

学法

时习之

最高法发布执行异议之诉相关司法解释 买房人,这些规定与你息息相关

买房人向开发商支付了房款,但还没办下不动产权证,如果开发商因债务纠纷导致房屋被查封执行,买房人该如何维护自身权益?

最高人民法院日前发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》(以下简称《解释》),对于商品房消费者权益保护进行了细化,更大力度保护买房人的合法权益。《解释》自2025年7月24日起施行。

以房抵债行使建设工程价款优先受偿权的,可以排除强制执行

【案情】建某公司完成建设工程施工并验收后,银某公司以承建工程中的13套房屋作价抵偿欠付的工程款。此后,双方就上述房屋签订了商品房买卖合同,银某公司开具了销售不动产统一发票。然而,紫某公司与银某公司等发生借款合同纠纷,紫某公司在诉讼中申请诉讼财产保全。受案法院裁定,查封包括案涉13套房屋在内的房产、股权等财产。

其后,建某公司对案涉13套房屋提出执行异议,受案法院审查后认为异议成立,裁定中止对案涉13套房屋的执行。紫某公司不服,请求准予执行案涉13套房屋。审理法院认为,工程承包人以其与发包人约定将该承建工程不动产折价实现工程欠款优先受偿权为由,提出执行异议,请求排除基于抵押权或其他债权而采取的查封措施,若该“折价工程协议”不存在损害其他债权人利益等可撤销或无效事由,人民法院应予支持。最终,法院判决支持排除对案涉13套房屋的执行。

【说法】工程价款优先受偿权是法律为保护建设工程承包人利益而赋予的特别权利。民法典规定,发包人逾期不支付工程价款的,除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外,承包人可以与发包人协议将建设工程折价,也可以请求人民法院将该工程依法拍卖,并从中优先受偿。《解释》对涉及农民工工资的债权给予优先保护,对实践中常见的依据民法典第八百零七条规定以不动产抵工程款执行异议之诉的处理进行了规定,明确以房折价可以排除抵押权或一般金钱债权的强制执行。

司法实务中,以工程不动产协议折价方式行使和实现工程款优先受偿权,较司法拍卖更为简便易行,费用低廉,有利于发挥发包人责任财产的最大效用,缓解发包人因财力不足造成工程款拖欠的实际困难。此外,优先保护施工方权益意味着更好保护农民工群体的合法权益。

在执行中扩大商品房消费者权益保护范围

【案情】因民间借贷纠纷,某房地产开发公司被判返还借款及利息。执行阶段,法院查封了某房地产开发公司名下的房产。其中,包括案外人韩某平夫妻的一处房产。此前,韩某平向某房地产开发公司购买该房产并支付购房款27.66万元。因执行法院查封、拍卖案涉房屋,韩某平夫妻提出执行异议,请求中止执行拍卖。执行法院以韩某平名下有其他用于居住的房屋等为由,驳回了异议请求。此后,韩某平夫妻提起执行异议之诉,要求停止执行拍卖措施,并依法解除查封。一审法院驳回了韩某平夫妻的诉讼请求。

二审法院审理后认为,案涉房屋是韩某平夫妻为孩子入学购买,符合刚性住房的需求;同时,与位于郊区且无电梯的原有住房相比较,符合改善型住房的需求,其享有的民事权益足以排除金钱债权的强制执行。法院判决,不得执行案涉房屋。

【说法】根据以前的规定,如果被执行的房产是买房人的唯一房产,可排除强制执行,但如果买房人还有其他房产,则

不能排除强制执行。

《解释》的一大亮点是放宽了对房屋类型、套数、性质的限制,将保护范围从“保护居住需要”拓宽为“保护居住生活需要”。“居住生活需要”不再限于家庭唯一住房,并可涵盖改善性住房。本案争议焦点为韩某平夫妻对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。二审法院查明,韩某平名下虽有一套用于居住的房屋位于郊区,但案涉房屋系韩某平夫妻为子女就学而购买,且可以改善居住环境,应认定属于满足生存权的合理消费范畴,依法予以保护。

最高法要求,法院在审理案件中,应侧重于实质审查争议房屋是否关乎案外人家庭正常居住生活。司法审判须秉持生存权保障的核心理念,准确把握法律要件,实现保障基本权益与维护市场交易秩序的有机统一。

虚构借款、房屋抵债关系,提起虚假诉讼逃废债务应受惩治

【案情】某银行与常某等产生借款合同纠纷,法院判决常某偿还某银行借款100万元本息。进入执行程序后,法院查封常某名下一套房屋。案外人赵某却以该房屋已经由常某“抵债”给他为由,提出执行异议,要求排除案涉房屋的执行。原来,赵某于查封前一天持82万元银行转账记录、借条以“民间借贷纠纷”为由将常某诉至法院,立案当天双方达成还款协议,并向法院申请出具民事调解书确认常某欠付赵某82万元本息。其后,双方签订协议将案涉房屋抵偿调解书确认的债务。

