

“绝不允许住着豪宅赖债不还”

关于唯一一套住房能否执行的调查

记者 董小军

通讯员 朱泽军 宛敏强

有人认定唯一住房不能执行

进入新年，法院再次开展突击执行行动，“老赖”们的日子越发难过。

家住江东的陈某无法再像往年那样，把住在乡下的父母接到城里一同过年。就在半个月前，他的一套住房被法院拍卖了。一年多前，陈某向一家银行借款200万元，用名下的这套住房作了抵押。当约定归还的期限来临，陈某却无法归还。银行向法院起诉，要求拍卖陈某这套抵押的房子。尽管他一再表示，这是他名下的唯一房产，但法院仍然把他的房子查封，并挂到了在淘宝网上的司法拍卖频道。在完成拍卖后，法院留下一笔钱，作为陈某租房的费用，确保他不会因此流落街头。

虽说欠钱还钱，天经地义，但陈某心头仍然有一个疑问，因为有人告诉过他，不管欠下多少债，都必须保证债务人的居住权利，这是法律规定的。因此，陈某认为，既然要保证居住权，就不能执行他唯一的房子。

在现实生活中，不少人都持有与陈某相同的观点，且深信不疑：只要是唯一的住房，就不能执行。法院民事庭的法官告诉我们，他们曾审理过一个案件，有个办企业的老板确信有此规定，并因此而动起了歪脑筋：他向银行借款，以名下的豪宅作抵押，然后说没钱还债。当银行起诉时，他仍然心安理得地住在豪宅内，还得意地向他人说：“我只有这一套住房，法院不可能把我赶到大街上去”。

为何有那么多人认定法院不能对唯一一套住房进行执行？

据了解，这个说法的产生与最高人民法院2004年11月4日出台的《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》有关，该规定第六条有这样的表述：“对被继承人及其所抚养的家属维持生活必需的房产，人民法院只能查封、不能执行。”一些人由此得出结论，只要是唯一住房，法院就不能执行。

这个说法究竟是否正确？北仑法院的一位法官解释道，最高人民法院11年前作出的这个规定，是为了规范执行，虽然该规定明确“对被继承人及其所抚养的家属维持生活必需的房产，人民法院只能查封、不能执行”，但它所强调的是要保障被执行人的房屋居住权，而不是要保障其房屋的所有权，不能因此得出只要一套住房就不能执行这样的结论，因为在这个司法解释第七条还同时规定，如果被执行人名下的唯一住房，超出了被执行人及其所抚养家属生活必需的范围，法院仍然可以执行。“否则，就会出现债务人居住在豪宅甚至别墅，赖债不还，法院却不能对其强制执行的荒唐局面，这对享有合法债权的申请人极不公平。”

这位法官进一步表示，司法强制措施是保障社会信用的最后一道屏障，因此，在一定条件下，对一套房屋进行执行，无论是站在维护市场法制秩序的角度，还是站在保护债权人合法权益的角度都是必要的。

最高法院明确虽为一套住房仍可执行的情况

虽然法律规定“超出被执行人及其所抚养家属生活必需范围”的唯一一套住房也能执行，但在具体的司法实践中，还必须解决一个标准问题，即如何认定“一处住房”是否“超过生活必需”。

去年5月5日，最高人民法院出台《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（以下简称《规定》），其中第二十条内容如下：

“金钱债权执行中，符合下



本版制图 庄豪

列情形之一，被执行人以执行标的系本人及所抚养家属维持生活必需的居住房屋为由提出异议的，人民法院不予支持：

（一）对被执行人有扶养义务的人名下有其他能够维持生活必需的居住房屋的；

（二）执行依据生效后，被执行人为逃避债务转让其名下其他房屋的；

（三）申请执行人按照当地廉租住房保障面积标准为被执行人及所抚养家属提供居住房屋，或者同意参照当地房屋租赁市场平均租金标准从该房屋的变价款中扣除五至八年租金的。执行依据确定被执行人交付居住的房屋，自执行通知送达之日起，已经给予三个月的宽限期，被执行人以该房屋系本人及所抚养家属维持生活的必需品为由提出异议的，人民法院不予支持。”

