

二手房买卖

疑难问题全解^与 典型案例裁判规则

张春光◎著

SECOND-HAND HOUSE SALE

深入浅出的问题分析
较强的实用参考价值
囊括二手房买卖常见的
各种法律问题和纠纷解决规则



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

一、先看一个最高院的案例

最高人民法院（2019）最高法民申3379

号民事裁定认为，案外人在有条件起诉

要求办理房屋过户登记手续的情况下，多年内始终未主张办理，怠于行使因《离婚协议书》取得的请求权，致使案涉房屋因不符合登记要件不能认定为案外人个人财产或案外人取得处分权利。因此，在案外人并未取得对抗执行的权利基础情况下，其关于排除本案执行的主张，不能成立。

对于该案的裁判结果我是赞同的，但是，对于上述观点我有异议：

1、程序上，不应将未起诉作为案外人有过错的理由。

“九民纪要”

第127条第二款规定：“……买受人只要有向房屋登记机构递交过户登记材料，或向出卖人提出了办理过户登记的请求等积极行为的，可以认为符合该条件。买受人无

参照

该规定，并考虑到案外人并非法律专家，诉讼也非解决问题的唯一途径，不能将案外人未起诉作为案外人有过错的理由。

2、实体上，起诉也不能解决过户的问题。

案涉房屋不能过户是因为有按揭抵押，即便案外人起诉其前夫（被执行人）要求办理过户手续，在按揭抵押贷款还清之前，也不能完成过户。

我认为该案的裁判理由应当强调（注：上述裁判提到了部分理由）：

- 1、案涉房屋是被执行人的责任财产，且登记在被执行人名下；
- 2、债权人不知道被执行人及其配偶（案外人）离婚协议的约定；
- 3、对善意申请执行人权利的保护；
- 4、案外人在明知案涉房屋有按揭抵押无法办理变更登记的情况下还与被执行人在离婚协议里约定案涉房屋归案外人所有，应当对因无法过户导致的法律风险有预知，并应对此风险自担风险；
- 5、离婚协议签订后，案外人没有采取诸如积极催告、代还贷款等方式完成过户，属自身存在过错；
- 6、本案中，离婚协议签订于被执行人（替主债务人做担保）债务产生之前仅一个多月（其中一笔2000万的债务产生于离婚协议签订后一个多月），且离婚协议将包括案涉房屋在内的绝大部分巨额财产分割给案外人，债务全部由被执行人负担，这种不合常理的现象不免让人怀疑被执行人与案外人通过离婚逃避债务。

二、《离婚协议书》对夫妻共同财产归属的约定不能直接导致物权（以不动产为例）变动

本文所讨论的《离婚协议书》是指民政局登记备案的《离婚协议书》，而非没有备案的版本（包括未在民政局登记备案的补充协议等）。做此限制是为了确定《离婚协议书》形成时间，也是为了避免被执行人与案外人（原夫妻双方）为规避执行而签订离婚协议或补充协议等。

《物权法》第28条规定：“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。”

《物权法解释一》第7条规定：“人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。”

《物权法》第29条规定：“因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。”

《物权法》第30条规定：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”

除过户登记外，能够导致不动产物权发生变动的文书或行为或事件如下：

- 1、政府的征收决定；

2、人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书；

3、人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书（注：根据《民诉法解释》第493条的规定，拍卖成交或者依法定程序裁定以物抵债的，标的物所有权自拍卖成交裁定或者抵债裁定送达买受人或者接受抵债物的债权人时转移。）

4、继承或者受遗赠。（注：被继承人死亡时，继承人取得物权；被继承人死亡且受遗赠人作出接受遗赠的表示时，受遗赠人取得物权。）

5、合法建造、拆除房屋等事实行为。（注：因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。）

《离婚协议书》及其对夫妻共同财产归属的约定并非上述可以直接导致物权发生变动的文书或事由，案外人不能以《离婚协议书》及其对夫妻共同财产归属的约定为由认为自己对标的财产（如房屋）享有所有权，进而有权排除执行。依据《离婚协议书》及其对夫妻共同财产归属的约定诉至法院要求办理过户登记的，本质上是债权债务纠纷（案由可能是离婚后财产纠纷等）。

三、司法判决：有支持的判决，有不支持的判决

（一）支持的判决

支持以《离婚协议书》的约定排除执行的典型案例如：

最高人民法院（2015）民一终字第150号、最高人民法院（2017）最高法民终42号、陕西省高级人民法院（2018）陕民申1436号、黑龙江省佳木斯市中级人民法院（2018）黑08民终465号。

总结以上案例的观点，并结合一般的法理，支持的理由如下：

1、从法律逻辑上

（1）最高人民法院（2015）民一终字第150号判决认为 “《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》第二十五条至第二十八条的规定就应当在如下意义上理解，即符合这些规定所列条件的，执行异议能够成立；不满足这些规定所列条件的，异议人在执行异议之诉中的请求也未必不成立。” 也就是说《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》没有对“能否依据《离婚协议书》排除执行”这个问题作出直接规定，案外人的执行异议之诉没有明确法理依据，并不代表案外人就不能依据《离婚协议书》排除执行。这就打破了“案外人的执行异议要有明确法理依据才能得到支持，没有明确法律依据就不能得到支持”这个法律逻辑。

（2）a.在民政局备案的离婚协议签订的时间早于被执行人债务产生的时间；b.被执行的房屋不是被执行人的责任财产，但却是案外人要求办理过户手续的对象；c.案外人实际占有被执行的房屋等等。

2、从价值判断和利益衡量上

（1）不存在通过《离婚协议书》逃避执行的情况；

(2) 案外人的“居住权”(标的房屋对案外人的生活保障功能)优先于申请执行人的普通债权。

(二) 不支持的判决

不支持以《离婚协议书》
的约定排除执行的典型案例如：

最高人民法院(2019)最高法民申3379号、黑龙江省高级人民法院(2017)黑民申2209号、黑龙江省高级人民法院(2017)黑民申2302号、黑龙江省高级人民法院(2018)黑民申3229号、重庆市高级人民法院(2017)渝民终157号。

总结以上案例的观点，并结合一般的法理，不支持的理由主要有：

1、从法律逻辑上

(1) 《物权法》第九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。被执行的房屋没有登记在案外人名下，因此案外人对标的房屋不享有物权。

(2) 《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；……第二十五条规定，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；……标的房屋没有登记在案外人名下，因此案外人不是标的房屋的权利人，案外人的执行异议不能得到支持。

