

执行异议之诉中不动产买受人异议权利保护研究

——以王岩岩诉徐意君、北京市金陸房地产发展有限责任公司案外人执行异议之诉案为例

陈 沛

湘潭大学知识产权学院，湖南 湘潭

收稿日期：2023年9月21日；录用日期：2023年10月8日；发布日期：2023年11月29日

摘 要

从王岩岩诉徐意君、北京市金陸房地产发展有限责任公司案外人执行异议之诉案入手，不动产买受人作为案外人在提起执行异议之诉时，因法条适用理解时产生歧义以及举证分配的不公会产生对不动产买受人不利的诉讼后果。不动产买受人作为弱势一方，其民事权益理应得到保护。该民事权益是完全所有权准备阶段的期待权，属于物权化的债权。最高法的指导性案例对相关法条的理解具有很高的参考价值，而在庭审过程中根据法条进行举证成为阻碍买受人保护其异议权利的另一阻碍，正确分配举证责任成为保护其异议权利的有效措施之一。保护处于弱势一方的买受人无可厚非，但在保护时也应当注意因保护或者过度保护带来的负面影响，例如买受人与出卖人之间串通进行恶意诉讼，对此的判断、防范以及规制应当纳入相关保护的完善范畴内，以期获得较好的救济效果。

关键词

民事诉讼，执行异议之诉，不动产买受人，权利保护，恶意诉讼

Study on the Protection of Objection Right of Real Estate Buyer in the Action of Execution Objection

—Taking the Case of an Outsider’s Execution Objection of Yanyan Wang v. Yijun Xu and Beijing Jinbi Real Estate Development Co., Ltd. as an Example

Pei Chen

Abstract

Starting from the case of an outsider's execution objection of Yanyan Wang v. Yijun Xu and Beijing Jinbi Real Estate Development Co., Ltd., when the real estate buyer, as an outsider, filed the case of the execution objection, it would have adverse litigation consequences to the real estate buyer due to the ambiguity in the understanding of the application of the law and the non-distribution of evidence. As a vulnerable party, the civil rights and interests of the real estate buyer should be protected. The civil rights and interests are the expectation rights in the full ownership preparation stage, which belongs to the creditor's rights of real rights. The guiding cases of the Supreme People's Court have high reference value for the understanding of relevant laws, and in the process of trial, providing evidence according to the laws becomes another obstacle to hinder the buyer to protect his right of objection, and the correct allocation of the burden of proof has become one of the effective measures to protect his right of objection. There is nothing wrong with protecting the buyer who is in a vulnerable position, but we should also pay attention to the protection or excessive protection of negative effects during protection, such as the buyer and the seller collusion between malicious litigation, the judgment, prevention and regulation of this should be included in the perfection of the relevant protection, in order to obtain good relief effect.

Keywords

Civil Action, Action of Execution Objection, Real Estate Buyer, Protection of Right, Malicious Litigation

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

民事案件中,强制执行是保证生效法律文书内容实现的重要诉讼活动之一。其中,部分当事人进行诉讼活动就是为了自己的诉求可以通过强制执行来实现,而流程一般是胜诉方通过已生效的法律文书向人民法院申请强制执行。我国法院在民间的信任度不高的原因之一并非一直是“审判不公”,更多的是“执行不到位”。针对“执行难”的问题,2019年8月,中央全面依法治国委员会印发《关于加强综合治理从源头切实解决执行难问题的意见》,以期进一步解决“执行难”的问题。目前,各地各级“执行难”的问题仍未完全解决,但相较以前已经大有改观。“执行难”的问题除了集中在对执行被执行人财产出现困难之外,还存在易于产生其他权属纠纷,即强制执行可能会侵犯第三人的权益。针对上述问题,《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)第二百三十二条规定了执行异议制度¹,第二百三十四条规定了案外人异议制度²。

¹ 见 2021 年《民事诉讼法》第二百三十二条的规定:“当事人、利害关系人认为执行行为违反法律规定的,可以向负责执行的人民法院提出书面异议。当事人、利害关系人提出书面异议的,人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查,理由成立的,裁定撤销或者改正;理由不成立的,裁定驳回。当事人、利害关系人对裁定不服的,可以自裁定送达之日起十日内向上一级人民法院申请复议”。

