

杨先生在考上大学时从父母那里获赠的房产，因为后来父亲生意失败导致的负债，而被法院查封。

感觉遭到“误伤”的杨先生找到我们，希望能够保住这套房产。

申房律师事务所  
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼  
电话：400-6161-000

“律师讲述”版由申房所冠名推出

## 考上大学 父母送他房产

杨先生找到我们寻求帮助时，显得忧心忡忡。因为父母早年赠与他的，也是他名下唯一的一处房产，遭遇了法院的执行查封。

杨先生告诉我们，他的父母很早就开始做生意，2013 年，当时刚上高中的杨先生获得了父母赠与的大礼——一处房产。

由于这处房产是期房，杨先生的父母出资购买后，需要等到 2016 年才能交付。

到了交房那年，杨先生考上了理想的大学，可谓是“双喜临门”。由于父母常年忙于生意，因此学习

# 父母赠与房产 遭遇执行查封 举证受赠合法 解除查封措施

□ 上海申房律师事务所 孙鸣民



资料照片

方面全靠他自己努力，最终能够考上一所名牌大学，让父母感觉到了意外之喜。

于是，父母乐呵呵地把房产直接登记在了他的名下，当时杨先生已经年满十八周岁，明确接受了父母的这份赠与。

## 家道中落 父亲负债累累

然而，天有不测风云，从 2021 年开始，杨先生父母的生意遭遇了多重打击，持续的亏损导致资金链断裂。

父亲为了维持公司经营，不断抵押和变卖家产，还在外借了债务，但之后始终无力偿还，债权人便将杨先生父母起诉到了法院。经过审理，法院判决杨先生父母需要偿还借款本金 200 万元及相应利息。

判决生效后，杨先生父母仅偿还了部分款项，债权人随即向法院申请了强制执行。让杨先生始料未及的是，自己名下的这处房产也被法院依法查封。

杨先生带着疑惑联系了承办法官，法官向他解释：“虽然房产登记在你的名下，但购房时你尚未成年，没有出资能力，全部房款是由你父母支付的，这套房子应认定为家庭共有财产，因此，法院依法采取查封措施以保障债权人债权的实现。”

杨先生感到不解，这处房产是父母在没有负债时就明确赠与自己的，如今却因父母的债务被执行，自己实在很冤。于是杨先生找到我们寻求帮助，他迫切想知道该如何维护自身权益。

## 查封措施 存在解除希望

我们律师团队认真听取了杨先生的陈述后初步判断，这起纠纷的主要争议焦点在于：

首先，案涉房产登记在杨先生名下，应认定为杨先生的个人财产还是他与父母的家庭共有财产？

其次，法院基于杨先生父母的债务查封房产，是否具有充分的法律依据？

最后，如果房产应属于杨先生的个人财产，如何通过合法途径排除法院的强制执行？

围绕上述核心争议，我们团队律师结合案件事实与相关法律规定，向杨先生做了进一步分析：

首先，对于房产归属的认定，需要综合多方面因素。

依据《民法典》第二百零九条、第二百一十六条及第二百一十七条规定，不动产物权的设立以登记为生效要件，不动产登记簿是物权归属的核心依据，不动产权属证书是权利人享有该物权的证明。

案涉房产已依法登记在杨先生名下，具有公示公信效力，在无相反证据的情况下，应推定杨先生为合法所有权人。

案涉房产由杨先生父母全额出资购买，在 2016 年将房产登记在杨先生名下时，明确表示是为了奖励他考上大学的赠与行为，杨先生当时已成年并接受了赠与，该赠与行为符合《民法典》第六百五十七条、第六百五十九条规定，赠与合法有效且已履行完毕，房产所有权自登记时起转移至杨先生名下。

从时间节点来看，这处房产购于 2013 年，2016 年办理登记，而杨先生父母的债务发生在 2021 年，房产的购买与登记均早于债务形成时间，没有证据表明父母将房产登记在杨先生名下是为了逃避后续可能产生的债务，不符合恶意转移财产的构成要件。

法律并未禁止未成年人或无出资能力者接受纯获利益的赠与，杨先生在父母购房时虽然尚未成年，而且并未实际出资，但父母的赠与行为没有违反法律、行政法规的强制性规定，也不违背公序良俗，应认定为合法有效。

其次，案涉房产登记在杨先生名下时，他的父母尚无涉案债务，赠与

行为真实合法，并非为逃避债务而转移财产。

因此，法院仅以购房时杨先生无出资能力为由，认定这处房产为家庭共有财产，并据此采取查封措施，缺乏充分的事实和法律依据。

## 提出异议 查封得以解除

“那么，现在我该怎么办呢？”虽然杨先生听了我们的分析后，感觉到解除房产查封尚存转机，但他对于后续该如何维护自己的权益依旧感到茫然。

我们告诉杨先生，根据《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》第一条以及《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》第六条的规定，杨先生作为案外人，如果认为法院的查封执行行为侵害其合法财产权益，可向执行法院提出执行异议。

如果执行法院裁定驳回其异议，杨先生可以在收到裁定书之日起十五日内，向作出该裁定的执行法院提起执行异议之诉，请求法院确认房产归其个人所有，并判决不得执行该执行标的，同时解除查封措施。

基于上述分析，在后续的执行异议之诉案件代理过程中，我们律师团队依据仔细梳理的购房资料和时间节点，积极向法官主张我们的观点，并且指出相关的法理依据，多次和法官深入沟通。

经过对相关证据的审查，法院认可了我们律师团队的意见，解除了债务人对杨先生名下这处房产采取的强制执行措施。

## 接受赠与 注意保留证据

家庭财产与个人财产的界定需严格遵循法律规定，不动产登记的公示效力应得到尊重。

在本案中，杨先生经过我们律师团队的指导，及时收集相关证据，包括房产买卖合同、产权登记证书、父母出资凭证、赠与意思表示的相关证明等，以最快速度向执行法院提出了执行异议，维护了自身的合法财产权益。

作为律师在此提醒大家，在处理房产赠与、登记等事宜时，应明确赠与意图并保留完整证据，避免因财产归属约定不明引发纠纷。

如果遭遇类似执行查封“误伤”的情况，既不能听之任之、置之不理，也无须惊慌失措，“病急乱投医”，一定要及时寻求专业人士的法律帮助，通过法定程序维护自身权益。