(3) 离婚协议是夫妻双方内部的约定，不具有公示公信效力。相反，物权登记具有公示公信的效力。“对外效力”大于“对内效力”，标的房屋被执行后，案外人可以依据《离婚协议书》和相关法律规定等向被执行人主张赔偿。

(4) 案外人的执行异议没有法律依据。

2、从价值判断和利益衡量上

(1) 防止夫妻双方利用《离婚协议书》规避执行；

(2) 保护善意第三人，保护交易的安全；

(3) 标的房屋没有按照《离婚协议书》的约定过户到案外人名下，说明案外人有过错。

(4) 法律规定和法院判决具有指引作用，如果支持案外人能够依《离婚协议书》的约定排除执行，则是变相地鼓励夫妻双方签订《离婚协议书》后不办理过户手续，这会损害更多的债权人的利益，导致交易风险越来越大，交易成本越来越高，减损交易量。

四、我的建议

以上两种观点，不论是从法律逻辑上，还是从价值判断和利益衡量上，都有其合理之处，但是法律毕竟要明确，才能更好地发挥其定纷止争、利益分配、行动指引等作用。因此，我建议可以参照

《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》第二十八条的规定，裁判是否支持案外人依据《离婚协议书》所提出的执行异议（之诉）。

（一）我认为可以参照适用《异议复议规定》第28条

我认为，案外人依据《离婚协议书》要求排除执行，可以参照适用《异议复议规定》第28条，理由如下：

1、离婚协议当然不是不动产买卖，但是如果是不动产买卖就没有必要“参照”了，就可以直接适用了。

2、离婚协议是一份协议，在案外人与被执行人之间也是产生一个债权债务关系。

3、案外人对标的不动产享有的也是物权期待权，完全符合《异议复议规定》第28条的法理基础（物权期待权优先于普通债权）。

4、《异议复议规定》第28条的立法价值是保护案外人的生存权，依据《离婚协议书》要求排除执行的案外人（往往包含有未成年人）的生存权也需要保护。

5、在法律司法解释对此问题作出直接规定之前，参照适用一个要件比较完善的条款，有一个明确的规则，对于保护申请执行人和案外人等各方当事人的权利都是最公平的，也可以最大限度的限制自由裁量权，防止同案不同判。

(二) 具体要件的适用

1、在申请执行人与被执行人债权债务形成之前已签订合法有效的《离婚协议书》

这里面需要强调的是：

(1) 时间先后。为防止夫妻双方恶意串通规避债务与执行，应当要求《离婚协议书》早于债权债务形成时间。而债权债务形成的时间，不论是主债务还是担保债务，均应以签订合同（如民间借贷合同、保证合同等）为认定债权债务形成的时间。

(2) 《离婚协议书》的效力。重点审查《离婚协议书》是否存在“恶意串通损害第三人利益”、“以合法形式掩盖非法目的”等无效的事由。一般而言，为规避执行而签订的《离婚协议书》可以以“恶意串通损害第三人利益”为由认定《离婚协议书》无效。

2、在人民法院查封之前已合法占有该不动产

也就是说，标的房屋对案外人是居住用途，是保障其居住利益的，“居住权”大于申请执行人的普通债权。既然是为了保障案外人的“居住权”，则原则上案外人最多只有权排除法院对一套房屋的执行，而无权排除对多套房屋的执行。

3、非因案外人自身原因未办理过户登记

因为不存在支付房款的问题，因此免去了“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”这个要件。但是要强调非因案外人自身原因未办理过户登记。因为如果因案外人自身原因未办理过户登记，那么在有过错的案外人的利益和无过错的申请执行人的利益之间做选择的时候，应当优先选择无过错的申请执行人的利益。此外，这也是为了引导案外人积极办理过户手续，防止纠纷的发生，防止损害申请执行人的权利，防止交易风险的扩大和交易成本的增加。

附

案例一：张某与天博公司、李某、侯某某执行异议之诉案

案情简介：

张某与李某于1990年2月10日登记结婚。2014年5月22日，双方在山西省太原市迎泽区民政局协议离婚并办理离婚登记，并签订自愿离婚协议书，对夫妻共同财产进行分割，张某分得名下房产6套（含案涉房产）、车辆3辆以及个人名下存款（未明确数额），李某分得房产1套及个人名下存款（未明确数额），婚生子分得房产1套，同时约定鉴于男方为过错方，李某一次性赔偿张某精神损失费叁佰万元，双方明确在婚姻关系存续期间没有共同债务，对案涉债务也未作处理。

2015年12月17日，一审法院作出（2015）日商初字第42号民事判决，查明并认定，天博公司与山煤国际能源集团吕梁有限公司于2013年11月1日签订煤炭购销合同，李某以平山县红星煤炭经销处的名义向天博公司履行了部分供货义务，返还了部分货款，李某本人分别于2014年4月24日、2014年11月11日、2015年1月23日、2015年1月24日等多次向天博公司作出还款承诺，其中2015年1月24日，李某出具“关于我和山煤国际吕梁公司欠付天博公司贷款一事的再次补充说明”（以下简称再次补充说明），表明：其本人和山煤国际吕梁公司的侯某某在2014年11月11日承诺按期偿还天博公司货款，李某和侯某某都没有按照约定履行义务，为此，李某愿意接受天博公司提起诉讼，愿意接受日照市法院管辖；同时，李某愿意以自己名下和妻子张某、儿子名下的一切财产包括房产抵债；天博公司向李某、侯某某、山煤国际吕梁公司追偿债权所发生的一切费用包括天博公司损失的利息（按同期银行贷款利率的4倍计算）、诉讼费、保全费、诉讼代理费、交通费、住宿费等全部由李某承担。张某于2015年2月9日在该“再次补充说明”上注明“同意还款”，并签名。

该案审理过程中，天博公司于2015年2月以张某自愿以其与李某共有的家庭财产为李某的还款行为承担责任为由，申请追加张某为被告，请求判令张某与李某共同承担还款责任，一审法院通知张某参加诉讼，并根据天博公司的申请，作出（2015）日商初字第42-2号民事裁定书，查封了张某名下位于太原市南内××甲××单元××号（房产证号00××**）等房产。后天博公司于2015年11月13日申请撤回对张某的起诉，一审法院裁定准许。

因义务人侯某某、李某未按生效法律文书履行确定的义务，天博公司于2017年1月19日向一审法院申请强制执行，一审法院于同日立案执行，案号（2017）鲁11执34号。2017年2月9日，被执行人侯某某提出执行异议，认为在立案执行时民事判决书未发生法律效力。经审查，立案时民事判决书公告送达期间尚未届满，一审法院裁定驳回天博公司的执行申请。2017年3月9日，天博公司再次申请强制执行，一审法院于同日立案执行，案号为（2017）鲁11执72号。

