



辽宁青联律师事务所
LIAO NING QING LIAN LAW FIRM

文章名称：案外人执行异议之诉中一般买受人的不动产物权期待权
律所名称：辽宁青联律师事务所
部 门：金融业务部
作 者：索杰
日 期：2023年10月

联辉
青珠
云璧
万里

地址：沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦B座14层
电话：024-28282868
网址：www.lnqinglian.com

摘要：

案外人执行异议之诉又称执行标的异议之诉，是指案外人在执行程序中不服执行异议裁定，主张对法院查封、扣押、冻结的执行标的享有排除执行的民事权益，而向执行法院提出的诉讼。

不动产物权期待权起源于德国，我国民事实体法并未明确规定不动产物权期待权，物权期待权的概念主要体现于最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》，最高人民法院释义时指出，该规定第 28、29、30 条分别是关于无过错不动产案外人物权期待权、房屋消费者物权期待权、不动产预告登记权利人物权期待权的

关键词：

执行异议之诉 物权期待权 排除执行

案外人执行异议之诉中一般买受人的不动产物权期待权

一、案件分析

执行法院在执行王某与某公司金融借款合同纠纷案件中，查封了被执行人某公司名下的涉案房屋。案外人郑某以其在查封前已购买涉案房屋为由请求中止对该房屋的强制执行。执行异议被裁定驳回后，郑某以其对涉案房屋享有排除执行的民事权益为由，向执行法院提出案外人执行异议之诉，请求对涉案房屋判决不得执行并确认其对涉案房屋享有所有权。审理中，被执行人某公司对郑某主张的事实予以认可。经审查，一审法院认定郑某的主张符合《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条规定的情形，进而对其关于享有排除强制执行民事权益的主张予以支持。

分析总结：

不动产一般买受人物权期待权的成立条件

法官观点，案外人如以物权期待权为由排除执行的效力，需同时具备最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条中的四个要件：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）在人民法院查封之前已合法占有该不动产；（三）已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行；（四）非因买受人自身原因未办理过户登记。

本案中郑某与某公司签订了合法有效的买卖合同，并履行了合同项下支付全部价款的义务，同时案涉房屋物权没有变更登记的原因在于某公司而非郑某，郑某对案涉房屋实际占有并居住使用多年，符合上述规定要件的情形，因此能够以物权期待权为由排除执行的效力。

同时，2005年1月1日施行的《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》第十七条规定：“被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有

过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。”该规定亦明确了符合条件的买受人享有的物权期待权，可以对抗法院的执行行为。依据该规定，已经支付了全部价款并实际占有的，对未办理过户登记没有过错的买受人所享有的物权期待权，可以对抗法院的查封、扣押、冻结等保全措施。

二、相关法律

1、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》第二十八条规定：“（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）在人民法院查封之前已合法占有该不动产；（三）已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行；（四）非因买受人自身原因未办理过户登记。”

2、《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》第十七条规定：“被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。”

2023年10月

索杰