

□ 见习记者 王葳然 通讯员 陆艺楷

《民法典》施行后，“居住权”以专章的形式得到明确。根据相关规定，居住权具有排他效力，即居住权人对于房屋有占有和使用的权利。而在执行过程中，法院有时也会遇到设立居住权的不动产，由于需要保障居住权人的权益，通常此类不动产的竞拍者寥寥无几，成交价格也相应偏低。也正因如此，部分被执行人试图“钻空子”，恶意在房屋上设定居住权以对抗法院执行。

近日，上海市宝山区人民法院办理了一起执行案件，依法涤除被执行人恶意为案外人设定的居住权，使房屋以未负担居住权的状态进入司法拍卖程序，有力保障了胜诉当事人的合法权益。

案件回顾>>>

法院在办理某银行申请执行王某、上海某生物科技有限公司一案中，查明被执行人王某名下在本市有一处房屋。经查，2022 年 11 月，王某为取得贷款为某银行在该房屋上设定了抵押权。2023 年 7 月，王某又为前妻在房屋上设定大额抵押权；同月，王某还在房屋上为他的母亲李某设定终身居住权。

不久，包括某银行在内的多名原告陆续开始起诉王某、上海某生物科技有限公司要求归还欠款，数十件案件进行法院审判执行程序，而两被执行人名下账户已被多家外地法院在先冻结，没有其他可供执行的财产。为及时兑现申请执行人的合法权益，法院决定拍卖被执行人名下该套房屋。

申请人某银行认为，被执行人王某为案外人李某在该房屋设定的居住权，对已经在先设定的抵押权的实现将产生重大影响，于是向法院申请依法涤除该居住权。

执行法官通过实地调查发现，居住权人李某从始至终都没有实际入住并占有该房屋，在为某银行设定抵押权后、为李某设定居住权前，被执行人王某已经书面委托他的前丈母娘吕某对外出租该房屋，并持续收取租金直至今年 3 月法院强制腾退涉案房屋之日。

同时，法院委托评估公司对涉

案房屋进行评估发现，该房屋不考虑居住权的影响时评估价格为 2011 万元，考虑居住权的影响时评估价格为 1863 万元。如果在司法拍卖过程中房屋负担居住权，上拍价格将不足以覆盖银行贷款本金。

法院认为，被执行人王某在本市某房屋上为案外人李某设立的居住权，晚于某银行在上述房屋设立的抵押权。该居住权存在于上述房屋，已经影响房屋的评估价格，进而影响了某银行在先设立的抵押权的实现。

据此，依照相关法律规定，法院作出执行裁定，涤除案外人李某在房屋上的居住权。该裁定于 5 月向王某、李某送达后，两人未提出异议。7 月，法院向相关自然资源确权登记事务中心发出协助执行通知书，强制涤除上述居住权，该房屋目前已按不负担居住权的状态进入网络拍卖程序。

在案件执行过程中，案外人李某曾向法院提出执行异议，认为她对房屋享有居住权，请求法院不得执行该房屋。宝山区法院审理认为，依据《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》，申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，法院对案外人提出的排除执行异议不予支持，依法驳回李某的异议申请，李某没有继续向法院抗辩上诉，该驳回裁定已生效。

试图以居住权对抗执行？

法院：设立的居住权晚于抵押权 强制涤除后依法拍卖

说法>>>

“居住权”是《民法典》新增设的一种用益物权，也是近年来学界和司法实践的研究热点。在民事执行领域，处理涉居住权的不动产，应结合居住权在《民法典》中的特殊定位与民事执行立法的价值导向，妥善处理权利冲突，依法保障申请执行人的胜诉权益。

● 法院有权在执行过程中强制涤除居住权

民事执行权在本质上是一种强制权，法院有权查封、扣押、冻结或者拍卖、变卖被执行人名下的责任财产。民事强制执行中的责任财产是指债务人对外履行义务、承担责任的财产总和。民事强制执行以被执行人的责任财产为限，准确把握被执行人的责任财产是执行程序中实现申请执行人债权的正当性基础。被执行人的责任财产应当是其拥有处分权的财产，因此虽然居住权人有对房屋的占有和使用权，但是被执行人依然拥有该房屋的所有权，该房屋仍然属于责任财产之列。居住权作为附着于房屋所有权上的用益物权，法院有权对该项权利进行审查，并认定涉案房屋是否承受或涤除居住权。

