



房产登记名实不符 法院将如何执行

作者：张晓婷 发布时间：2022-12-15 16:08:03

打印

Tr 字号：大|中|小

执行案件中，执行法官主要任务就是查控被执行人名下的财产，兑现申请执行人的胜诉权益。房屋作为个人或企业生活生产中的重大资产，是查控的主要对象。由于不动产登记簿是不动产物权归属和内容的依据，法院往往通过查询登记信息来调查被执行人名下是否有房。然而，在实践中，存在不动产登记簿权利人与实际权利人不一致的情况，有的是案外人主张登记在被执行人名下房屋为自己所有，申请排除强制执行，有的是申请人主张登记在第三人名下房屋为被执行人所有，要求法院强制执行，因房产登记名实不符引发的执行异议之诉不少。那么，房产登记名实不符，法院该如何考量和执行呢？让我们通过几个常见情形一起看看。

情形一：被执行人购买的尚在开发商名下的预售商品房，能否采取强制措施？

商品房买卖通常需要依次经历以下六个阶段：房屋在建——取得预售许可证——网签备案或预告登记——房屋竣工——房屋权属初始登记即开发商确权登记——业主所有权转移登记。根据《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15条的规定，若房屋处在上述第二、第三、第五环节，法院可以预查封。预查封顾名思义就是预先查封，是针对尚未办理所有权登记但又履行了一定的批准或备案等预登记手续的房屋所采取的控制性措施。虽然预查封的房屋所有权尚不属于被执行人，但是被执行人享有的并非是一般的债权请求权，而是物权期待权，能够期待在支付购房款后取得房屋产权证。

那么对于这种尚未登记在被执行人名下的预售房，法院能否处置呢？根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第484条的规定，除银行存款等可以直接划扣处分的财产，被执行人的其他财产，法院只有查封、扣押、冻结之后才能处分。那么，预查封是否等同于查封呢？最高院曾在判决中指出，只有房屋完成本登记，被执行人取得物权，预查封转为正式查封后，才能进行拍卖、变卖、折价。这也就说明，虽然预查封和正式查封都能限制房屋转移，但是两者本质上还存在不同，预查封房屋是否最终归属于被执行人还存在不确定性，只有在预查封转为查封的前提下，法院才可以处置。

情形二、被执行人因继承、生效判决等方式取得房屋所有权但尚未办理移转登记，能否强制执行？

根据《民法典》第229条至第231条的规定，物权可以通过法定继承、生效法律文书、征收等法律行为之外的事实因素发生变动。我们统称此种物权变动方式为非基于法律行为的物权变动，此时，即使未办理登记，也取得不动产所有权。

例如，在离婚诉讼中，法院将登记在男方名下的房屋判归女方，判决生效后，双方一直未办理房屋产权过户登记手续。后女方因债务纠纷被债权人申请强制执行，此时该房屋能否成为被执行的财产？根据《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8条的规定，对被执行人因继承、判决或者强制执行取得，但尚未办理过户登记的土地使用权、房屋的查封，执行法院在向登记部门提交被执行人取得财产所依据的继承证明、生效判决书或者执行裁定书后，由国土资源、房地产管理部门办理过户登记手续，法院就可以办理查封登记。

情形三：案外人借名买房，能否强制执行？

借名买房顾名思义就是借他人的名义买房，借名人实际出资，但房屋登记在出借人名下。例如，甲借乙的名义买房，房屋登记在乙的名下，但甲实际支付购房款并占有居住。乙因欠债被法院强制执行，申请人请求执行乙名下的该套房屋，案外人甲能否以自己是实际权利人为由排除对该房屋的强制执行？

首先，需要审查的是借名买房合同是否有效。如果案外人甲是基于逃避债务、规避税收、违规购买政策性保障住房等违法原因借名买房，存在损害国家利益或社会公共利益的情形，借名买房行为会被认定为无效，此时，案外人甲不能排除强制执行。其次，如果合同认定有效，那么需要审查案外人甲是否是真实权利人。法院会综合考虑购房款的支付、占用使用期间物业水电费的缴纳等因素，来确定案外人是否享有实际权利。最后，法院需要衡量案外人对案涉房屋享有的权益能否对抗申请执行人的执行债权。对此，有的法院认为案外人享有物权，能够排除强制执行。而大部分法院则认为借名买房协议仅具有债权性质，借名人并不能直接成为案涉房屋所有权人，因自身原因不办理登记，不享有排除执行合法权益。至于案外人与被执行人之间的纠纷，可以通过另诉方式要求返还购房款，赔偿损失。

情形四、房产登记在被执行人名下实归夫妻共有，能否查封处置？

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编解释（一）》第27条规定，由一方婚前承租，婚后用共同财产购买的房屋，登记在一方名下的，应当认定为夫妻共同财产。此外，根据该解释第78条的规定，一方婚前签订不动产买卖合同，以个人财产支付首付款并在银行贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，不动产登记于首付款支付方名下，除离婚时双方另有规定，原则上可以认定该不动产归登记一方，但是，双方婚后共同还贷支付的款项及相对应财产增值部分，应认定为夫妻共同财产。可以看出，登记不是判断房屋是否属于夫妻共同财产的唯一标准，还要看实际是否夫妻共同出资以及夫妻之间的真实约定。

对于夫妻共同财产，根据《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》第12条，法院可以查封、扣押、冻结，共有人对此不能提出异议，但可以提出协议分割或者析产诉讼来确定被执行人享有的份额。值得注意的是，夫妻共同财产原则上仅在共有基础丧失即离婚时，一方才享有分割请求权，例外地只有在符合《民法典》第1066条一方严重损害夫妻共同财产利益和不同意支付一方负有法定扶养义务的人患重大疾病的医疗费用时，才可以请求分割。

那么，当被执行人不符合夫妻共同财产分割条件，无法协商分割或提起析产诉讼时，法院能否处置该房屋？共有人只是享有提起析产诉讼权利，而非法定义务，夫妻共有房产无法分割的情况下可以不用析产直接执行。至于应当执行多少份额，按照被执行人的出资额来确定，无法确定的，等额均分，执行二分一份额。

责任编辑：赵书博

北京市高级人民法院版权所有，未经协议授权禁止下载使用或建立镜像

中国法院网负责网站设计制作 网络安全和技术维护

Copyright © 2023 by www.chinacourt.org All Rights Reserved.

浏览本网站推荐您使用IE 8以上浏览器

京ICP备20012174号 本网站支持IPv6