在执行过程中，2017年12月11日，李某于天博公司达成执行和解协议一份，约定如李某与张某在2018年3月31日前先行支付天博公司60万元，天博公司申请解除查封。该协议虽在末尾处有“考虑到房屋拍卖涉及张某利益，各方同意张某也可以作为被执行人李某一方或第三方签字”字样，但张某并未在该协议上签字。

2018年3月15日，张某以其已与李某离婚，案涉房产系其所有为由，对案涉房产提出书面异议，2018年3月27日，一审法院作出（2018）鲁11执异19号执行裁定书，认为即使李某与张某协议离婚并自愿分割财产，但双方签署的自愿离婚协议书中，大部分财产归张某所有，双方夫妻共同财产划分明显不平等，且对李某按期偿还案涉款项的能力构成了实质性削弱，据此认定案外人张某提供的证据不足以认定其对案涉房产享有足以阻却法院强制执行的权利，裁定驳回张某的异议请求。2018年4月26日，张某诉至一审法院，请求处理。

裁判原文节选：

一审【案号：

山东省日照市中级人民法院

（2018）鲁11民初91号】

根据《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》第三百零五条之规定，案外人提起执行异议之诉，除符合民事诉讼法第一百一十九条规定外，还应当具备下列条件：（一）案外人的执行异议申请已经被人民法院裁定驳回；（二）有明确的排除对执行标的执行的诉讼请求，且诉讼请求与原判决、裁定无关；（三）自执行异议裁定送达之日起十五日内提起。本案，张某作为案外人，在得知案涉房产被作为执行标的后向一审法院提出执行异议申请，一审法院经审查，裁定

驳回其异议申请，张某在收到执行异议裁定之日起十五日内向一审法院提起执行异议之诉，符合执行异议之诉提起的条件和期限。

根据《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》第三百一十一条之规定，案外人提起执行异议之诉的，案外人应当就其对执行标的享有足以排除强制执行的民事权益承担举证证明责任。案涉房产系张某与李某婚姻关系存续期间取得，应系夫妻共同财产，该房产登记在张某名下，应视为其对夫妻共同财产的代持，张某还需就其对执行标的享有足以排除强制执行的民事权益承担举证证明责任。根据张某提交的证据四、证据五，其与李某虽于2014年5月22日办理离婚登记，双方对包括案涉财产及子女抚养等问题均进行了约定，但从夫妻共同财产的分割方面看，大部分财产归张某所有，并且张某不承担债务，双方并非平均分割财产及债务，而李某案涉所负债务形成于该财产分割之前，其与张某的上述分割行为明显降低了个人还款能力，并实质上造成不能履行案涉人民法院的生效判决所确定的履行义务，并且张某已在李某于2015年2月9日出具的“再次补充说明”上签名表示同意还款，故综合本案实际情况，张某提供的证据不足以认定其对案涉房产享有足以阻却法院强制执行的权利。

对于张某的第一项诉讼请求，不属于本案审查的范围，一审法院不予处理。

综上所述，张某请求阻却对案涉房产的执行的理由不能成立，其诉讼请求一审法院不予支持。依照《中华人民共和国婚姻法》第十七条、《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〉的解释》第三百零四条、第三百零五条、第三百一十一条、第三百一十二条第一款第二项之规定，判决驳回原告（执行案外人）张某的诉讼请求。案件受理费5800元，由原告（执行案外人）张某负担。

二审【案号：山东高院（2019）鲁民终267号】

本案二审争议的焦点问题为一审判决认定张某提供的证据不足以证明其对案涉房产享有足以排除强制执行的民事权益是否正确。本案系张某提起的案外人执行异议之诉，张某应就其对案涉执行标的享有足以排除强制执行的民事权益承担举证责任。虽然案涉房产登记在张某名下，且张某与李某于2014年5月22日签订自愿离婚协议书对夫妻共同财产进行了分割，但本案存在以下事实：1.案涉房产取得于张某与李某婚姻关系存续期间，案涉债务亦形成于张某与李某婚姻关系存续期间，张某与李某在李某向天博公司作出还款承诺后一个月内即签订自愿离婚协议书，约定大部分财产归张某所有，李某赔偿张某精神损失费300万元，并明确在婚姻关系存续期间没有共同债务，亦未对案涉债务作出处理，事实上明显降低了李某对形成于夫妻关系存续期间债务的偿还能力；2.李某于2015年1月24日出具的“再次补充说明”载

明李某愿意以自己名下和妻子张某、儿子名下的一切财产包括房产抵债，张某于2015年2月9日在该“再次补充说明”上注明“同意还款”并签名，张某虽然对该签名不予认可，但未提供充分反驳证据。因此，一审法院综合本案实际，认定张某提供的证据不足以证明其对案涉房产享有足以排除强制执行的民事权益，并无不当。

另外，张某提出的第一项诉讼请求不属于执行异议之诉的审理范围，一审法院不予处理，亦无不当。

综上所述，张某的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。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。

二审案件受理费5800元，由张某负担。

本判决为终审判决。

案例二：胡某花、胡某与吴某仙、胡某保案外人执行异议之诉案

案情简介：

再审申请人胡某花、胡某因与被申请人吴某仙、胡某保案外人执行异议之诉一案，不服浙江省金华市中级人民法院（2019）浙07民终719号民事判决，向本院申请再审。本院依法组成合议庭对本案进行了审查，现已审查终结。

胡某花、胡某向本院再审理请求：本案符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条第二、六项规定的情形，请求撤销二审判决。事实和理由：一、原判事实认定不清。胡某花与胡某保离婚并非为了逃避债务。吴某仙利益受损与胡某保、胡某花《离婚协议书》并无因果关系。根据最高人民法院关于执行异议之诉的指导意见，婚姻法对于不动产的处分区别于一般物权变动，虽然房屋产权变更未作登记，但如果双方对于房屋权属约定明确，双方也非假离婚而逃避债务，则应当支持案外人停止执行的诉讼请求。此时，若允许执行，则其基本生活将无保障。因此，只要双方非串通恶意逃债，应当支持其停止执行的诉讼请求。现有证据不能证明胡某花、胡某保之间存在恶意串通逃避债务的主观故意。胡某花和胡某保解除婚姻关系及有关财产约定的意思表示真实。《离婚协议书》签订时间2015年2月27日早于法院查封案涉房屋时间2017年3月20日。离婚时，两人的水泥制品厂还在经营，应收款项有五六