² 见 2021 年《民事诉讼法》第二百三十四条的规定:“执行过程中,案外人对执行标的提出书面异议的,人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查,理由成立的,裁定中止对该标的的执行;理由不成立的,裁定驳回。案外人、当事人对裁定不服,认为原判决、裁定错误的,依照审判监督程序办理;与原判决、裁定无关的,可以自裁定送达之日起十五日内向人民法院提起诉讼”。

基本法律规定的执行异议制度和案外人异议制度为后续的执行异议之诉的进行提供了前序基础。而执行异议之诉是指当事人和案外人对执行标的实体权利存有争议,请求执行法院解决争议而引起的诉讼。执行异议之诉作为当事人、利害关系人以及案外人的一项救济权利,其地位在整个民事诉讼法律体系占有很重要的地位^[1]。其一般程序是在执行过程中,当事人或者案外人发现法院的强制执行存在错误,并导致自己的合法权益受损,当事人或者案外人可以向执行法院提出异议。如果法院裁定驳回,当事人或案外人可以提起异议之诉。

判决书的生成并不意味着诉讼的结束,其后还有执行阶段,败诉方名下可能存在的房屋、车辆以及其他财产会成为执行的主要目标。在清偿债务时,善意第三人或者其他案外人的利益就容易受到损害。截至2023年9月,执行异议之诉案件的裁判文书共有365,287篇³。针对该类情形,最高人民法院早在2015年5月出台了《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《异议复议规定》),其中第二十八条⁴和第二十九条⁵分别规定了买受人对登记在被执行人、被执行的房地产开发企业名下的不动产、商品房提出异议的情形。本案选用的案例正是不同审理法院对该法条的理解不同从而产生同案不同判的结果,且被最高法选为指导案例156例来供其他法院在处理类似问题时予以参考。

2. 基本案情与问题整理

2.1. 基本案情

2007年,徐意君因商品房委托代理销售合同纠纷一案将北京市金陞房地产发展有限责任公司(以下简称金陞公司)诉至北京市第二中级人民法院(以下简称北京市二中院或一审法院)⁶,北京市二中院审理后于2008年12月作出民事判决,解除徐意君与金陞公司所签《协议书》,金陞公司向徐意君返还或者给付预付款、房屋装修及庭院绿化、改造投入、违约金及相应资金占用费等费用。因双方未提起上诉,判决生效。后因金陞公司未主动履行上述判决,徐意君于2009年向北京市二中院提出执行申请,北京市二中院于2009年3月裁定查封金陞公司财产,包括王岩岩提起执行异议之诉涉案房屋(以下简称涉案房屋)。2012年8月31日,北京市二中院查封了涉案房屋,后王岩岩向北京市二中院提出执行异议,请求依法中止对该房屋的执行。北京市二中院审查后于2014年11月作出执行裁定,驳回王岩岩的异议请求。王岩岩不服该裁定,向北京市二中院提起执行异议之诉。北京市二中院认为《异议复议规定》第二十八条、第二十九条为选择适用关系,而非排除适用关系,后选择适用第二十八条规定支持了王岩岩的执行异议,即停止对涉案房屋的执行程序。

徐意君不服一审法院的判决,以一审法院认定事实及适用法律错误为由向北京市高级人民法院(以下简称北京市高院或二审法院)提起上诉⁷,并提出王岩岩与金陞公司之间有恶意串通的可能性。北京市高院认为该案的争议焦点在于王岩岩是否符合最高人民法院相关规定中能够排除执行的条件,即《异议复议规定》第二十九条。北京市高院结合王岩岩对涉案房屋支付价款问题和房屋实际权利人问题的情况认定王岩岩不符合执行《异议复议规定》第二十九条的规定,并支持徐意君的上诉请求,即撤销一审法院

³数据来源于中国裁判文书网,数据截止2023年9月20日。

⁴见2015年《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:“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”。

⁵见2015年《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》第二十九条的规定:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人房地产开发企业名下的商品房提出异议,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)所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋;(三)已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十”。

⁶参见(2015)二中民初字第00461号民事判决书。

⁷参见(2015)高民终字第3762号民事判决书。

的判决，驳回王岩岩的诉讼请求。

王岩岩不服二审法院的判决，向最高人民法院(以下简称最高法)申请再审⁸。最高法在审查后认为《异议复议规定》第二十八条、第二十九条虽然适用于不同的情形，但是如果被执行人为房地产开发企业，且被执行的不动产为登记于其名下的商品房，同时符合了“登记在被执行人名下的不动产”与“登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房”两种情形，那么《异议复议规定》第二十八条、第二十九条之间产生适用竞合关系，并非能够适用其中一条就排斥另一条。因最高法认为二审法院法律适用错误，故裁定北京市高院再审该案。

