民事诉讼法（试行）》第162条后，1991年4月9日施行的《民事诉讼法》第208条进一步规定：“执行过程中，案外人对执行标的提出异议的，执行员应当按照法定程序进行审查。理由不成立的，予以驳回；理由成立的，由院长批准中止执行。如果发现判决、裁定确有错误，按照审判监督程序处理。”应该说，在解决“执行难”的大背景下，1991年《民事诉讼法》第208条的规定具有鲜明的时代特色。相较于《民事诉讼法（试行）》第162条的规定，1991年《民事诉讼法》第208条虽增加规定了执行员要按照“法定程序”对案外人的异议进行审查，但对于“法定程序”的具体内容，当时的法律、司法解释均无相关规定，且执行机构（执行员）作出的是终局审查裁定。从法理上讲，民事诉讼法规定由执行员对案外人异议进行审查处理是不适当的，它不经过审判程序就最终地确定了当事人之间的实体法上的权利义务关系争议，不能保障案外人的实体权利和程序权利，而且与执行机构专门从事执行工作的职能也是相悖的，影响专业执行工作的质量和效率。随着执行异议案件的大量出现，尽力完善《民事诉讼法》第208条规定的“法定程序”，如何将权力放在制度的牢笼中已成为当时的迫切需要。

如何通过审判程序处理案外人提出的执行异议，《民事诉讼法》修改过程中提出了多种观点。一是执行机构不作任何审查，交由审判部门审理确