

## 最高法发布执行异议之诉相关司法解释

## 买房人，这些规定与你息息相关

本报记者 魏哲哲

## 法治聚焦

买房人向开发商支付了房款,但还没办下不动产权证,如果开发商因债务纠纷导致房屋被查封执行,买房人该如何维护自身权益?

最高人民法院23日发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》),对于商品房消费者权益保护进行了细化,更大力度保护买房人的合法权益。《解释》自2025年7月24日起施行。

以房抵债行使建设工程价款优先受偿权的,可以排除强制执行

**【案情】**建某公司完成建设施工并验收后,银某公司以承建工程中的13套房屋作价抵偿欠付的工程款。此后,双方就上述房屋签订了商品房买卖合同,银某公司开具了销售不动产统一发票。然而,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。受案法院裁定,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异议成立,裁定中止对案涉13套房屋的执行。紫某公司不服,请求准予执行案涉13套房屋。审理法院认为,工程承包人以其与发包人约定将该承建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。最终,法院判决支持排除对案涉13套房屋的执行。

**【说法】**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。《解释》对涉及农民工工资的债权给予优先保护,对实践中常见的依据民法典第八百零七条规定以不动产抵工程款执行异议之诉的处理进行了规定,明确以房折价可以排除抵押权或一般金钱债权的强制执行。

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,优先保护施工方权益意味着更好保护农民工群体的合法权益。

## 在执行中扩大商品房消费者权益保护范围

**【案情】**因民间借贷纠纷,某房地产开发公司被判返还借款及利息。执行阶段,法院查封了某房地产开发公司名下的房产。其中包括案外人韩某平夫妻的一处房产。此前,韩某平向某房地产开发公司购买该房产并支付购房款27.66万元。因执行法院查封、拍卖案涉房屋,韩某平夫妻提出执行异议,请求中止执行拍卖。执行法院以韩某平名下有其他用于居住的房屋等为由,驳回了异议请求。此后,韩某平夫妻提起执行异议之诉,要求停止执行拍卖措施,并依

法解除查封。一审法院驳回了韩某平夫妻的诉讼请求。

二审法院审理后认为,案涉房屋是韩某平夫妻为孩子入学购买,符合刚性住房的需求;同时,与位于郊区且无电梯的原有住房相比较,符合改善型住房的需求,其享有的民事权益足以排除金钱债权的强制执行。法院判决,不得执行案涉房屋。

**【说法】**根据以前的规定,如果被执行的房产是买受人的唯一房产,可排除强制执行,但如果买受人还有其他房产,则不能排除强制执行。

《解释》的一大亮点是放宽了对房屋类型、套数、性质的限制,将保护范围从“保护居住需要”拓宽为“保护居住生活需要”。“居住生活需要”不再限于家庭唯一住房,并可涵盖改善性住房。本案争议焦点为韩某平夫妻对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。二审法院查明,韩某平名下虽有一套用于居住的房屋位于郊区,但案涉房屋系韩某平夫妻为子女就学而购买,且可以改善居住环境,应认定属于满足生存权的合理消费范畴,依法予以保护。

最高法要求,法院在审理案件中,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交易秩序的有机统一。

## 虚构借款、房屋抵债关系,提起虚假诉讼逃废债务应受惩治

**【案情】**某银行与常某等产生借款合同纠纷,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,法院查封常某名下一套房屋。案外人赵某却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。原来,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”为由将常某诉至法院,立案当天双方达成还款协议,并向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,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二人的银

行流水等材料,发现赵某与常某之间银行交易往来频繁,赵某主张借出82万元后的第三天,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。

审理法院认为,以物抵债的真实性存疑,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。

**【说法】**实践中,有不法行为人恶意利用执行异议之诉制度,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。本案属于连环虚假诉讼,常某明知有债务未清偿,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。

《解释》在规定排除强制执行的条件时作出了积极防范,指引各级法院认真审查买卖合同的真实性、支付价款的真实性,认真审查以物抵债中债权本身的真实性、抵债意思的真实性以及抵债价款的合理性等,要求各级人民法院通过严格审查防范虚假诉讼。同时,《解释》专门规定了恶意串通、伪造证据、捏造事实以虚假诉讼妨碍执行的各类法律责任,案外人、申请执行人、被执行人、诉讼代理人、证人及鉴定人等均受该规定约束。