2.2. 问题整理

一是《异议复议规定》第二十八条、第二十九条规定两种不同的情形，即“登记在被执行人名下的不动产”与“登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房”两种情形。在同时符合上述两种情况时，第二十八条与第二十九条的适用是选择适用关系还是排除适用关系。

二是不动产买受人向人民法院提起执行异议之诉，并主张适用《异议复议规定》第二十八条和第二十九条，其举证责任如何分配。无论是第二十八条，还是第二十九条，都涉及书面买卖合同和支付价款的问题。不同的是，第二十八条规定了买受人须在法院查封前已合法占有该不动产以及非自身原因未办理过户登记，而第二十九条规定买受人的商品房用于居住且名下无其他用于居住的房屋。在案例中，王岩岩为适用第二十八条的相关规定已经提供《商品房买卖合同》，收据和证人证言用于证明已支付价款，相关供暖合同、物业费发票以及租赁合同等用于证明已合法占有房屋，案外人北京新锐房地产开发有限公司与北京中拍在线拍卖有限公司签署的《拍卖成交确认书》证明涉案房屋所在楼宇已被拍卖给他人，金陞公司无法办理过户手续。王岩岩提供的所有证据全部用于证明其可以适用第二十八条，但作为相对受害人的不动产买受人不可能在每个案件中都提供如此之多的证据，退一步讲，即使提供也会如王岩岩一样证据存在瑕疵(即部分证据形成时间晚于涉案房屋查封时间)，举证责任如果全部强加于不动产买受人，是否会造成不动产买受人的举证压力过大。可见，如果按照传统的举证责任分配原则(即“谁主张，谁举证”)，可能会带来举证困难甚至举证责任分配不公等问题。因此，针对后两项问题，需要重新考虑举证责任的分配。

三是不动产买受人提起执行异议之诉，是否存在与原被执行人恶意串通的嫌疑。在执行异议之诉中，原执行人答辩理由之一就是不动产买受人与原被执行人存在恶意串通，但举证以及答辩效果往往不理想。因此，恶意串通也是在执行异议之诉中不可忽视的一个问题。所以如何防范、如何判断以及如何规制恶意串通均是需要重点考虑的问题。

3. 不动产买受人异议权利的法律基础

二审法院在审理时以被上诉人王岩岩不符合《异议复议规定》第二十九条驳回其起诉，并无考虑被上诉人是否符合《异议复议规定》第二十八条的规定，而一审法院与最高法均认为《异议复议规定》第二十八条与第二十九条之间是选择适用的关系。不同法院对法条理解的不同引申出执行异议的一个法律基础，即不动产物权期待权。

期待权最早源于1898年德国齐特曼教授的讨论学说，德国通说认为，期待权是某种权利还没有完全发达的表现形式，通过这个预备阶段为取得这种权利做准备[2]。预备阶段可以通过法律规定对期待权人取得的权利进行保护，用现在已经有的将来权利的部分权能去把期待权补充完备[3]。国内如王泽鉴先生认为，所谓期待权者，是指因具备权利取得之部分要件，受法律保护，具有权利性质之法律

⁸参见(2016)最高法民申254号民事裁定书。

地位[4]。

期待权的权利属性众说纷纭,有物权说、债权说、物权与债权二者兼具说和物权化的债权说等[5]。但涉及本案中,买受人权利受到原当事人双方纠纷的影响时,其权利性质应更偏向于“物权化的债权”这一学说[6]。买受人符合《异议复议规定》第二十八条或者第二十九条的要件越多,其物权化程度越高。具体到本案中,期待权可以理解为异议人因非自身原因无法办理房屋过户登记手续,也就无法成为该房屋的真正物权人(不动产物权的设立以登记发生效力)。但异议人向被执行人已经支付了部分或者全部房款,二者之间已经形成了债权债务关系。但异议人本意是期待获得不动产的所有权,则其也为了这种期待做了一系列准备。那么这种期待权是否可以成为强制执行的客体,我国虽然没有明确规定,但在最高法院公布的司法解释《异议复议规定》第二十八条、第二十九条中,可以对具备要件的执行异议人,人民法院应当予以支持。所以在司法实务中,期待权是可以成为强制执行的客体。但该期待权并非是完全的物权,在执行期待权时也是以执行期待权的标的物为目的。通过《民事诉讼法》第二百三十四条规定的执行异议之诉制度与《异议复议规定》第二十八条、第二十九条规定的不动产买受人异议制度的结合可见,我国司法实务是对该期待权的保护以及物权化是持有积极态度的。如果暂不考虑执行异议人提供的证据瑕疵以及证据链闭合等问题,仅从相关法律规定以及制度考虑,人民法院应当支持执行异议中止执行涉案房屋的诉求,而法条的规定应当是选择适用,而非排除适用。