执行法院入户调查时发现,常某及配偶仍在案涉房屋内居住,并由常某实际缴纳物业费、水电费。因赵某与常某的案件存在诸多疑点,人民法院依职权调取二人的银行流水等材料,发现赵某与常某之间银行交易往来频繁,赵某主张借出82万元后的第三天,常某随即向赵某转回85万元。但双方在调解时向人民法院隐瞒了该循环转账的情况。另外,常某的银行卡在转账后,起诉前已通过挂失而启用新卡号,但双方在伪造借条时忽略了该细节,将收款卡号写为当时并不存在的新卡号。

审理法院认为,以物抵债的真实性存疑,判决继续执行案涉房屋。基于入户调查情况和依职权查明的事实,审理法院依法对相关民间借贷纠纷案件启动审判监督程序,同时与检察机关会商,将该犯罪线索移送公安机关刑事立案。常某、赵某已被检察机关批准逮捕,刑事案件目前处于审查起诉阶段。

【说法】实践中,有不法行为人恶意利用执行异议之诉制度,通过恶意串通、伪造证据等行为提起执行异议之诉,企图规避执行。本案属于连环虚假诉讼,常某明知有债务未清偿,先是串通他人,虚构债务关系,“手拉手”调解,取得民事调解书。再以该民事调解书为基础捏造以房抵债协议,提出案外人异议阻碍执行。该类虚假诉讼不仅侵害债权人的合法权益,同时严重扰乱诉讼秩序,依法应予严厉打击。

《解释》在规定排除强制执行的条件时作出了积极防范,指引各级法院认真审查买卖合同真实性、支付价款的真实性,认真审查以物抵债中债权本身的真实性、抵债意思的真实性和抵债价款的合理性等,要求各级人民法院通过严格审查防范虚假诉讼。同时,《解释》专门规定了恶意串通、伪造证据、捏造事实以虚假诉讼妨碍执行的各类法律责任,案外人、申请执行人、被执行人、诉讼代理人、证人及鉴定人等均受该规定约束。

人民日报

多部门透露下半年工作重点:扩内需促消费 反内卷优供给 稳住楼市股市

又至年中政策观察窗口期。近期多部门召开经济形势座谈会、年中工作会或相关发布会,透露了未来工作重点。下半年政策主线聚焦扩内需、“反内卷”、稳楼市股市的思路明晰,值得期待。

主线一:全方位扩内需
“全方位扩大国内需求”是今年重点任务之首。下半年扩内需增量政策信号持续释放。

中国经济半年报发布第二天,也就是7月16日召开的国务院常务会议研究做强国内大循环重点政策举措落实工作,并作出了一系列针对性部署,涉及扩大新兴服务业等领域投资、优化消费品以旧换新政策等。

“扩大内需”“提振消费”,成为各大部委提及及下一步施策重点时的高频词。

财政部在7月25日召开的上半年财政收支情况新闻发布会上提到,下一步将按照《提振消费专项行动方案》部署,加快出台提振消费增量政策举措,引导地方提升消费环境,优化消费供给。国家发展改革委则多次强调,扩围提质实施“两新”政策,加力实施“两重”建设。

消费品以旧换新是当前扩大内需的重要抓手。据悉,7月,国家发展改革委、财政部已向地方下达了今年第三批690亿元超长期特别国债支持消费品以旧换新资金,并计划于10月下达今年第四批690亿元超长期特别国债资金。

多位专家表示,扩内需仍然要靠财政政策和货币政策发力。超长期特别国债支持消费品以旧换新政策或扩围至服务消费,促进服务消费发展;结构性货币政策工具将继续全力支持科

技创新、提振消费等主线。

已多次被预告的“新型政策性金融工具”下半年有望落地。国家发展改革委近期在《学习时报》发文提到“设立新型政策性金融工具,进一步解决项目建设资金和配套资金不足问题”。在中信证券首席经济学家明明看来,新型政策性金融工具再度发力,不仅将延续对传统基础设施领域的支持,还会将资金精准导向科技创新、扩大消费、稳定外贸等重点领域,既注重短期需求的提振,也着眼于长期经济结构的转型及经济新动能的培育。

城市更新也是扩内需稳投资的一大抓手。7月14日至15日召开的中央城市工作会议强调,城市发展正“从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主”,重要抓手在于城市更新。