日前,赖清德所谓“团结十讲”已讲了四讲,这四讲充满挑衅、错漏百出的奇谈怪论,荒谬歪理,一经抛出即遭到大陆方面的严正驳斥和岛内各界的群起挞伐,国际舆论也指出其路线日趋极端、挑衅。连日来,期盼台海和平稳定,担忧“台独引战”,批驳赖式谬论的舆论声浪此起彼伏,不断升温发酵。各方舆论或指其蓄意背离历史和现实,包藏惑人心、虚构“台湾国家认同”的“台独”祸心;或批其刻意“反中仇陆”,煽动两岸敌意对抗,“以独引战”断送台海和平的险恶;或讽其嘴上高喊“团结”,实则大肆撕裂社会,打压异己、寻求连任的野心。

赖清德骗人、整人、坑人的叙事话术和伎俩招数,早被世人识破。这里再对赖“四讲”的内容作一简要剖析。

首先,就其生拼硬凑、胡编乱造的“台独”歪理而言,不过是刻意惑乱岛内民心的“乱台洗脑”。被岛内舆论称为最了解赖、誓言“一生监督赖清德”的国民党籍台南“立委”谢龙介对此一针见血地讽刺道,赖清德讲的内容,都是南部“独派”地下电台讲了几十年的大杂烩,许多说法早就被脸被戳破,许多“老独派”都不讲了,却被赖拿来宣讲。赖清德只是终于找到机会能谈论自己的“台独”主张而已。众所周知,早为岛内民众鄙视的地下电台,在欺骗愚弄基层民众、散播“台独”谬论方面可谓恶名昭彰,赖的讲话竟与地下电台如出一辙,其卑劣荒谬程度可见一斑。

其次,就其口口声声的“团结”口号来说,背后潜藏的只是赖个人“裂台斗争”的私欲。如果说有任何“团结”的意涵,其根本用意不过是鼓动“台独”分裂分子“团结”起来打掉“在野杂质”,罢掉蓝营“立委”,为其控制“立法院”“一党独裁”造势。也因此,国民党主席朱立伦讥讽“团结四讲”为“乱台四讲”“造谣四讲”,台湾民众党主席黄国昌也批其实为“斗争四讲”。

再者,就赖清德处心积虑强化“新国论”、塑造“以武谋独”“倚外谋独”氛围,煽动两岸对抗来说,其结局就是用心险恶的危害深重。一言以蔽之,赖清德“团结四讲”的最终结果就是“乱台裂台毁台”!也因此,不少舆论就直截了当挑明,“团结四讲”更具危害性和破坏性,直指“赖清德才是应被打掉的‘杂质’”“赖清德已成为台湾最大威胁和破坏台海和平的最大乱源”。

尽管台海已识破赖“四讲”本质上是以所谓“团结”之名,行“裂解台湾”“分裂两岸”之实的“绝望政治秀”,但以赖目前所处的权位和偏执自负、冒险蛮干的人格特质,必须严肃思考潜藏在“四讲”背后的“台独”妄想和战略误判所带来的危险与危害,必须对赖清德“激进台独”的冒进挑衅保持高度警惕与戒备。其讲话清晰表明,赖的“台独”本性冥顽不化,“台独”分裂行径毫无底线,“赖氏台独”战车正在疯狂加速,照此下去将让台湾驶向万劫不复的危险境地。

赖清德每讲必错,愈讲愈露馅,用心昭然若揭,已成为舆论群嘲的笑柄。“四讲”下来已天怒人怨,激起社会大众的强烈反感,反赖、反绿、反罢民意显著上升。但权欲熏心的赖清德不会放弃“台独”妄想,不会收手打压在野党,不会停止挑衅大陆,还是会等风头过后,对内继续搞斗争乱台毁台,对外还是挑衅引战。这只会让台湾更加兵凶战危。

当前台海形势日益复杂严峻,“台独引战”风险增大,台湾民众热切期盼和平,两岸变局加速演进。“台独”意味着战争,“台独”挑衅终将自取灭亡。

(作者为中国社会科学院台湾研究所所长、全国台湾研究会副会长)