4. 不动产买受人异议权利的举证责任

举证责任的分配从《异议复议规定》第二十八条与第二十九条中可以看出。《异议复议规定》第二十八条要求买受人应当提供以下证据:法院查封前已签订的合法有效的书面买卖合同、合法占有该不动产的事实、支付部分或者全部价款的凭证以及非自身原因未办理过户登记的事实。第二十九条则要求买受人应当提供查封前已签订合法有效的书面买卖合同、所购商品房用于居住且支付的价款已超过合同约定的百分之五十。其中两种情形的书面买卖合同、支付价款证据提供的争议不大,应当由买受人举证。支付价款的举证因法条规定的不同,进而产生不同的效果。大多数情况下,买受人在购买商品时无法一次性支付全部费用,支付方式常选择分期付款,即向银行贷款或者亲戚朋友借款支付。但无论是全款支付,还是分期支付,买受人应当提供相应的发票、收据或者银行流水等证据。至于亲戚朋友间的借款,应当提供证人证言及辅助证据,从而保证支付价款证据的三性。如果以现金方式支付房款,则取证举证难度极大,执行异议人可能会出现如本案中因证据三性不足而使证据链无法闭合的情况。

以上举证难度均不算特别困难,较为困难的是第二十八条的占有以及第二十九条的商品房用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋。“占有”、“居住”均为一种实际控制的状态,在实践中,这种“占有”、“居住”较为隐秘,对外公示性不强,第三人不易知悉。因此,法院在对该项证据的认定以及采纳中,标准不应过高,除证人证言之外的其他真实合法的书面证据均应视情况采纳,如本案中执行异议人提供的供暖合同、物业服务合同以及相关费用的收据发票等无重大瑕疵时均可认定采纳。商品房用于居住的证明方法与上述证明方法不无二致,名下无其他用于居住的房屋证明难度则相对较小,仅需在政府的相关部门(住房和城乡建设部门或基层人民政府)调取相关档案即可。

以上举证责任理应继续由不动产买受人即执行异议人承担,符合民事诉讼法规定的“谁主张,谁举证”的基本举证原则。但有一项交由不动产买受人举证难度未免过大,即非自身原因未办理过户登记。不动产买受人因无法或者无力承担该项举证责任而被法院判决驳回,不动产买受人的期待权显然没有得到保护,这也与最高法设计第二十八条的初衷不符。在本案中,一审法院通过案外人提交的《拍卖成交确认书》查明因司法拍卖导致涉案房屋所在整栋楼的产权被转让。由此证明了王岩岩是非自身原因未办

理过户登记，这是不动产买受人无法控制和克服的。因此，针对该项的举证责任应该转移到原案被执行人即不动产出卖人身上较为合适。按照常理判断，不动产买受人在购买不动产后一般都想尽快办理过户登记手续，即真正拥有不动产的所有权。但在办理过户登记手续时，不动产买受人往往处于一个被动的角色，何时办理等事项均由不动产出卖人掌握主动。基于此原因，不动产买受人不应承担非自身原因未办理过户登记的举证责任，而应由不动产出卖人承担。但在实际操作时，不动产出卖人可能不会配合不动产买受人出具相关的证据，这样对不动产买受人依然不利，如本案中的不动产出卖人即被执行人未出庭。此时，该项举证责任应由法庭依职权主动调查取证。所以，《异议复议规定》第二十八条第二款第四项的举证责任应由不动产出卖人为主、法庭为辅来承担。

