

房地产案件执行实务问题^{*}

李 民

(江苏省句容市人民法院,江苏句容 212400)

[摘要]人民法院的执行,是人民法院按照法定程序、运用国家强制力,强制义务人履行已经发生法律效力判决、裁定、调解书以及其他法律文书所确定的义务的司法活动。其任务和目的是依法强制义务人履行生效法律文书所确定的义务,保障权利人的权利得以实现。在房地产案件执行实务过程中,由于房地产自身在财产价值、使用功能、取得程序等方面存在其特殊性,所以执行时应根据其不同的特点,采取相应的执行措施和方法,以达到最大保护相关权利人合法权益的目的。

[关键词]房地产;以物抵债;强制执行

[中图分类号]D923.2 **[文献标识码]**A **[文章编号]**1672-0598(2007)04-0098-03

一、我国当前房地产案件执行实务中的整体查封。 具体做法

《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》出台以前,全国法院没有一个统一的规范,存在的问题较多,甚至侵害当事人合法权益的行为也时有发生。《通知》和《规定》实施后,使得执行过程中财产的处置程序有了明确统一的规定。

1、人民法院对房地产实施查封或者进行实体处理前,应当向国土资源、房地产管理部门查询该土地、房屋的权属。

2、人民法院在房地产案件执行过程中,土地、房屋权属的确认以国土资源、房地产管理部门的登记或者出具的权属证明为准。

3、人民法院对土地使用权和房屋使用权可以同时查封,也可以分开查封。

4、人民法院对可以分割处分的房屋应当在执行标的额的范围内分割查封,不可分割的房屋可以

5、人民法院对涉案房地产经三次拍卖仍流拍,应当再进行一次变卖,如变卖不能,申请被执行人又不同意以物抵债的,解除查封,将房地产退还被执行人。

二、我国当前房地产案件执行实务中存在的问题

任何一项法律制度都会存在一定的漏洞,这是不可避免的现实。在《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》实施之后,虽然对查封、拍卖、变卖房地产的程序进行了明确规定,使强制执行法律有了进一步的完善,但执行实务中仍然会遇到这样或那样的问题:

1、对没有产权证书的房地产应怎样处理?

2、对只有房屋所有权,而没有土地使用权的房屋应如何处理?

* [收稿日期]2007-02-10

[作者简介]李民(1969-),男,江苏句容人,江苏省句容市人民法院执行局,执行长。

3、房屋所有权和土地使用权不属于同一权利人时该怎样处理?

4、农村宅基地使用权能否予以强制执行?

5、对共有房地产应怎样处理?

6、对拍卖、变卖不能且申请执行人又不愿以物抵债的房地产应如何处理?

三、我国当前房地产案件执行实务中的措施和方法

在民事执行程序中,人民法院采取查封、拍卖、变卖等强制执行措施时,常常需要以被执行人的房地产作为执行标的或执行对象,对房地产强制执行必然涉及债权与物权法等诸多法律的种种规定,因而在实际执行中如何正确适用法律尤为重要。现就我国当前房地产案件执行实务中存在的问题,提出一些措施和方法,与同仁们商榷。

1、对没有产权证书的房地产的处理

在执行时,首先要确定被执行的房地产是否属于被执行人所有。执行实务中,有以下几种情况需要引起注意:第一是对于已进行登记但尚未办理产权证书的房地产,应按照国家定管理部门的登记确定权属。一般来说,登记在被执行人名下的房地产,视为被执行人所有。第二是未登记的建筑物,依据土地使用权的审批文件和其他相关证据确认权属。第三是对于未登记在被执行人名下的财产,登记名义人(案外人)与被执行人均认为该财产属于被执行人时,可以视为被执行人的财产。第四是登记名义人否认该财产属于被执行人时,申请执行人认为登记为虚假的,应提起撤销该登记的诉讼,经诉讼撤销该登记并转登记为被执行人名下时,方可作为被执行人的财产进行执行。第五是被执行人通过继承取得房地产所有权的,虽未经办理过户登记,也可以对该财产采取执行措施。

2、对只有房屋所有权证,而没有土地使用权的房屋的处理

在执行该类房地产案件时,法院应当及时到土地管理部门调查取证,查明被执行人房产所占用的土地详细情况,并针对不同情况采取不同的执行措施。如果被执行人房产所占用的土地可以补办土地使用权手续的,应当要求被执行人补办手续,然后再采取相应强制执行措施。如果被执行人房产所占用的土地使用权不能补办土地使用权手续,但相关部门又认定该房产不属于非法建筑的,法院可直接对被执行人的房屋所有权予以执行;如相关部

门认定该房产为非法建筑,法院则不予执行。

3、对房屋所有权和土地使用权不属于同一权利人的房地产的执行

当前,我国房地产尚没有建立统一登记制度,除个别省、市的房屋和土地由同一个登记机关进行登记外,绝大部分省、市、区的房屋和土地的登记分别由房地产管理部门和国土资源部门分别进行登记,分散的登记制度带来了许多弊端,土地使用权和其上的房屋所有权有时被登记在不同的主体名下,便是弊端之一。人民法院在房地产案件执行实务中碰到这种情况时,处理起来颇为棘手。对此,《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》第六条采取了尊重客观事实的态度,因为这种不正常的现象是国家公权分权不尽合理、权力交叉运行造成的,不可能由人民法院在执行程序中解决。如果房屋所有权人和土地使用权人是同一的,则人民法院在查封时必须同时查封,在变价处理时,则必须坚持“房随地走”或者“地随房走”的原则。如果土地使用权和房屋所有权归属不同主体的,则只能对被执行人的土地使用权或者房屋所有权进行查封和变价。当然,如果法院发现土地使用权或房屋所有权登记确有错误的,可告知被执行人通过诉讼途径予以解决。

