



执行程序中，案外人可能会基于其对执行标的享有的权利，提出执行异议之诉。案外人既包括对执行标的享有抵押权、租赁权、物权期待权的权利人，也包括财产共有人。人民法院在审理中，需保障案外人的程序利益，准确甄别各类权利顺位，依法保护各方当事人合法权益。

案外人执行异议之诉的 裁判思路与审查要点

案外人基于实体权利 主张对查封财产排除执行的审查

一、区分执行异议与执行异议之诉

1. 案外人执行异议

作为前置程序，案外人执行异议采用略式程序进行书面审查，必要时可以听证。审查内容包括案外人是否系权利人、权利的合法性与真实性，权利能否排除执行。通过略式程序审查判断，既能防止该程序与执行异议之诉混淆，又能甄别、过滤掉相当部分明显不成立的异议，保障强制执行顺利进行。

2. 执行异议之诉

根据起诉的主体身份不同，可分为案外人执行异议之诉和申请执行人执行异议之诉。该程序属于普通诉讼程序，应保障当事人的诉辩权利，并需对权利内容及顺位作出实质性审查判断。

需要注意的是，执行异议裁定仅就执行标的权利归属作出形式判断，对后续执行异议之诉不具有既判力。

二、举证证明责任

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。

执行异议之诉中，对涉及民间借贷、以物抵债、离婚析产、房屋买卖、股权转让等法律关系的，应加大证据审查力度，合理运用证据规则，对当事人无争议的重大事项进行必要审查，防范恶意串通、虚假诉讼等行为。应结合常识常理常情，重点审查合同主体、交易类型、交易习惯、磋商过程、合同履行情况、履约背景等因素，准确甄别法律关系，依法保护当事人合法权益。

三、常见权利顺位审查

1. 基于物权期待权提出执行异议之诉的审查

《异议和复议规定》第二十八条规定了物权期待权排除执行的四个要件。其中，“因买受人自身原因未办理过户登记”包括怠于行使权利、对执行标的权利负担的忽视和对限购政策的忽视。比如，动迁安置房设有一定的限售期，买受人购买动迁安置房后被人民法院查封致使无法过户的，应当属于自身过错。此外，在以物抵债情形下，无论是新债清偿还是债务更新，本质上仍属于原有金钱债务的它种履行方式，一般不宜适用第二十八条排除执行。

值得注意的是，《异议和复议

规定》第二十八条和第二十九条均未直接规定物权期待权、商品房消费者权利优先于抵押权。商品房消费者权利优先于抵押权的法律依据是《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条。但此情况是针对实践中商品房预售不规范现象为保护消费者生存权作出的例外规定，且有司法解释为依据。应当严格把握条件，避免扩大范围，以免动摇抵押权具有优先性的基本原则。《九民纪要》第一百二十六条也明确指出，商品房消费者应当仅限于符合本纪要第一百二十五条规定的商品房消费者，一般的房屋买卖合同买受人，不适用上述规则处理。

2. 商品房消费者提出执行异议之诉的审查

《异议和复议规定》第二十九条规定，商品房消费者满足所购商品房系用于居住且买受人名下无其他居住的房屋，已支付的价款超过合同约定总价款百分之五十等条件时，可以排除执行。

根据《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》相关规定，商品房消费者以居住为目的购买并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权及其他债权的，应予支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。

比较而言，在国家住房宏观调控政策从放松限购、限售、限贷到降低首付和贷款利率的政策背景下，司法解释对商品房消费者保护规则也相应发展完善。主要体现在，所购商品房不再限制特定地域范围内的“一套房”及“面积上仍然属于满足基本居住需要”；在价款支付方面放宽至一审法庭辩论终结前实际支付余款。

在审理中应注意对符合刚需或者改善型住房需求的购房人，及“以居住为目的”的商住两用房产购房人，也应作为商品房消费者加以保护。

3. 承租人提出执行异议之诉的审查

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权影响。强制执行过程中，案外人主张带租约拍卖较为常见。此类案件主要审查两方面：

其一，租赁合同是否真实订立。

应审查租赁合同签订主体、签订时间是否在抵押权设立前、是否登记备案等。合同内容是否明显不

合常理，比如，约定租期20年，到期自动续期20年，无租金相应对上调条款，则与租赁市场交易习惯不符，应慎重对待。

其二，租赁合同是否实际履行。

租金是否实际支付，应重点审查转账凭证及备注。比如，主张长期大额现金支付，有违常理，承租人需另行补强证据。实际占有的事实，可结合物业费缴费凭证、水电煤等生活缴费凭证及承租方公司营业执照注册地址、业务开展记录等证据进行审查。