北仑法院的法官表示，可以看出，这个《规定》明确列举了不符合“一处住房”的情形，对于“超出生活必需”的认定标准作了明确规范，如果用通俗点的话来解释，就是在四种情况下，即使是“唯一住房”也将被执行：首先是被抵押的房产；其次是面积太大或者太豪华的房产；第三是被执行人有人赡养的；第四是故意把房产转移的。

“硬钉子”与“软钉子”

法院执行庭法官表示，在执行实践中，虽然很多被执行人以“唯一住房”为由拒不配合法院执行，但在法律层面不会构成阻碍执行的理由，真正对法院执行“唯一住房”形成掣肘因素的是，被执行人有可供执行的财产，但因各种客观阻碍和主观限制而难以执行甚至无法执行。一位执行法官说，拍卖处置房产，不是支付宝转账，动动手指就能完成，其间会碰到一系列复杂的问题。

法院在执行中经常遇到也最难处理的是，“唯一住房”的实际使用情况复杂，造成退腾困难，以致

无法查封或者拍卖。比如，被执行人将其名下的“唯一住房”租赁给他人，自己却另行租赁或寻他居，因为根据相关法律规定，如果这个租赁关系成立时间比房子保全、查封时间早，或者抵押权成立的时间在后，双方之间的租赁关系要优先保护。也就是说，即使要执行，也得等到租赁期满。而有些被执行人显然是早有准备，房子一租就是几年，甚至10年、20年。一位法官说起了自己曾经碰到的一件执行案：他们在准备执行田某一套180多平方的房产时发现，该房产的实际居住人并非被执行人田某，而是自称是房屋承租人的李某。他拿出其与田某的租赁合同，租赁成立的日期早于该房产的查封日期，而最让法官感到吃惊的是，这份租赁合同的期限竟长达10年，且全部租金已一次性支付完毕。这样长的租赁期显然不合常理，存在着造假以对抗执行的可能。为此，法官想找田某核实真假，却发现拖欠了多笔

债务的田某此时已不知所踪，执行因此而陷入僵局。

在另外一起唯一住房的执行案中，法官也遭遇了意想不到的困难：法官上门时，发现里面住了一对年逾八十的老人，对法官的所有询问，他们都一问三不知。经过调查，法官发现他们是被执行人的父母，两天前才从农村过来。显然，这是被执行人用来对付法院执行的一种手段。执行法官立即传唤被执行人，但他提出，老人无处安身，要求安排入住养老院，并留足相应经费。而这样一来，债权人所得的款项就会减少，双方的矛盾因此立即激化。而对法院执行人员来说，如何兼顾社会效果与法律效果就变得难以平衡。

法院执行庭的法官表示，在对房屋进行执行时，类似的“软钉子”他们经常遭遇，相比于一些人采取阻拦、谩骂甚至公然攻击执行人员的强硬手段，这样的“柔性抗法”在某种程度上更难对付和处理。



相关链接

法院执行一套住房程序

首先是确立执行的标准，也就是确定拟执行的房屋是否超过“被执行人及其所抚养家属最低生活标准所必需”。由于我国各地经济发展不一致，对于最低生活标准的衡量难以统一，因此，法院一般会参考当地廉租住房标准和经济适用房标准等予以衡量。另一个重要的前提是，确定被执行人确实已无其他可供执行的财产。

其次，选择符合法律规定的安置方案。出于安置被执行人的需要，可由申请人向被执行人提供必需的暂时性居住房屋，或者在拍卖完被执行人的唯一住房后，在拍卖款中为其截留租金。

第三，对拟执行房产委托具有资质的评估机构予以评估，以确定其价值。

第四，对拟执行房产依法予以拍卖（现在一般通过淘宝网司法拍卖频道进行公开拍卖），具体来说，可采取多种方式，一般首先考虑由被执行人自行落实，在拍卖款中扣除执行款及有关费用后将余款还给被执行人，或留下以最低保障标准的安置款交由被执行人自行落实；如果被执行人不配合，则由执行法院予以落实，也可以由申请执行人代为落实，再经执行法院审查认可。对于采取租赁方式的，租赁房屋的落实按照上述方式予以落实，同时由法院用拍卖款设立一个租房专项账户，专门用于支付被执行人租房生活的费用。

第五，强制被执行人迁到租赁的房屋，把拍卖房产交付买受人。

唯一住房被拍卖的典型案列

在司法实践中，因为拖欠借款而被债权人告上法院，最终，借款人的唯一住房被拍卖的情况已多次出现，其中一些案例非常具有典型性，这对于那些企图以唯一住房为借口抗拒执行者是一个警示。