4、对农村宅基地使用权的处理

近年来,农村的房地产市场逐渐活跃,农民往往将其在宅基地上所建房屋出售转让给他人。购买者中有的为本村或外村村民,有的是外来打工者,还有的则是城镇非农业户口居民,在类似的房屋买卖中产生的纠纷也较多。作为宅基地使用权是农民享有的特殊权利,《中华人民共和国土地管理法》规定,农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准。因此,笔者认为农民宅基地使用权是依附于农民自身的一项特殊权利,在一般情况下其不能作为执行的客体进行执行。但随着社会经济的发展和农民生活水平的提高,其依附性和特定性也是相对的。比如,农民在村里有宅基地房屋,后因经济富裕到城里买了商品房并定居在城里,于是村里的房屋闲置。如果在执行过程中遇到此类情况,应当根据实际情况,可以对该宅基地使用权进行执行,但在执行过程中如何对该宅基地使用权进行变价,也是一个值得注意的问题,因为毕竟宅基地属于村集体的土地,其使用权也只能为本经济组织农民所有。具体到执行实践中,根据最高人民

法院《关于执行过程中查封、扣押、冻结财产的规定》,应当严格限定参与竞买的主体,也就是说应当限定在本村集体经济组织成员内部进行;当村委会参与竞买时,应当在同等价格下给予优先购买权,以便于村委会行使对村集体土地的管理和使用权。

5、对共有房地产的执行

共有房地产是指某一房地产的所有权由两人以上共同享有,它又分为按份共有和共同共有两种形式。最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)第 90 条规定:“共同共有关系终止时,对共有财产的分割,有协议的,按协议处理;没有协议的,应当根据等分原则处理,并且考虑共有人对共有财产的贡献大小,适当照顾共有人生产、生活的实际需要情况。”第 91 条规定:“共有财产是特定物,而且不能或分割有损其价值的,可以折价处理。”因此,法院不能在共有人未对共有房地产进行财产分割前即采取执行措施。执行实务中,法院可以采取“听证分割执行和诉讼分割执行”相结合的方式对共有房地产予以执行。所谓“听证分割执行”就是直接由法院的执行机构组织房地产共有人召开听证会,由共有人协议分割后,法院再采取相应的执行措施。而“诉讼分割执行”则是由执行机构告知被执行人另行提起分割共有房地产的诉讼,如被执行人怠于提起,可由申请执行人行使代位权,向有管辖权的法院提起代位诉讼,要求分割共有房地产。共有房地分割后,共有关系消灭。法院可根据分割协议或分割裁判确定的内容不同,采取不同的执行方法;被执行人分得

部分房地产的,法院可直接对分得的房地产予以执行;拍卖或变卖房地产以价款分配于各共有人的,法院则可整体处理该共有房地产,后强制执行分得被执行人的部分款项;被执行人对该房地产分割后,其他共有人仍要对其补偿金钱的,法院在对其所享有的房地产执行后,尚须对补偿义务人予以执行,如补偿义务人拒不履行义务,法院可通过适用对第三人到期债权的方式予以强制执行。

6、对拍卖、变卖不能或流拍后申请执行人又不愿以物抵债的房地产的执行

在房地产案件执行实务中,常常会遇到一些不能即时或不宜拍卖、变卖以及经三次拍卖流拍后申请执行人又不愿按以物抵债的形式接受的房地产,一般情况下,法院会将该房地产退还被执行人,中止案件的执行。但为了更加有效地、最大的保护申请执行人的合法权益,笔者认为对该房地产的执行,可参照国外的一些做法,实施强制管理。所谓“强制管理”,是指在民事执行中,法院选任管理人对已查封的不动产实施管理以管理所得清偿债务。这样,通过对房地产的使用收益权的执行,可以兼顾申请执行人和被执行人双方的利益,实现执行经济原则;同时也最大限度地保护了双方的合法权益。但有一点需注意,如该房地产系被执行人及其扶养亲属最低生活标准所必需的居住房屋,按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》,被执行人的该部分房地产属于豁免执行财产范围,法院不能对其实施强制管理。

(责任编辑:杨 睿)

On executive practice of real estate cases

LI Min

(Jiangsu Jurong Municipal People's Court, Jiangsu Jurong 212400, China)

Abstract: The execution of people's court is a judicial activity for the people's court to abide by legal procedure and use national force to force obligors to implement the result of judgment, ruling in writing, conciliation statements and other legal statements. The task and goal of the people's court are to legally force obligors to carry out the obligation of legal writings and to realize the rights of right holders. In the process of the implementation of the cases of real estate, because of the specialty of property value, using function, and obtaining procedure of real estate, the goal which, in maximum degree, protect the legal rights of related right holders can be attained by using related executive measures and methods according to different characteristics while executing.

Keywords: real estate; the paying—a—debt—in—kind assets; forcing management