

冬至祭扫 全市道路交通平稳有序

警方利用视频监控、无人机视频巡查

□记者 翟梦丽

本报讯 昨天是冬至，上海迎来祭扫高峰。记者从上海市公安局交警总队交通指挥台了解到，墓区周边道路总体畅通有序。上海警方充分利用视频监控、无人机等科技设备，围绕重点时段、重点路段、重点区域开展视频巡查工作，及时发现交通拥堵以及事故抛锚等突发状况，精准推送一线民警快速处置。全市高等级快速路未因祭扫车流而受影响，全市道路总体平稳有序。

上午8时许，松江区沈砖公路上，前往天马山公墓和天马塔园祭扫的车辆排起长龙，在车流中，记者看到有多辆贴有“免费接送班车”标识的公交车，据了解，为了倡导市民绿色出行减缓交通压力，松江公安分局会同区民政部门在轨道交通9号线洞泾、大学城地铁站临时增设了2路短驳车，倡导市民采取“轨道交通+免费短驳”的方式前往墓区，并加强对祭扫班车站点治安、交通秩序的维护。同时，在墓区门口开辟通道实行“人车分流”，市民下班车后即可快速步行入园，确保了短驳线安全、畅通、高效。

青浦公安分局交警支队机动二大队民警李佳隼和罗德健在外青松公路枫泾村路口进行冬至安保执勤时，发现一辆车抛锚在道路上，导致后面车辆产生拥堵，遂第

一时间上前处置，两人合力将车辆推至不影响道路通行的安全区域，消除安全隐患，避免造成道路拥堵。

昨天，嘉定8个主要墓区迎来祭扫高峰，入园车辆人数均比双休日明显增加，其中全市最大的松鹤墓园入园人数目前超过1.2万人次，针对人流明显增加的情况，警方除了加大周边道路疏导外，强化国际赛车场停车场短驳公交上车秩序衔接管理，全方位加强秩序维护、交通疏导、人流管控等工作，并严格落实防疫要求，督促墓园细致做好测温验码、解释引导等工作。在各墓区周边，警方提前设置交通提示牌140余块，在墓园周边66个重点路口路段落实交通管理措施，确保道路安全畅通。

据悉，冬至期间全市45家经营性公墓、9家经营性骨灰堂已实行“延长周期、错峰引导、高峰预约”的祭扫政策。本市公安交警部门采取多项措施，确保冬至祭扫活动期间全市道路安全、有序，一是在墓区周边增派警力，确保墓区主干道畅通；二是充分利用视频监控、无人机等科技设备，围绕重点时段、重点路段、重点区域开展视频巡查工作，及时发现交通拥堵以及事故、抛锚等突发状况，精准推送一线民警快速处置。三是在事故多发地点增加临时理赔点，市民一旦发生事故可以就近解决、处理，实现事故快处快赔，减少对道路的影响。

静安累计引进跨国公司地区总部100家

总部企业的增长速度和整体规模在全市名列前茅

□记者 胡蝶飞

本报讯 截至目前，静安区累计引进跨国公司地区总部100家，包括大中华区及以上能级总部31家，总部企业的增长速度和整体规模在全市名列前茅。这是记者昨日获得的信息。

市中心位置优越、资源配置优良、能够感受到全方位的安全和幸福……众多企业选择“落地”静安发展的理由各不相同。企业殊途同归的背后是静安区始终不变做大、做强总部经济的不懈努力。今年是“十四五”规划开局之年，静安区全力贯彻新发展理念，推出促进总部经济发展十大举措，全年新引进商贸流通、专业服务、信息技术等多个领域的跨国公司地区总部12家，创历史新高，较“十三五”期间年均引进总部企业数量翻了一番，总部经济实现爆发式增长。

截至目前，全区累计引进跨国公司地区总部100家，包括大中华区及以上能级总部31家，总部企业的增长速度和整体规模在全市名列前茅。根据最新的《上海市外商投资企业百强报告》，静安区共有20家企业入选2020年度外商投资企业百强榜，其中11家为跨国公司地区总部，上榜企业总数位列全市第二，仅次于浦东。