十万元，胡某保持有所有票据，并未发生严重债务危机。两人婚姻关系存续期间已经偿还了投入水泥制品厂经营的资金，不存在资金短缺问题。离婚时工厂、设备、材料及应收款项都归胡某保所有，胡某保并非净身出户。另外，协议约定对外债务由胡某保承担，仅指婚姻关系存续期间双方因购买案涉房屋所欠的中国农业银行50万元贷款，其他债务离婚协议并未涉及。而胡某保实际并未偿还该债务，后续由胡某花持续还款。因此《离婚协议书》并未使胡某保承担过多债务，未损害债权人吴某仙的合法权益。

二、原判适用法律错误。《离婚协议书》实质属于合同，可以比照《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》（以下简称《执行异议复议规定》）第二十八条规定适用。《离婚协议书》在法院查封前就签订，离婚后胡某花、胡某实际占有不动产，未办理登记有客观原因。（2017）最高法民终42号民事判决书认为，成清波迟迟未清偿按揭款，导致无法办理变更登记应该被认为是“非因买受人自身原因未办理过户登记”。因此本案符合《执行异议复议规定》第二十八条。胡某花、胡某的权益属于物权期待权，应优先于吴某仙的债权，双方《离婚协议书》中对不动产归属的约定可排除强制执行。

三、胡某花与胡某的权益属于生存权保护范畴，应优先于吴某仙的债权得到保护。案涉房屋是胡某花、胡某唯一住房，且按揭款实际由胡某花一人支付，若被执行，胡某花无力再购其他房屋。

吴某仙提交书面意见称，一、胡某花违背客观事实，离婚有逃避家庭负债的嫌疑。二、房屋所有权属必须依法变更登记才能生效。案涉房屋登记在胡某花和胡某保名下，系两人共同共有。三、胡某非案涉房屋所有权人，不存在实际占有该房产的事实。请求驳回胡某花、胡某的再审申请。

裁判原文节

选【案号：浙江省高级人民法院（2019）浙民申3645号】

根据胡某花、胡某的再审申请理由，本案争议焦点是：一、胡某花与胡某保离婚并签订《离婚协议书》是否为逃避债务；二、胡某花、胡某对案涉房屋享有的民事权益是否足以排除法院的执行。

一、关于胡某花与胡某保离婚并签订《离婚协议书》是否为逃避债务的问题。根据《离婚协议书》，案涉房屋及房屋中的全部财产均归胡某花、胡某所有，所附50万元贷款由胡某保承担，双方无对外债权。一审庭审中，胡某保自认“离婚是因为欠的钱太多了，离婚时虽然租赁的仓库还在经营，但是要债的人比较多，至2015年5月基本停止经营”。胡某花虽主张离婚时两人的水泥制品厂还在经营，应收款项有

五六十万元，胡某保持有所有票据，并未发生严重债务危机，但未能提交有效证据证明，应承担举证不能的不利后果。因此，一审法院查明离婚时胡某保已经出现较严重的债务危机，并认为胡某保与胡某花离婚时在处置夫妻共同财产时明显有损其他债权人合法权益，确有逃避债务之嫌，有相应依据；二审法院认为《离婚协议书》明显损害了债权人吴某仙的合法权益，并无不当。

二、关于胡某花、胡某对案涉房屋享有的民事权益是否足以排除法院执行的问题。胡某花、胡某主张其可以排除法院执行的理由有二：一、本案符合《执行异议复议规定》第二十八条规定；二、案涉房屋系其名下唯一住房，应保护其生存权。但其上述二项理由均难以成立。首先，《执行异议复议规定》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，符合下列情形且其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。本案中，胡某花、胡某非案涉房屋的买受人，胡某花与胡某保签订《离婚协议书》处分案涉房屋，系对婚姻关系存续期间共有财产的分割，不属于上述规定的“买受人购买登记在被执行人名下的不动产”的情形。胡某花、胡某对胡某保享有的过户请求权明显有别于房屋买受人的过户请求权。故本案无法参照适用《执行异议复议规定》第二十八条。

其次，《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》第六条规定，对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债。第七条规定，对于超过被执行人及其所扶养家属生活所必需的房屋和生活用品，人民法院根据申请执行人的申请，在保障被执行人及其所扶养家属最低生活标准所必需的居住房屋和普通生活必需品后，可予以执行。根据上述规定，人民法院执行被执行人与他人共有房屋时，确实应当充分保障被执行人及其所扶养家属的基本居住权利。但是此时共有人提出执行共有房屋侵害其基本居住权的异议，性质上属于对人民法院执行行为的异议范畴，无关共有人对共有房屋是否享有足以排除执行的实体权益的评判，不属于执行异议之诉的审查范围。更何况，案涉杭州市余杭区星桥街道天都路天星苑3幢1单元403室房屋建筑面积为122.48平方米，而2010年3月25日初始抵押债权金额为52万元，吴某仙申请执行的债权本金为356730元，因此法院执行案涉房屋后，胡某花、胡某的基本居住权等合法权益也仍可以获得保障。

综上，再审申请人胡某花、胡某的再审申请不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条规定的情形。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条、《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》第三百九十五条第二款之规定，裁定如下：

驳回胡某花、胡某的再审申请。

案例三：交行友谊支行与刘某某、医疗用品厂、吕某某申请执行人执行异议之诉纠纷案

案情简介：

刘某某与吕某某原系夫妻关系，双方于2013年9月6日，经北京市海淀区民政局办理了登记离婚手续。双方签订的《离婚协议书》约定案涉房屋归刘某某所有，案涉房屋贷款由吕某某承担。

2013年10月22日、12月3日，交行友谊支行与医疗用品厂分别签订两份《流动资金借款合同》，借款金额分别2000万元和1000万元。吕某某对上述借款提供连带担保。交行友谊支行因与医疗用品厂、吕某某、刘某某借款合同纠纷一案，经一审法院及黑龙江省高级人民法院审理，判决医疗用品厂承担给付交行友谊支行借款本金3000万元及利息、罚息责任；如医疗用品厂不能清偿部分，以其抵押的机械设备折价或变卖、拍卖的价款优先清偿；吕某某对上述款项承担连带清偿责任。2015年2月9日，一审法院保全查封了吕某某名下的案涉房屋。2016年9月12日，交行友谊支行申请执行。2016年11月8日，一审法院作出（2016）黑01执421号执行裁定书，继续查封案涉房屋。刘某某以其为执行标的案涉房屋所有权人为由提出执行异议，要求解除对案涉房屋的查封。一审法院于2017年12月27日作出（2017）黑01执异156号执行裁定书，裁定：中止对案涉房屋即北京市海淀区半壁街南路18号A座301室住宅及北京市海淀区半壁街南院-1层121号地下停车位的执行。