因此，房屋上设立居住权并不影响在执行程序中处置该财产，法院在特定情形下有权强制涤除涉案房屋上的居住权。

● 强制执行过程中要保护合法的居住权益

最高人民法院在《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定（2020 修正）》第四条明确，对于被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债。同时，为了避免被执行人以“唯一住房”的理由逃避执行，造成胜诉债权无法及时兑现，最高人民法院在《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十条中明确，被执行人以维持生活必需的居住房屋为由提出执行异议，存在三种情形不予支持的情形，参照其中第三种情形，申请人按照当地廉租房的标准“以大换小”为被执行人提供居住房屋或者按照当地市场租金从房屋拍卖所得中扣除五至八年的租金的，即可强制执行被执行人名下的唯一住房。被执行人及其扶养的家属可以通过居住在申请人提供的房屋或从房屋折价款中领取租金用以租住房屋的形式实现其居住权益，此时法院又得以及时以房屋变价所得款项兑现申请人的合法权益。

由此可见，法院在过往的执行实践中已经充分注意到保障被执行人及其扶养家属生活必需的居住权益，居住权的保护规则也可以参考这一规定。

男子7年转账180万给女友 得知真相后直言“三观尽毁”

□ 通讯员 王晓阳 见习记者 陈姝楠

“不敢相信被骗这么多年，我已三观尽毁……”2016 年，青年小武通过网恋平台结识了姑娘杨某，两人成为恋人。可这么多年来，杨某不但一直推脱见面，还以各种理由让小武转账……2023 年 10 月，7 年里转账 180 万余元却从没在线下见过女朋友真容的小武终于向警方报案。

小武自述，2016 年 10 月，他通过某交友网络平台认识了女子杨某。杨某称自己在读大学，是父母捡来的可怜孩子，正勤工俭学。杨某表现得乐观努力，又和小武有同样的兴趣爱好，小武很快坠入爱河。但从相识以来，杨某总是以各

种借口推脱和小武视频连线或线下见面，只是常给小武发一些自拍的视屏，算作“见面”。而且从 2016 年年底开始，杨某陆续以各种理由，诸如自己生病住院、心情不好需要安慰、父亲患脑瘤要做手术、母亲去世、侄儿被撞在抢救、哥哥欠钱被追债、银行卡被冻结、归还信用卡欠款等理由拖延、拒绝与小武见面，并持续向小武索要钱财。

到了 2022 年，小武已没了现钱，杨某便告诉小武，她有 100 多万元的存款被冻结，以后一定能还上钱。小武便开始通过向朋友借钱、网贷筹钱等方式继续给杨某钱。

随着时间流逝，小武意识到杨某几乎从未还过钱，而且提到还钱

的事她就找理由推脱，小武越来越觉得不对劲。直到 2023 年年中，杨某终于承认她骗了小武。

“我不敢相信被骗这么多年，我已三观尽毁……”小武告诉民警，而且他已经记不清到底给杨某转了多少钱，“少的数百元，多的几万元，有数百到上千笔，我也已经算不清了”。

小武报案当天，民警便联络杨某居住地派出所，将杨某传唤到案。杨某到案后承认了欺骗小武并向他索要钱财的事实。

杨某交代，她告诉小武的关于她的年龄、学历、身份等信息都是假的，从小武处要来或“借”来的钱都被她用于个人日常生活开销及到网络 App 抽奖。

经审查，2016 年 10 月至 2023

年 10 月，小武已通过各种支付渠道共转账给杨某 180 万余元。

杨某到案后，小武希望杨某能归还钱财，但杨某却并无偿还能力。“我平时花钱都是大手大脚的，他给我的钱都被我花光了。”杨某说。

虹口区检察院审查后，以涉嫌诈骗罪对杨某提起公诉。近日，法院以诈骗罪判处杨某有期徒刑十年六个月，并处罚金十五万元。

恋爱 7 年未见过面，还愿意持续“打钱”给女友，小武对杨某可以说是“真爱”了。但检察官提醒，恋爱也要擦亮双眼，不要陷在“爱”中被迷了心智。“网恋”更应落脚到线下，了解对方的真实信息，如果对方一直拒绝见面却不断索要钱财，就应当提高警惕。