5. 防止恶意诉讼的出现

执行异议之诉是为保障当事人、案外人的实体权利而请求排除法院强制执行的一种救济方式。恶意诉讼一般是当事人利用诉讼为自己获取不正当利益的诉讼^[7]。本案中再审被申请人徐意君就曾主张不动产买受人与不动产出卖人之间恶意串通付款，不动产买受人请求法庭让被申请人承担相应的举证责任。被申请人提出这样的担忧并无道理，不动产买受人提起执行异议之诉有可能是为了保护自己的权益不受损，但也存在与不动产出卖人恶意串通而侵犯被申请人的权益。因此，执行异议之诉的存在也会造成恶意诉讼的出现。《民事诉讼法》第一百一十五条⁹、第一百一十六条¹⁰已经规定了对恶意诉讼的相关处罚，意在通过事后惩罚的方式起到恶意诉讼的事前预防。但如何判断不动产买受人与不动产出卖人之间是否事先恶意串通并提起恶意诉讼对法庭来说是很困难的。目前仅能参考恶意放贷或者违法高利贷的处理办法进行判断，即通过大数据检索不动产买受人和不动产出卖人之间是否屡次通过诉讼或者其他方式来阻碍法院强制执行的进行。

当然，制止恶意诉讼还是要以防范和规制为主。防范层面就需要通过完善相关法律条文来进行事先预防，如《异议复议规定》第二十八条、第二十九条还是存在一定漏洞以使不法不动产买受人来进行恶意诉讼。例如，不动产买受人与出卖人之间可以在事先就进行合同签订、支付价款、实际占有等行为以备后续进行恶意诉讼。规定相关合同需要在签订时进行公证也不失为一种防范措施。

所以，在完善相关法律条文时尽可能增加买卖双方的透明度是防范恶意诉讼的必要措施之一。在规制方面上，规定恶意诉讼的审查制度以及程序是重要手段之一。目前，仅有《民事诉讼法》第一百一十五条、第一百一十六条以及相关的司法解释进行了规定，且集中于宏观层面和事后惩罚。事前的审查须通过对诉讼当事人以及案外人提交的诉讼材料、证据以及庭前调解的谈话进行综合判断。这样赋予法庭更多的调查权方便其对恶意诉讼的判断，才能更好地对恶意诉讼进行规制。

6. 结语

执行异议之诉作为不动产买受人权利救济的手段之一，对其保护以及规制的重要性不言而喻。最高法指导性案例——王岩岩诉徐意君、北京市金陞房地产发展有限责任公司案外人执行异议之诉案是法院对“不动产买受人异议权利保护”的典型例证。当不动产买受人权益受到原案当事人以及法院强制执行的侵害时，应当重点保护其异议权利，避免司法不公等现象的出现。所以在对不动产买受人异议权利保护时，需要根据案件适用的法条重新分配举证责任，不动产买受人明显无法或者无力进行举证的条款应当进行修改，且在保护的时候仍要注意有心之人利用法律漏洞进行恶意诉讼，以侵犯原案当事人的合法权益。法院在审判案件中也应当及时作出总结，虽然作为中立者，但在平衡案外人、申请执行人等主体

⁹ 见 2021 年《民事诉讼法》第一百一十五条的规定：“当事人之间恶意串通，企图通过诉讼、调解等方式侵害他人合法权益的，人民法院应当驳回其请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任”。

¹⁰ 见 2021 年《民事诉讼法》第一百一十六条的规定：“被执行人与他人恶意串通，通过诉讼、仲裁、调解等方式逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任”。

的权益时也有着应尽的职责。

参考文献

- [1] 庄诗岳. 论被执行人在案外人异议之诉中的诉讼地位[J/OL]. 海南大学学报(人文社会科学版), 2023: 1-8.
<https://doi.org/10.15886/j.cnki.hnus.202110.0808>
- [2] 李慧娟. 论不动产物权期待权转让的效力——兼论不动产物权期待权的强制执行[J]. 河南财经政法大学学报, 2021, 36(1): 94-102.
- [3] 卡尔·拉伦茨. 德国民法通论(上册) [M]. 王晓晔, 等, 译. 北京: 法律出版社, 2003: 295.
- [4] 王泽鉴. 民法学说与判例研究(第一册) [M]. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 145.
- [5] 杨阳. 对我国不动产物权期待权的审视[J]. 人民司法, 2023(4): 81-84.
- [6] 袁野. “债权物权化”之范畴厘定[J]. 法学研究, 2022, 44(4): 73-92.
- [7] 党振兴. 对虚假恶意诉讼等滥诉行为的法律规制[J]. 宁夏大学学报(人文社会科学版), 2021, 43(6): 153-158, 164.