冬至守护英烈

全国失能抗战老兵获捐助

□记者 夏天

本报讯 今年冬至期间，福寿园公益基金联合腾讯公益、深圳龙越慈善基金会设立“抗战老兵老有所养项目”与“抗美援朝英雄致敬礼金计划”。2021年12月-2022年12月，该计划将面向全国范围内无生活自理能力的抗战老兵，帮助他们拥有更好的晚年生活。

据悉，截至本月，中国境内健在的抗日战争老兵不足3300人，每年正以20%左右的速度去世，且速度还在加剧。“抗战

总部经济是经济增长的强劲引擎，也是提升产业发展能级、构建高端产业体系的重要抓手。今年3月，静安区聚焦能级提升、功能丰富、规模扩大等方面推出促进总部经济发展十大举措，着力推动总部贸易便利化，增强总部开放枢纽功能以及提供金融、人才等支持政策。

路威酩轩集团旗下的诺悠翩雅 (Loro Piana) 和芬迪 (Fendi) 新认定为跨国公司地区总部、知名商贸品牌爱芙趣 (A&F) 亚太总部、托德斯 (TOD'S) 中国区总部、知名移动电商平台薇仕 (Wish) 亚洲区总部、美国 UL 集团、法国 GEODIS 集团、荷兰 TMF 集团、美国 Omnicom 集团、香港 OOCL 集团地区总部……一系列直击总部企业发展中的关键点和突破口的政策，吸引着各个行业领军地位的总部企业近悦远来，也让静安区的商贸服务业和专业服务业各细分领域得到进一步的充实和壮大。

在推出促进总部经济发展十大举措的同时，静安区还启动了亚太运营总部支持计划，通过做优企业服务、强化政策补给、加强多方联动等，大力培育一批可以汇聚和配置亚太区资源的优质企业。一批积极拓展功能、提升能级的“先行者”正在静安这片热土上，借力静安区给予的“一企一策”专属支持，创造发展的新奇迹。

老兵老有所养项目”首期服务时间为2021年12月-2022年12月，将面向全国范围内无生活自理能力的抗战老兵，帮助他们拥有更好的晚年生活，更致敬老兵们为争取民族独立和人民解放所作的贡献。

“抗美援朝英雄致敬礼金计划”通过向2000名抗美援朝老兵致敬并发放致敬礼金，改善其生活质量，提高晚年生活幸福感，获得社会关爱和认可。

福寿园公益基金表示，未来该基金将更多地链接企业、行业、社会及媒体，搭建有温度的生态系统。

借名购房合同能否排除强制执行？

——以借名房屋之物权归属为视角

【内容摘要】借名人基于某种原因将向第三人所购房屋登记在出名人名下，并与出名人签订借名合同。而借名合同依其内容不同，可划分为直接代理型、狭义借名型与委托借名型。但无论何种类型，在物权形式主义模式下，因房屋未登记在借人名下，故借名人未取得借名房屋之所有权。相反，基于出名人与出卖人之间的“买卖合同+物权合意+登记”，原则上由出名人取得借名房屋所有权。故此，借名人依借名合同所享有的债权请求权不足以对抗出名人的金钱债权人之强制执行。

【关键词】借名买房 物权归属 案外人执行异议之诉

□金子文

一、问题的提出

所谓借名购房，是指借名人基于规避限购政策、获取贷款便利等原因将向第三人所购房屋登记在出名人名下。这一现象在实务中引发极大争议，尤其是在出名人之金钱债权人申请强制执行案涉房屋时，借名人得否请求排除强制执行。而解决这一问题的症结在于判断借名房屋的物权归属。如借名人对借名房屋享有所有权，则可支持其排除强制执行之主张；反之，如出名人享有借名房屋所有权，则不宜支持其主张。

故此，本文以分析借名购房合同之法律构造为起点，在此基础上分析借名房屋之物权变动，以期明确得否支持借名人提起的案外人执行异议之诉。

二、借名合同之类型构造

借名购房行为具有双重法律构造：内部由借名人与出名人签订借名合同；外部由借名人或出名人或出名人之间签订房屋买卖合同。借名登记合同（简称借名合同），系指当事人约定将借名人出资购买之不动产登记于出名人名下，但借名人仍保有该不动产之管理、使用、处分、收益等权能的合同。而根据买卖合同缔结主体不同，可将借名购房划分为两种案型：案型A：由借名人与出名人订立买卖合同；案型B：由出名人或出名人订立买卖合同。