二审另查明：2007年8月22日，吕某某作为买受人申请办理案涉房屋所有权转移登记。

兴业银行股份有限公司北京广安门支行因案涉房屋诉吕某某、刘某某金融借款合同纠纷，北京市西城区人民法院于2016年10月20日作出的（2016）京0102民初8715号民事判决，该判决查明，2012年，吕某某作为债务人，刘某某作为共同债务人，向银行借款750万元，借款期限120个月。2012年7月2日，吕某某自愿将本案所

涉房屋设定抵押。2012年7月26日，兴业银行取得抵押房屋的他项权证。吕某某自2015年11月18日开始发生逾期还款，截止至2016年10月20日，吕某某尚欠贷款本金5,690,853.77元、利息305,488.83元及罚息39,761.55元。判决，吕某某、刘某某共同偿还借款本金、利息、罚息，对抵押房屋折价或拍卖、变卖所得价款优先受偿。

刘某某因本案所涉房屋（包括房屋与地下车库）未办理产权过户手续，于2017年8月17日向佳木斯市前进区人民法院提起诉讼。佳木斯市前进区人民法院于2017年9月29日作出（2017）黑0804民初454号民事判决，判决吕某某于判决生效后十五日内协助办理所有权过户手续。

除此，本案二审认定的事实与一审法院认定的事实一致。

裁判原文节选

一审【案号：哈尔滨市中级人民法院（2018）黑01民初144号】

本案争议的焦点问题：刘某某对案涉房屋是否享有所有权，其享有的民事权益能否排除强制执行。关于刘某某对案涉房屋是否享有所有权的问题。《中华人民共和国物权法》第九条规定“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”认定不动产转让应以登记生效。本案中，仅有吕某某与刘某某在《离婚协议书》中对案涉房屋归属的约定，虽离婚协议书作为特殊的合同对夫妻双方均有约束力，但不能直接导致物权发生相应的变动，因此，刘某某对案涉房屋没有取得所有权，但刘某某对案涉房屋享有请求不动产机关变更权利人的请求权。

二审法院查明：刘某某主张其对交行友谊支行与医疗用品厂之间借款合同而形成的金钱债权所指向的执行标的即案涉房屋具有排除强制执行的民事权益，对于其该项主张应参照《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》第二十八条“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，符合下列情形且其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。”首先，刘某某与吕某某达成解除婚姻关系及财产约定的意思表示真实，内容不违反法律、行政法规的规定，且两人亦已依该协议并经行政机关批准解除婚姻关系，离婚协议合法有效。其次，从刘某某与吕某某签订离婚协议时间可见，离婚协议签订时间2013年9月6日在先，法院对案涉房屋执行查封的时间2015年2月9日在后。医疗用品厂在向交行友谊支行借款时已用房房设备等资产进行了抵押担保，并办理了抵押登记的事实能够证明刘某某与吕某某没有利用离婚协议逃避债务的故意；刘某某与吕某某婚姻关系存续期间即在该房产中居住，离婚后仍实际占有该房产。再次，因案涉房屋处在按揭中，因吕某某未能清偿按揭贷款，导致无法办理案涉房屋变更登记手续，责任不在刘某某。基于上述事实分析认定，刘某某主张排除强制执行的理由符合前述法律规定。综上所述，交行友谊支行的债权属于一般性质的金钱债权，不能对抗刘某某享有的物权变更登记的请求权，因此，对交行友谊支行请求准许执行案涉房屋的诉讼请求，无事实和法律依据，不予支持。依照《中华人民共和国物权法》第九条、《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、《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》第三百一十三条规定，判决：驳回交行友谊支行诉讼请求。案件受理费177,143.76元，由交行友谊支行负担。

二审【案号：黑龙江

省高级人民法院（2019）黑民终55号】

本院认为，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》第三百一十三条关于“对申请执行人提起的执行异议之诉，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：（一）案外人就执行标的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决准许执行该执行标的；（二）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求”的规定，解决本案争议的关键问题在于：刘某某对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。

刘某某与吕某某于2013年9月6日协议离婚，并在离婚协议中约定吕某某名下房产、医疗用品厂49%股权、车辆归刘某某所有，吕某某承担子女抚养费及夫妻双方共同债务。二人对房屋产权处分的约定，系双方对财产的自由处置权，案涉房屋至今未办理产权变更登记，吕某某仍为房屋的登记产权人。依据《物权法》第九条第一款规定，“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外”。刘某某与吕某某对案涉房屋的处分

行为未经产权变更登记，不直接发生物权变动的法律效力，也不具有以物权对抗他人的法律效力。刘某某主张《离婚协议书》与房屋买卖合同具有同等法律效力，一审法院参照《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》第二十八条的规定，对刘某某的权益进行审查。因上述法律第二十八条明确规定适用于购买房屋的买受人，系法律对房屋买受人权益的特别保护，而离婚中财产处分与房屋买卖合同的性质、履行过程、权利基础均不相同，不能参照适用，一审法院适用法律错误。在刘某某与吕某某签订离婚协议之后、人民法院查封案涉房屋之前，刘某某并未举证证实其曾积极、主动要求吕某某协助办理房屋所有权转移登记手续的证据，或者以诉讼方式解决房屋产权变更问题，其在人民法院查封后才起诉主张变更房屋所有权，远远超出合理期限，明显存在过错，属于怠于行使权利的行为。故刘某某未办理房屋所有权转移登记，且其不能证明未办理转移登记没有过错，不能排除人民法院对登记在吕某某名下的案涉房屋实施强制执行。交行友谊支行作为债权人，对吕某某名下的房屋予以查封并申请执行，并不违反法律规定。

综上，交行友谊支行的上诉请求成立，本院予以支持。一审法院认定事实基本清楚，但适用法律错误。依据《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，判决如下：

撤销哈尔滨市中级人民法院（2018）黑01民初144号民事判决；

准许执行北京市海淀区半壁街南路18号A座301室住宅及北京市海淀区半壁街南院-1层121号地下停车位。

二审案件受理费354,287.52元,由刘某某负担。

本判决为终审判决。

再审【案号：最高人民法院（2019）最高法民申3379号】

本案的争议焦点为刘某某是否享有足以排除强制执行案涉房屋的民事权益。

刘某某认为其享有足以排除强制执行案涉房屋的民事权益，主要理由为以下几点：第一，医疗用品厂及吕某某已用机器设备及房屋、土地使用权等为案涉债权设立抵押，故应优先以上述抵押物优先受偿，不足部分才由保证人以个人财产承担责任；

