



## 学科导航4.0暨统一检索解决方案研讨会

### 房地产登记机关协助法院执行中的若干问题

<http://www.fristlight.cn> 2007-09-17

[作者] 王达

[单位]

[摘要] 协助法院执行属于司法权的延伸。根据民事诉讼法的规定,法院因执行需要,向房地产管理部门发出协助执行通知书,房地产行政管理部门应当按照通知书的要求办理查封或者进行转移登记。协助执行机关对法院的协助执行通知书不具有审查权,认为执行错误的,可以向法院提出异议,异议期间不停止办理。因此,协助执行行为属于司法权的延伸。依照司法统一原则,当事人对房地产登记机关协助法院执行行为不服,向法院提起行政诉讼的,法院不予受理。但如果当事人认为行政机关在协助执行时拒绝协助缩小或扩大了范围或违法采取措施造成其损害,提起行政诉讼的,法院应当受理。

[关键词] 房地产登记机关;民事诉讼法;法院

行政机关协助法院执行,涉及司法权的权威性和行政权的独立性之间的关系,尚存在许多值得研究的问题。毋庸置疑,在协助执行中的司法权优于行政权,法院有权要求行政机关协助执行,但错误行使司法权也应承担相应的赔偿责任。本文试图厘清房产登记机关协助执行中存在的若干疑难问题,以期对统一实践操作和澄清错误认识提供借鉴和参考。协助法院执行属于司法权的延伸。根据民事诉讼法的规定,法院因执行需要,向房地产管理部门发出协助执行通知书,房地产行政管理部门应当按照通知书的要求办理查封或者进行转移登记。协助执行机关对法院的协助执行通知书不具有审查权,认为执行错误的,可以向法院提出异议,异议期间不停止办理。因此,协助执行行为属于司法权的延伸。依照司法统一原则,当事人对房地产登记机关协助法院执行行为不服,向法院提起行政诉讼的,法院不予受理。但如果当事人认为行政机关在协助执行时拒绝协助缩小或扩大了范围或违法采取措施造成其损害,提起行政诉讼的,法院应当受理。

对轮候查封法院要求处置查封房地产的对抗。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》第二十八条规定,对已被法院查封的财产,其他法院可以进行轮候查封。查封解除的,登记在先的轮候查封即自动生效。在查封尚未解除之前,轮候查封尚不发生查封的法律效力,不具有执行效力。房地产登记机关可据此对抗轮候查封法院处置标的物的要求。除此之外,笔者认为,还应建立健全轮候查封法院司法赔偿责任制度。法院违法执行导致协助执行错误的补救及责任承担。在查封尚未解除之前,轮候查封的法院本无权处置查封标的物,如果其违法强行处置查封标的物,应对错误执行进行执行回转。如果被执行标的物不存在或者因进行善意交易无法进行执行回转的,则应由错误发出协助执行通知的法院承担司法赔偿责任,协助执行义务机关不承担赔偿责任。具有协助执行义务的房地产登记机关不履行或怠于履行职责的法律后果。如果当事人认为行政机关在协助执行时拒绝协助、缩小或扩大协助范围或违法采取措施造成其损害,提起行政诉讼的,法院应当受理。这种情况属于行政机关不依法履行职责。但在执行中,法院不能以协助义务机关存有过错为由,直接通过裁定确定其承担赔偿责任,也不能以协助义务机关存有过错为由通过民事判决确定其承担赔偿责任,应当通过行政诉讼判决其履行职责,拒不履行职责造成损失的,承担行政赔偿责任。对于法院在处置查封标的物中明显违反法定程序的,协助执行义务机关可以暂停办理转移登记,已经办理的可以自行纠正,也可以由复议机关进行纠正。法院对被查封房地产情况的调查及登记机关的协助义务。法院在查封之前,应当对被查封房地产的情况进行调查,调查的内容包括被查封房地产的位置、权利人、面积、价值、适用情况、是否存在权利负担、土地出让金是否应依法缴纳、是否应办理相关许可等情况。这些情况的调查需要房地产登记机关的配合,因为在房地产部门的产权产籍档案中均应有所记载。如果登记机关不尽心到审慎的配合义务,查封法院就不能准确掌握被查封房地产的真实情况,甚至丧失查封机会。被申请查封房地产的地名变更引出的问题及对策。房地产开发公司在申请初始登记时,核准的地名一般以立项批准文件或者建设用地规划许可所确定的地名为依据,在取得商品房销售许可证之后,房地产开发公司与房屋买受人签订商品房买卖合同中载明的地名也是初始登记时核准的地名,房地产登记机关以此进行备案。之后,公安机关对地名进行了重新确定,房地产登记机关在办理转移登记时又以公安机关确定的地名为准。这样,同一套房屋便先后存在两个地名,法院在进行查封时可能提供的是前一个地名,房地产登记机关如果以没有该房地产为由不予办理查封登记手续,会因此造成申请执行人的损失。笔者认为,法院查封时无论提供了备案时的地名还是登记时的地

名，房地产登记机关都应当办理查封登记手续，因为同一套房地产的地名变更事项均在登记机关掌握之列，在此之后的查封都应当视为轮候查封。违章建筑及农村房屋的查封处置问题。在城市规划区内，未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设用地批准文件、国有土地使用权而进行建设的标的物为违章建筑。笔者认为其中一些违章建筑仍然具有价值，只要其不属于城市规划法第四十条规定的“严重影响城市规划”情形，就可以通过补办手续使之合法化。对违章建筑进行处理包括拆除、责令补办手续并处罚款。在处罚中究竟适用责令拆除还是补办手续，关键看该违章建筑是否属于“严重影响城市规划”情形，如果严重影响城市规划，该建筑物就不能成为执行的标的物；如果不属于“严重影响城市规划”情形的，可以责令补办手续并处罚款，这也符合行政法中的比例原则。据此，法院在执行中可以处置该违章建筑，并给相关许可机关发出协助执行通知书，要求其补办许可审批手续，房地产部门办理转移登记。农村房屋禁止交易，当然也禁止查封和处置。

---

[我要入编](#) | [本站介绍](#) | [网站地图](#) | [京ICP证030426号](#) | [公司介绍](#) | [联系方式](#) | [我要投稿](#)

北京雷速科技有限公司 Copyright © 2003-2008 Email: [leisun@firstlight.cn](mailto:leisun@firstlight.cn)