自2021年以来,每年政府工作报告都会对城市更新行动进行相关部署。据住房城乡建设部数据,2024年,全国共实施城市更新项目6万余个,完成投资约2.9万亿元。

中国社科院世界经济与政治研究所副所长张斌认为,城市更新改造是为数不多的现实迫切需要且能从总体规模上改变宏观局面的发力点,可以此为突破口,扩大政府主导的公共投资。

主线二:“反内卷”
中央经济工作会议和今年政府工作报告都提出综合整治“内卷式”竞争的要求。近期各方种种表态及举措表明,下半年“反内卷”将是重要政策议题。

7月1日召开的中央财经委员会第六次会议提出“纵深推进全国统一大市场建设”,要求“依法依规治理企

业低价无序竞争,引导企业提升产品品质,推动落后产能有序退出”。

7月16日召开的国务院常务会议听取规范新能源汽车产业竞争秩序情况的汇报,强调着力健全规范竞争的长效机制。随后,工业和信息化部、国家发展改革委、市场监管总局等多部门密集部署,进一步规范新能源汽车产业竞争秩序工作。

7月28日召开的全国工业和信息化主管部门负责同志座谈会提出,巩固新能源汽车行业“内卷式”竞争综合整治成效,加强光伏等重点行业治理,以标准提升倒逼落后产能退出。

此前,工业和信息化部曾在国新办新闻发布会上“剧透”:实施新一轮钢铁、有色金属、石化、建材等十大重点行业稳增长工作方案,推动重点行业着力调结构、优供给、淘汰落后产能。

这一波“反内卷”政策被市场视为“供给侧改革2.0”。中泰国际首席经济学家李迅雷分析称,不同于10年前的供给侧结构性改革,本轮“反内卷”在全国统一大市场建设的框架下,以市场化思维、法治化理念加强行业治理、推动落后产能有序退出,强调公平竞争和市场秩序。

从生产端的一系列数据来看,今年以来,PPI持续负增长,6月同比降幅扩大至3.6%;二季度,全国规模以上工业产能利用率为74%,比上季度下降0.1个百分点,比上年同期下降0.9个百分点。

中国社科院世界经济与政治研究所全球宏观经济研究室主任肖立晟表示,这意味着更有力的“反内卷”政策需要尽快落地,从而推动物价水平

和名义增速向合理中枢回归。

主线三:稳住楼市股市
“稳住楼市股市”今年首次被写入政府工作报告的总要求。4月底召开的中央政治局会议指出,“持续巩固房地产市场稳定态势”“持续稳定和活跃资本市场”。多位分析人士认为,围绕稳住楼市股市,下半年仍会有政策部署。

近段时间,政策层面持续释放楼市政策加力的信号。6月召开的国务院常务会议强调,“多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险,更大力度推动房地产市场止跌回稳”。

“‘更大力度’的措辞与定调释放了积极信号。”中国人民大学经济学院教授王孝松表示,预计下半年更多稳楼市政策有望出台,比如一线城市进一步松绑限制性措施,进一步优化地产收储政策等。

中国首席经济学家论坛理事长连平认为,下半年应从供给端与需求端再度加大房地产调控力度,建议进一步适度下调房贷利率,优化个人住房财税优惠政策。

今年上半年,经过各方共同努力,资本市场经受住了超预期的外部冲击,市场韧性增强,预期改善,回稳向好的态势不断巩固。连平建议,下半年应综合运用多种工具增强对资本市场的支持和调控。

中国证监会日前召开2025年年中工作会议,围绕全力巩固市场回稳向好态势、深化改革激发多层次市场活力、精准防控资本市场重点领域风险、稳步推进高水平制度型开放等方面进行了重点部署。

上海证券报



江西寻乌:废弃矿山披绿换新颜

7月23日,江西省赣州市寻乌县文峰乡柯树塘废弃矿山,连片的光伏发电设施与群峰、林田、花果、湖草交相辉映,构成一幅郁郁葱葱的生态画卷。

近年来,寻乌县在柯树塘废弃矿山修复治理过程中,开展矿山治理、土地整治、植被恢复、水域保护四大类工程建设,探索形成南方废弃稀土矿山治理“三治”模式,成功治理修复废弃矿山2万余亩,植被覆盖率由10.2%提升至95%,植物种类由原来的少数几种草本植物增加到现在的乔灌木植物百余种,合力守护了东江源头绿色生态屏障。同时,结合附近乡村实际,因地制宜种植油茶、百香果、猕猴桃等经济作物,并同步发展光伏产业,使当地居民的收入实现了稳定增长。

人民网

烟瘾缠身? 老祖宗教你戒烟

烟瘾难缠怎么也戒不掉?快来试试古法戒烟。中医认为,长期吸烟会导致肺气损伤、肝郁气滞、痰瘀互结。

老祖宗的智慧戒烟法强调“标本兼治”,通过调理体质、缓解戒断症状,帮助吸烟者逐步摆脱依赖。还等什么,赶快学起来!