第二，本案符合《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》第二十八条的规定，刘某某享有排除强制执行案涉房屋的权益；第三，从成立时间、内容、性质、发生根源及功能上看，刘某某对于案涉房屋的权利应当优先于交行友谊支行的权利。

针对第一点，刘某某主张应优先以医疗用品厂及吕某某的抵押财产清偿交行友谊支行的债务。本案中，相关生效判决已确认吕某某作为案涉债务的保证人，对于债务负连带清偿责任。刘某某认为应当优先执行抵押财产，再执行保证人的保证财产，系对人民法院的执行行为存在异议，但本案系对刘某某是否享有对案涉房屋排除强制执行的实体权利进行审查，二者不存在关联。刘某某的该项再审申请理由不能成立。

针对第二点，刘某某主张本案符合《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》第二十八条的规定，其享有排除强制执行案涉房屋的权利。本案中，刘某某认为其与吕某某签订的《离婚协议书》合法有效，协议签订时间在法院对案涉房屋执行查封之前；在占有上，案涉房屋一直由刘某某实际居住；在房款交付上，均由自身筹款交付；在过户登记上，未能办理过户登记系因吕某某未清偿完毕贷款，刘某某不存在过错。本院认为，前述第二十八条规定目的在于保护无过错不动产买受人的民事权益，本案中，刘某某主张权利的基础为《离婚协议书》，与前述第二十八条规定的“合法有效的书面买卖合同”在协议性质、履行过程、权利基础等方面均不相同，不符合前述第二十八条的适用条件。因此，刘某某的该项再审申请理由不能成立。

针对第三点，刘某某对案涉房屋是否享有优先于交行友谊支行的权利问题。本院认为，《离婚协议书》作为吕某某与刘某某双方之间的内部约定，系双方对自身权利的合法处分，但此种权利处分是否能对抗对《离婚协议书》约定内容不知情的第三人，应以处分的权利内容是否符合法律规定的权利变动模式为准。本案诉争的是房屋所有权和处分权利，不动产物权设立、变更应严格依照法律规定进行登记，以发生物权变动效力。刘某某与吕某某在2013年9月6日协议离婚，医疗用品厂借款、吕某某提供担保发生在2013年10月，人民法院查封案涉房屋发生在2015年2月，但直至2017年8月17日，案涉房屋已被依法查封后，刘某某方向人民法院起诉吕某某要求办理房产过户。双方协议离婚时，已将包括案涉房屋在内的绝大部分巨额财产分割给刘某某，债务全部由吕某某负担。刘某某在有条件起诉要求办理房屋过户

登记手续的情况下，多年内始终未主张办理，怠于行使因《离婚协议书》取得请求权，致使案涉房屋因不符合登记要件不能认定为刘某某个人财产或刘某某取得处分权利。因此，在刘某某并未取得对抗执行的权利基础情况下，其关于排除本案执行的主张，不能成立。

综上，刘某某的再审申请不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条第一项、第六项的规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条第一款、《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》第三百九十五条第二款之规定，裁定如下：

驳回刘某某的再审申请。

案例四：赵某某与王某某、季某某、建安公司执行异议之诉案

案情简介：

2008年1月14日，原告王某某与被告季某某在佳木斯市民政局办理离婚手续，并签署离婚协议书，其中住房落实中记载森警后院永红区67委2组1-2层有房照，没有房照在内都归女方。王某某与季某某未办理过户手续。被告赵某某因与被告建安公司、季某某民间借贷纠纷一案，向本院提起诉讼，本院于2017年1月17日做出（2015）郊民商初字第347号民事判决书，判决建安公司、季某某偿还赵某某借款本金2393162元及利息。宣判后建安公司不服一审判决，向佳木斯市中级人民法院提出上诉，在上诉期间，由于建安公司未在规定期限内交纳上诉费，佳木斯市中级人民法院于2017年7月19日做出（2017）黑08民终274号民事裁定，裁定该案按上诉人自动撤回上诉处理，一审判决自本裁定送达之日起发生法律效力。建安公司、季某某到期未履行生效的法律文书确定的义务，赵某某向本院申请执行。在执行阶段，本院于2017年8月16日做出（2017）黑0811执433号执行裁定书，查封了该争议房产。王某某于2017年9月6日提出执行异议，认为该争议房产系归自己所有，本院（2017）黑0811执异28号执行裁定书驳回了其异议申请，原告向本院提起案外人执行异议之诉。

裁判原文节选

一审【案号：
佳木斯市郊区人民法院（2017）黑0811民初1462号】

王某某与季某某解除婚姻关系及有关财产约定的意思表示真实。根据查明的案件事实，王某某与季某某于2008年1月14日签订的《离婚协议书》系二人自愿达成，内容不违反法律、法规的强制性规定，且二人已依该协议并经行政机关批准解除婚姻关系，故二人《离婚协议书》合法有效，而季某某与赵某某之间的债务关系形成时间为2010年至2014年，由于《离婚协议书》签订在前，王某某与季某某不存在借离婚协议处分财产逃避债务的主观恶意，所以，赵某某提出的王某某、季某某之间的《离婚协议书》属恶意逃避债务的理由本院不予采信。王某某依据《离婚协议书》取得本案争议房屋所有权，此房屋亦一直由王某某占有、使用。王某某的诉请是针对诉争房屋请求权，赵某某的债权为金钱债权，并未指向特定的财产，诉争房屋只是作为建安公司、季某某的责任财产成为赵某某的债权的一般担保。在王某某的申请执行书中，其自认同意用本案争议房屋作为担保，用于保证季某某向赵某某借款60万元，但在本院（2015）郊民商初字第347号民事判决书中，认定建安公司、季某某于2010年11月17日至2011年8月18日已还清2010年9月18日借款510000元，且根据（2010）黑佳证内经字第151号公证书后附的抵押书中，约定季某某将本案争议房屋用于向佳木斯仁胜房地产投资有限公司借款60万元作为抵押担保，现此判决已生效，证实建安公司、季某某已偿还完毕赵某某60万元借款，故王某某的担保责任亦解除，赵某某的申请查封本案争议房屋应予解除。赵某某应就建安公司、季某某的其他财产申请执行。综上所述，依照《中华人民共和国婚姻法》第十七条、第三十九条第一款、《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条的规定，判决：停止对位于佳木斯市友谊社区，产权证号2010009488号，面积192平方米房屋一套，位于佳木斯市友谊社区，产权证号为201009489号，面积192平方米房屋一套，以上两套房屋车库一处，建筑面积160平方米，北侧土地一块，面积500平方米资产执行，解除执行查封措施。案件受理费9800元，由被告赵某某负担。