## 三部门推动个人创业“高效办成一件事”

本报北京7月23日电 (记者邱超奕)人力资源社会保障部、税务总局、市场监管总局联合印发的《关于推动个人创业“高效办成一件事”的实施意见》要求,以推动高效办理就业创业证申领、无雇工个体工商户及灵活就业人员参加养老保险登记、创业补贴申领等为抓手,系统梳理相关政务服务事项,优化经办流程,最大限度实现个人创业便利快捷。

《意见》提出,推动个人创业“高效办成一件事”要完成好5项任务:一是规范“一次办”服务流程。从创业者视角出发,将个人创业相关的跨部门政务服务事项进行同步办理。二是畅通“一网办”信息系统。对个人创业“一件事”涉及事项的经办系统和共享数据需求进行梳理摸底,基于各地业务经办服务平台,提供智能办理服务。三是完善“一站式”联动机制。在现有政务服务中心基础上,推动将个人创业“一件事”涉及事项纳入集中办理,联动各相关部门窗口一站联办。四是优化“一张表”申请材料。简化个人创业“一件事”服务事项涉及的各项表单材料,推动部门间信息共享互认。五是编制“一单清”服务指南。逐项明确个人创业“一件事”服务事项的设定依据、责任单位、服务内容、服务流程,形成个人创业“一件事”目录清单。

## 上半年共接报火灾55.2万起

未发生特别重大火灾

本报北京7月23日电 (元玉昆、盛渠成)记者从国家消防救援局获悉:今年上半年共接报火灾55.2万起,与去年同期相比,起数上升0.04%,基本持平;亡人、伤人、损失分别下降6.2%、16.9%和9.3%,未发生特别重大火灾。

国家消防救援局新闻发言人、政策法规司高级指挥长刘激扬介绍,去年以来,国家消防救援局会同有关部委,牵头开展电动自行车、人员密集场所动火作业和建筑保温材料安全隐患整治工作。今年上半年,发生电动自行车火灾7048起,同比下降44.7%;焊割作业引发火灾2243起,同比下降26.5%;接报外墙保温材料相关火灾715起,未造成人员死亡,且从1月的233起,逐月下降至6月的45起,下降趋势明显。

本版责编:季健明 徐雷鹏 曹文轩

## 爱心教室开在党群服务中心



暑假期间,浙江嘉兴海宁市硖石街道西山社区党群服务中心开启暑期爱心教室,课程包括绘画、书法、阅读、手工以及作业辅导等。150余名儿童由大学生志愿者和社工陪伴,开启暑期成长之旅。

图为7月23日,志愿者在西山社区党群服务中心的暑期爱心教室辅导孩子们画画。

新华社记者 徐 显 摄

## 家具出问题,消费者可追溯质量信息

本报记者 韩 鑫

购买的实木沙发出现开裂,商家推诿称“木材自然特性”,消费者无法验证真伪;定制电视柜抽屉轨道无法弹回,提出退货赔偿诉求,却因信息缺失陷入维权被动……近年来,我国家具产业规模持续扩大,产品质量参差不齐、假冒伪劣产品滋生、消费者维权难等问题也日益凸显。

随着工业和信息化部发布的《家具质量追溯体系规范》施行,这些长期以来困扰消费者的生活难题,或将得到解决。《规范》明确提出,追溯体系应将家具原辅料供应、设计、制造、流通、消费等追溯节点质量安全相关信息作为主要追溯内容,实现全程信息追溯,并向消费者、企业、相关部门等追溯用户按需、按

## “内部渠道”买演出门票,当心被骗钱

本报记者 张天培

暑期是各类演出举办的高峰期,诈骗分子利用群众急切购票的心理,发布虚假门票信息,以“中介费”“保证金”为由要求事主转账号实施诈骗。

北京警方接到报警,徐某准备在某二手交易平台购买演出门票。在询问商家价格时,对方让徐某添加QQ好友,方便交流。双方商量好价格后,对方发送了一个二维码,要求徐某扫码后填写个人信息,同时给徐某转发了一个收款码用于收款。

然而,徐某付款成功后,对方却称观看人与付款人信息不一致导致出票失败,可下载某APP联系“客服”退款。徐某没有多想,马上通过APP与“客服”开启了屏幕共