换一杯茶

代茶饮戒烟是最简便的戒烟法,任择清香可口的绿茶、薄荷、藿香、甘草各6-10克,加冰糖少许,煮水饮用,每日6至8杯,可清肺气、戒烟瘾。若脾胃虚寒者,可以用红茶替换绿茶,用佛手替换甘草。糖尿病患者不加冰糖。

喝一碗药

中草药汤剂适合烟瘾较大者,中医在辨证施治的基础上,拟选清肺化痰止

咳、芳香化浊的紫菀、款冬花、罗汉果、藿香、制半夏、枇杷叶、前胡、茯苓、橘梗、薄荷等。

每日1剂,分2次服用,能改善吸烟所致咳嗽、多痰、口干、舌燥等症状。

贴一剂药

中草药贴剂戒烟,可选用肉桂、丁香各等分研细,加少许白酒做成药饼贴敷于合谷穴,外用胶布固定。早餐后即贴,入睡前取下。

初贴时仍会想吸烟,坚持1周后烟瘾稍退,连贴半个月后,改隔日1贴,可有效抑制烟瘾,缓解焦虑、烦躁情绪。

闻一段香

嗅艾草条戒烟方便易行。随身携带艾条,想吸烟时将艾条放到鼻子上嗅3至5次,如此反复即可通过艾草芳香的作用,使神经系统对香烟味产生厌恶反应,起到抑制烟瘾的作用。久而久之达到戒烟的效果。

扎一下针

针刺耳穴戒烟是通过取穴耳部的肺穴和气管炎穴,隔日1次针刺,一般3至5次见效。针刺10次后可改为每周2次,通过刺激相关穴位,降低人的吸烟欲望,

逐渐实现戒烟。

你吸的不是烟而是微型化工厂

中医视角下,烟是“温毒毒药”更是“健康刺客”。中医认为,烟草性温燥,属“热毒之物”,长期吸烟会导致体内热毒积聚,损伤肺脏,影响气血运行。肺为“娇脏”,易受外邪侵袭,而烟草中的尼古丁、焦油等有害物质正是外邪的源头。

与此同时,现代科学发现,点燃的香烟就像一座微型化工厂,每吸一口就释放超过7000种化学物质。尼古丁以闪电速度巴胺积聚,损伤肺脏,影响气血运行。肺为“娇脏”,易受外邪侵袭,而烟草中的尼古丁、焦油等有害物质正是外邪的源头。

数据显示,吸烟者患肺癌风险是不吸烟者的23倍,冠心病发病率增加2至4倍。二手烟还会影响身边人的健康。儿童呼吸含二手烟的空气,呼吸道感染风险激增6倍,哮喘发病率提升3倍。孕妇吸入烟雾,胎儿DNA甲基化模式改变,可能引发终身代谢疾病。

北京青年报

公安部:将进一步加强「智能驾驶」规范管理

近日,国务院新闻办公室举行“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会。

记者从发布会上了解到,目前我国市场上销售的汽车搭载的“智驾”系统都不具备“自动驾驶”功能,暂时还停留在辅助驾驶阶段,车辆还是需要人来操控,所以驾驶人是最終的责任主体。

“如果驾驶人在驾驶车辆的时候‘脱手脱眼’,也就是我们说的双手脱把,两眼不是观察前方,而是低头看手机,甚至是睡觉打盹,不仅存在严重的交通安全风险,一旦出事,还可能面临着民事赔偿、行政处罚和刑事追责三重法律风险。”对此,公安部交通管理局局长王强表示,公安机关将会同有关部门从以下三个方面进一步加强“智能驾驶”规范管理——

一是加强车企管理。公安部积极配合工业和信息化部等行业主管部门,督促车企落实主体责任,充分开展组合驾驶辅助测试验证,明确系统功能的边界和安全响应措施,严格遵守《中华人民共和国广告法》,杜绝进行夸大和虚假宣传。同时,督促车企严格履行告知义务,强化新用户培训,帮助新用户熟悉掌握汽车辅助驾驶功能的使用方法和禁止事项,切实担负起生产一致性和质量安全的主体责任。

二是加强法律配套。公安部会同相关部门推动细化《中华人民共和国道路交通安全法》及配套法规规章,明确0到2级辅助驾驶系统“人机共驾”的法律属性,同时推动智能网联汽车生产企业不断提升辅助驾驶系统技术可靠性,制定相关的安全技术标准,并探索将自动驾驶分级标准、辅助驾驶的操作规范纳入到驾驶人教育培训和考试范围。

三是加强宣传提示。驾驶人始终是行车安全的第一责任人。下一步,公安部将通过采取多种形式的宣传提示,使广大驾驶人清楚认识到现阶段辅助驾驶不等于自动驾驶,在购车和使用的时候,都应该全面了解、掌握辅助驾驶系统的功能特性以及启动和关闭的方法。在使用的过程中,应该清楚认知辅助驾驶的技术边界,一旦“脱手脱眼”,可能面临严重交通安全隐患和法律风险。

人民网