四、对争议标的提出案外人执行异议的处理

还应注意的是，案件诉讼中，案外人不能基于实体权利对被保全的争议标的提出案外人执行异议和执行异议之诉。

为避免诉讼案件和案外人执行异议之诉平行审理同一争议标的，造成实体裁判结果矛盾，案外人可以有独立请求权的第三人身份加入正在进行的诉讼案件或待案件进入终局执行程序再提出案外人执行异议。

共有人基于实体权利 对查封的共有财产提出 异议的审查

一、救济程序

对被执行人与其他人共有的财产，人民法院可以查封，并及时通知共有人。共有人是特殊的案外人，其具有提起案外人执行异议和执行异议之诉的主体资格。此外，共有人还可以提起析产诉讼，具体案由包括分家析产纠纷、共有物分割纠纷等。案外人执行异议之诉与析产纠纷的诉讼主体、诉讼请求及诉讼目的均不相同，两者可以并行不悖。

二、审查要点

1. 共有人协议分割共有财产

共有人协议分割共有财产，并经债权人认可的，人民法院可以认定有效。此时，查封效力及于分割后被执行人享有份额内的财产；对其他共有人份额财产应当解除查封。如果共有人据此提起执行异议之诉，应排除相应份额财产的执行，但对于需要整体处置的执行标的不能排除拍卖、变卖和交付，只能排除相应变价款的执行。

2. 共有人以其享有的相应财产份额主张排除执行

一般而言，拍卖的多项财产在使用上不可分，或者分别拍卖可能严重减损其价值的，应当合并拍卖。比如房屋、建设用地使用权，难以进行实物分割，按份额拍卖将严重损害其价值，故进行整体处置符合法律规定。因此，共有份额一般不能排除对执行

标的的强制执行。例外情况是，如果执行标的是可分物且适于分割处置，如银行存款，人民法院在审理明确共有人享有的份额后，可以直接就相应存款排除执行。

3. 共有人以执行标的系个人财产为由提出执行异议之诉

在一些案件中，案外人主张执行标的虽系婚姻关系存续期间取得，但实质上是其个人财产，与被执行人无关。比如，婚姻存续期间接受的遗嘱或者赠与合同中确定只归案外人一方的房产。此时，应对案外人的权利进行实质性审查，若其主张成立可以判决排除强制执行并确认其权利。

三、共有人可以同时提起案外人执行异议之诉和析产诉讼

1. 析产诉讼或代位析产诉讼均不是强制执行的前置条件

即便权利人未提起析产诉讼，亦不影响人民法院执行。执行机构可对共有财产整体处置后按照等分比例保留共有人享有的价款。基于前述分析，在财产份额不能排除强制执行的情况下，人民法院在执行异议之诉中对执行标的的不予析产，故共有人欲分割共有财产只能通过析产诉讼。

2. 对查封财产提起析产诉讼与确权诉讼的处理

实践中，有观点认为财产已被执行法院采取查封措施，不应受理共有人析产诉讼。该观点缺乏法律依据。《查封规定》第十二条第三款明确规定，共有人提起析产诉讼或者申请执行人代位提起析产诉讼的，人民法院应当准许。诉讼期间中止对该财产的执行。只有针对查封财产的确权诉讼，才仅能通过案外人执行异议程序主张。人民法院在审理确权诉讼时，应当查询所要确权的财产权属状况。需要确权的财产已经被人民法院查封的，应当裁定驳回起诉，并告知可以依照《民事诉讼法》第二百三十八条的规定主张权利。

3. 共有人析产诉讼期间对案外人执行异议之诉的处理

析产诉讼或代位析产诉讼期间，案外人执行异议之诉可以不中止审理。析产诉讼的目的是分割共有财产份额，在查封财产变价后执行机构应依照析产诉讼判决结果为共有人保留相应价款。无论析产诉讼中共有人的份额比例如何，均不能排除强制执行，故案外人执行异议之诉可以继续审理，但析产诉讼标的是可分物且适于分割处置的除外。至于案外人执行异议之诉判决生效后，是否继续中止执行，应依析产诉讼案件裁定处理。

作者系上海法院审判业务骨干、审判实务专家，上海市高级人民法院民事审判庭（环境资源审判庭、执行裁判庭）三级高级法官