在司法实践中，案型A项下存在如下两种类型：第一，直接代理型，即在借名人取得出名人之授权时，借名人以出名人名义与出卖人缔约。第二，狭义借名型，即借名人刻意混淆自己与出名人的身份，谎称自己系出名人而与出卖人缔约。就案型B而言，依通说见解，此时构成间接代理，即出名人基于借名合同以出名人自己的名义与出卖人缔结房屋买卖合同。鉴于双方之间的借名合同具有委托性质，故可称其为“委托借名型”。

三、借名房屋之物权变动

依物权形式主义立场，基于法律行为之不动产物权变动以“债权合同+物权合意+登记”为模型。故此，在借名购房情形，因案涉房屋未登记在借人名下，故借名人未取得房屋所有权。至于取得登记名义之出名人能否取得房屋所有权，仍以买卖合同以及物权合意拘束出名人与出卖人为必要。

就直接代理型而言，买卖合同以及物权行为的法律效果直接归属于出名人与出卖人，因而由出名人取得案涉房屋所有权并无争议。

但就狭义借名型而言，有论者认为需要综合考虑出名人的意

愿、出卖人的意愿以及出卖人有无信赖而定。依其见解，在购买限定资格房屋时，若出名人不知情，买卖合同约束出名人与出卖人；否则，买卖合同不成立。但在借名购买未限定资格之房屋时，该论者认为如出名人明知借名情事，则表明其认可借名人，从而使合同拘束借名人与出卖人。如出名人不知借名情事，除非出名人注重借名人的个性化因素，否则出名人具有与借名人缔结合同之意愿。但本文认为在买卖合同直接拘束借名人与出卖人的情形，因不动产权变动以登记为必要，此时不动产登记于出名人名下，将导致出名人未履行所有权转移义务。故按表示主义的解释规则，借名人不具有将不动产所有权转移给出名人之内心真意，但其应知或明知如按其真意将导致出名人陷入履行障碍。因此，从理性出卖人视角看，借名人向出卖人发出的要约允许出卖人将不动产登记在出名人名下。至于出名人与出卖人之间如何达成物权合意，应认为借名协议中隐含借名人得代理其与出卖人就借名之不动产进行所有权转移之授权。由是，在借名人所购房屋不涉及购房资格限制且出名人不注重出名人之个性化因素情形，出名人看似不在乎与何人缔约，但在意向出名人履行能否完成合同义务。故在狭义借名型中，除了在限定购房资格且出名人明知借名情事时，房屋买卖合同不成立以外，其余情形皆由出名人取得房屋所有权。

而在委托借名型中，依《民法典》第925条和第926条，委托人是否成为买卖合同的主体亦取决于出卖人之意愿。故在借名房屋限制交易主体资格时，即使出名人明知借名情事，出名人显然只愿意将房屋出售给具有购房资格的出名人。在委托借名所购房屋系普通住房时，如出名人明知借名情事，此时除非出名人特别注重借名人之个性化因素，否则买卖合同应直接拘束借名人与出名人。但如上述，出名人转移房屋所有权于出名人名下即可履行合同义务。如出名人非明知借名情事，买卖合同则直接拘束出名人与出卖人。由此可见，在委托借名型中，一律由出名人取得房屋所有权。

四、结论

在借名购房情形，借名人因未取得借名房屋之登记，故无法取得借名房屋所有权，其仅能依借名合同对出名人享有取得型债权请求权。除了个别例外情形，借名房屋仍归出名人所有外，原则上由出名人取得借名房屋所有权。这一结论亦与司法裁判的多数见解暗合。由此，上述争议亦可迎刃而解，即借名人不得以其系借名房屋所有权人或实际权利人为由排除出名人金钱债权人之强制执行。

“法治建设与社会管理创新”

调研成果选

华东政法大学研究生院 上海法治报社 联合主办