【其一】

年逾70的李某，独自住在北仑某高档小区的一处80多平方米的房子里。两年前，他以该处其名下的唯一房子作抵押，借款50万元，由于其无法归还借款，债权人起诉。法院在庭前了解到，李某实际上是为了替儿子小李借款才把该处房产抵押，因其儿子无法在规定时间内偿还债务，导致李某也无法还款。法院同时了解，小李名下有多处住房。

当债权人提出拍卖李某房产归还欠款的申请时，李某以该房产为其唯一住房为由坚决反对。为此，法院依法将父子都传唤至法院，并明确告知小李，他对其父李某有法定的赡养义务，而且其名下有多处房产，因此，李某的这套住房并不属于法律所规定的生活所必需，法院将依法强制执行该处房产，如果他们阻碍执行，将受到处罚。父子俩听完法官的解释，目瞪口呆。经过一番商量，李某在次日搬离该处房产，法院立即依法将该房产通过司法拍卖网进行公开拍卖。

【其二】

2015年初，我市一家基层法院对钱某诉俞某夫妻民间借贷纠纷案件作出判决：债务人俞某夫妻偿还钱某借款本金150余万元。由于两人拒不履行法院判决确定的义务，钱某向法院提出查封夫妇名下的一处100余平方米的涉案房屋，法院受理后，在对涉案房屋进行评估后依法公开拍卖。

鄞州的丁先生通过在网上的多轮竞价，最终拍得了这处房产。在拿到法院出具的相关司法文书后，他又到房产管理部门办理了权属登记等一系列法律手续。与此同时，法院基于俞某夫妇从涉案房屋搬迁后，可能面临

暂无居所的实际，又从这套房拍卖款中扣除了一笔金额，作为他们今后五至六年的房屋租赁费用，确保他们的居住权利。但让丁先生没有想到的是，被执行人俞某夫妇依旧拒绝搬离房屋，并对法院的执行提出异议，认为被评估拍卖的房屋系他俩唯一住房，要求法院撤销拍卖行为。

法院经审查认为，俞某夫妇户籍地均在本市，除涉案房屋，尚未发现有其他房屋，涉案房屋虽为其“唯一”居住房屋，但法院已经按照涉案住房周边房屋租赁市场的平均租金标准，从涉案房屋的变价款中扣除了五至六年的房租，基本保障了他们的居住权，而且俞某夫妇也有经济能力，能够通过租赁等方式解决居住问题。因此，可以认定涉案房屋不是俞某夫妇生活所必需的居住用房，俞某夫妇提出的异议理由不能成立。为保护债权人的合法权益，维护市场经济的诚信体系，裁定驳回了俞某夫妇的执行异议，并对俞某夫妇实施强制腾迁措施。

【其三】

三年前，鄞州区的朱某向银行借款100万元，由于未能按期归还，银行向法院提起民事诉讼。此后一年，该案走完了从法院受理、公告送达等必须的司法程序，进入强制执行。在此期间，虽然朱某始终“下落不明”，但法院仍然按照法律规定，对他的唯一一套住房予以拍卖。在法院出具的关于强制执行的法律文书中，有这样一段论述：“本案除了涉案住房，虽然没有发现被执行人有其他住房，但是在长达一年多时间中，被执行人并不在涉案住房中居住，可以认定被执行人有其他住所”。执行法官说，这是法院进行强制执行的依据所在。另外，为了确保执行的合理，法院在执行时，还为被执行人朱某预留了相应年限的房屋租金，依法对涉案房屋实施了评估、拍卖和搬迁，有效保障了申请执行人的合法权益。（董小军 朱泽军 宛敏强）

《法治》专版协办单位
浙江和义观达律师事务所
主要业务：公司、金融证券、民商事、海事海商、房地产、涉外、知识产权、刑事、人力资源、行政等
地址：大闸南路500号来福士大楼19楼
电话：0574-87529222
邮箱：info@hygdll.com

《法治》专版由
国浩律师事务所协办
主要业务：公司、合同、海事海商、保险、知识产权
地址：高新区星海南路100号
华商大厦20层 电话：87360126
主任：李道峰
合伙人：史全佩、严宁荣、胡广永