二审【案

号：黑龙江省佳木

斯市中级人民法院（2018）黑08民

终465号】

2008年1月14日，王某某与季某某在佳木斯市民政局办理离婚手续，并签署离婚协议书，双方约定案涉房屋归王某某所有。上诉人与季某某及建安公司的债权债务关系发生在2010年至2014年之间，晚于王某某与季某某离婚时间，此债务与王某某无关，案涉房屋归王某某所有。上诉人与季某某及建安公司未就案涉房屋到房管部门办理抵押登记，抵押权未生效。王某某虽口头同意用案涉房屋为季某某向上诉人担保600000元债务，但担保合同为要式合同，王某某未与上诉人签订书面担保合同，且案涉房屋未办理抵押登记。故，王某某的口头担保无效。因此，本院对上诉人提出的主张不予支持。

综上所述，赵某某的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用

法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费9800元，由上诉人赵某某负担。

本判决为终审判决。

再审【案号：黑龙江
省高级人民法院（2018）黑民申32
29号】

本案争议的焦点系王某某是否具有阻确案涉房产执行的权益。2008年1月14日，王某某与季某某协议离婚，约定包括案涉房产在内的五套房产、车库及公司等均归王某某所有。二人离婚后，王某某与季某某未就案涉房屋办理过户手续，该房屋现仍登记在季某某名下。后赵某某因与季某某、建安公司2010年6月的债权债务纠纷诉至法院，法院就该案作出的民事判决发生法律效力后，赵某某于2017年8月依据该判决申请对案涉房产进行查封。《中华人民共和国物权法》第九条第一款规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生法律效力；未经登记，不发生效力。但法律另有规定的除外。”虽然王某某与季某某于2008年1月14日在签订的离婚协议约定案涉房产归王某某所有，但是双方未进行不动产物权的转让登记，物权的转让不发生效力，故王某某不具有阻确案涉房产执行的权益，原审判决有误应予纠正。综上，赵某某的再审申请符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零六条第六项规定的情形。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条、第二百零六条，《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》第三百九十五条第一款的规定，裁定如下：

指令黑龙江省佳木斯市中级人民法院再审本案；

再审期间，中止原判决的执行。

案例五：山东莱钢建设有限公司陕西分公司与邵某某、尤某某案外人执行异议之诉案

案情简介：

2011年2月19日，莱钢陕分公司与西安市灞桥生态区世园名犬馆管理有限公司（以下简称世园名犬馆管理公司）签订了建设工程施工合同。后因世园名犬馆管理公司未支付下欠工程款，莱钢陕分公司于2011年11月17日提起诉讼。经西安市灞桥区人民法院（2012）灞民初字第00310号民事判决判决：世园名犬馆管理公司向莱钢陕分公司支付工程款1699908.01元。后莱钢陕分公司依据该生效判决向西安市灞桥区人民法院申请执行，要求被执行人世园名犬馆管理公司给付上述工程款及利息。执行中，经查该公司已歇业，仅有实际残值为201660元的钢结构大棚，而再无其他财产可供执行。在此情况下，莱钢陕分公司以该公司出资不实为由请求追加尤某某为被执行人。经查，该公司向工商部门出具的验资报告经陕西明昊会计事务所核实为虚假报告。西安市灞桥区人民法院遂依法追加世园名犬馆管理公司的股东尤某某、梁某、张某某、高某某、骆某为被执行人，并要求尤某某在十日内向莱钢陕分公司清偿工程款719957.9。2015年5月21日，西安市灞桥区人民法院将尤某某在中国建设银行北京市经济技术开发区支行账户（11×××09）上的11000元划扣，又于同月22日查封了尤某某名下的位于北京市××区亦××镇××楼××室房产。邵某某于2015年8月10日对此提出执行异议，经西安市灞桥区人民法院作出的（2015）灞执异字第00036号执行裁定裁定：驳回邵某某的执行异议。邵某某遂后向西安市灞桥区人民法院提起案外人执行异议之诉，经西安市灞桥区人民法院（2015）灞民初字第00009号民事判决判决：涉案房屋归邵某某所有，停止对该财产的执行并解除对该房产的查封；驳回邵某某其余诉讼请求。莱钢陕分公司对此判决不服，遂向陕西省西安市中级人民法院提起上诉。西安市中级人民法院以二审出现新情况将该案发回重审。另查明，2008年11月24日，邵某某与尤某某在北京市大兴区民政机关办理了离婚登记。双方离婚协议约定：坐落在北京经济技术开发区××楼××号（房产所有权证：京房权证开私字第××）的房屋归女方所有；男方自愿保证履行将此房产过户到女方名下的义务。2002年6月3日，尤某某就该套房屋与中国建设银行北京经济技术开发区支行签订了《个人住房贷款借款合同》（编号：开发区-2002-136520-00090）。该银行的信息平台显示，尤某某在该行就上述贷款合同的贷款账号为：11001071360000000000203200，自2002年6月起用该账户缴纳按揭贷款。至本案审理阶段，涉案房屋贷款尚未清结，房屋仍登记在尤某某名下。邵某某持有尤某某在中国建设银行股份有限公司北京方庄桥南支行（建行××经济技术开发区支行账号：11×××09）的存折，并通过向该账户转存款的方式偿还房屋贷款。自2015年8月5日开始邵某某通过向尤某某的上述贷款账户转存款的方式偿还贷款。庭审中，尤某某表明其对邵某某向上述其名下的两个账户内转存款并不知情，其并未向该两个账户内存款，且存折在邵某某处。

裁判原文节选

一审【案号：西

安市灞桥区人民法院(2017)陕01 11民初2091号】

莱钢陕分公司以邵某某与尤某某离婚逃避债务为由进行抗辩，但其未提交证据加以证明，故对其该抗辩理由不予采纳。尤某某辩称其系假离婚，但也未提交相应的证据加以证明，故其该抗辩理由不成立。莱钢陕分公司与世园名犬馆管理公司之间的工程款发生在邵某某与尤某某离婚之后，且距离婚间隔了一段较长的期间，故不存在双方以离婚方式逃避债务的可能性。诉争的房屋虽登记在尤某某的名下，但邵某某与尤某某办理离婚时，双方约定涉案房屋归邵某某所有；且离婚后邵某某一直用尤某某的账户向银行偿还房屋按揭贷款，这与双方离婚协议中所约定的相吻合。从时间上来说，离婚在前，工程款债务的形成在后，因此邵某某应为涉案房屋的真实权利人。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第二条：“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。”之规定，邵某某请求确认涉案房屋归其所有之诉请，于法有据，予以支持。因该涉案房屋处于被查封状态，邵某某请求停止对该房屋的执行、解除查封，符合法律规定，予以支持。对于扣划的11000元，虽然涉案账户属于尤某某，但离婚后邵某某一直持有该存折并通过该账户向银行偿还按揭贷款，且尤某某自离婚后并未向该账户内转款，故该笔款项应属邵某某所有，应予退还。对邵某某要求确认该部分财产为其所有之诉请，予以支持。综上所述，依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第二条及《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》第三百一十二条之规定，判决：一、位于北京市××区亦××镇××楼××房屋（房产所有权证：“京房权证开私字第××”）为原告邵某某所有，停止对该财产的执行，并解除对该房屋的查封；二、2015年5月21日从中国建设银行北京经济技术开发区支行扣划的11000元为原告邵某某所有，并予以退还。一审案件受理费175元，原告已预交，由原告负担。

二审【案号：西安市 中级人民法院（2018）陕01民终782号 】

《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》第三百一十二条规定：“对案外人提起的执行异议之诉，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：（一）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的，判决不得执行该执行标的；（二）案外人就执行标的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求。案外人同时提出确认其权利的诉讼请求的，人民法院可以在判决中一并作出裁判。”据此，本案双方当事人争议焦点为邵某某就执行标的是否享有足以排除强制执行的民事权益。2008年11月24日，邵某某与尤某某在北京市大兴区民政机关办理了离婚登记。双方离婚协议约定涉案房屋归邵某某所有；尤某某自愿

保证履行将此房产过户到女方名下的义务。2002年6月3日，尤某某就该套房屋与中国建设银行北京经济技术开发区支行签订了《个人住房贷款借款合同》，自2002年6月起用在该行就上述贷款合同的贷款账户缴纳按揭贷款，至本案审理阶段，涉案房屋贷款尚未清结，房屋仍登记在尤某某名下。邵某某持有尤某某在中国建设银行股份有限公司北京方庄桥南支行的存折，并通过向该账户转存款的方式偿还房屋贷款。自2015年8月5日开始邵某某通过向尤某某的上述贷款账户转存款的方式偿还贷款。莱钢陕分公司称邵某某与尤某某离婚逃避债务，对此其未能提交证据证明，亦与有关婚姻登记机构办理的离婚登记情况不符，原审法院对其该抗辩理由不予采纳，并无不当。尤某某辩称其系假离婚，但也未提交相应的证据加以证明，原审法院对其该抗辩理由不予采纳，亦无不当。莱钢陕分公司与世园名犬馆管理公司之间的工程款产生在邵某某与尤某某离婚之后，且距离婚间隔了一段较长的期间，即邵某某与尤某某离婚在前，尤某某工程款债务的形成在后，不存在双方以离婚方式逃避涉案债务的可能。上述情形符合《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第二条：“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持”之规定。原审法院判决确认位于北京市××区亦××镇××楼××号的涉案房屋为邵某某所有，停止对该财产的执行，符合法律规定。对于扣划的11000元，虽然涉案账户在尤某某名下，但离婚后邵某某一直持有该存折并作为向银行偿还按揭贷款之用，且尤某某自离婚后并未向该账户内转款，原审判决认定该笔款项属邵某某所有，应予退还，并无不当。据此，原审判决应予维持。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。

二审案件受理费175元，山东莱钢建设有限公司陕西分公司已预交，由山东莱钢建设有限公司陕西分公司负担。

本判决为终审判决。

再审【案号：陕西省

高级人民法院（2018）陕民申1436号】

本案再审审查的核心问题是：邵某某对于作为执行标的的涉案房产及11000元存款，是否具有足以排除强制执行的民事权益。

第一，《中华人民共和国婚姻法》第十七条规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得财产，归夫妻共同所有。邵某某与尤某某于1998年登记结婚，2008年11月24日，邵某某与尤某某自愿协议离婚。2002年6月，尤某某购买位于大兴区亦庄镇燕景佳园12号楼1501号的房产。该房产购买于邵某某与尤某某夫妻关系存续期间，虽只登

记在尤某某一人名下，但是在尤某某、邵某某未举证证明归个人所有的情况下，根据婚姻法第十七条的规定应为夫妻共同财产。《中华人民共和国婚姻法》第三十九条规定离婚时，夫妻的共同财产由双方协商处理。本案邵某某与尤某某自愿离婚后，协议约定涉案房屋归邵某某所有，该协议是双方当事人自愿签订，且并不存在逃避债务等侵害他人利益或违反法律强制性规定的情形，应为合法、有效。

第二，《中华人民共和国物权法》第九条第一款规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第二条规定，当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。本案中，邵某某与尤某某自愿离婚后，邵某某一直按照协议约定归还涉案房屋的银行贷款，且实际占有、使用该房屋，邵某某与尤某某基于婚姻法对于涉案房产的处分应区别于一般的物权变动，虽然涉案房屋的产权未进行变更登记，但是双方对于房屋权属的约定是明确的，且尤某某与再审申请人莱钢陕分公司的债务纠纷发生在尤某某与邵某某离婚之后，邵某某与尤某某并非假借离婚而逃避债务，邵某某应为涉案房屋的真实权利人，故原审判决认定涉案房产归邵某某所有是正确的，邵某某对于作为执行标的的该涉案房产具有足以排除强制执行的民事权益。

第三，关于法院从尤某某名义开户的建行北京市经济技术开发区支行账号为110××09的存折扣除的11000元，因尤某某与邵某某离婚后，邵某某一直持有该账户偿还房贷，该存折除显示邵某某按期还贷外，再无其他任何经济往来，故原审判决认定该存折上的11000元存款为邵某某所有是正确的，邵某某对于作为执行标的的11000元具有足以排除强制执行的民事权益。

综上，山东莱钢建设有限公司陕西分公司再审申请理由不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条规定的再审情形，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条第一款、《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》第三百九十五条第二款的规定，裁定如下：

驳回山东莱钢建设有限公司陕西分公司的再审申请。