

来源：湖南高院

李峰投资生意失败，

需要资金周转，

向发小孙诚求助，

孙诚好意将自己的房子，

免费过户给李峰，

帮助李峰获取银行贷款，

李峰却未按期还款，

法院最终裁定拍卖该房屋。

孙诚能否“救”回自己的房子？

PART

01

案情简介

孙诚与李峰是同窗好友，感情深厚。李峰投资生意失败后向孙诚借钱周转。孙诚为了帮助李峰，与其签订了《房屋买卖合同》，将房屋无偿过户给李峰。李峰凭借这份《房屋买卖合同》向银行申请70万元的按揭贷款，该款项也由其使用。

银行对登记在李峰名下的案涉房屋享有抵押权。执行中，法院裁定拍卖案涉房屋。

孙诚对执行标的提起书面执行异议申请，要求停止执行案涉房屋，法院经审查后认为孙诚的异议理由缺乏法律和事实依据

，故裁定驳回其异议请求。孙诚不服，在收到执行裁定书后的十五日内向本院提起了案外人执行异议之诉，要求不得执行案涉房屋并解除查封。

孙诚诉称

案涉房屋一直由自己一家人居住使用。之所以和李峰签订《房屋买卖合同》，将名下房屋过户给他

，是为了帮李峰贷款周转，并非真把房子卖给他。

《房屋买卖合同》并非双方真实意思表示

，仅为协助李峰获得银行贷款而签订，因此不能执行案涉房屋。

银行辩称

李峰与其签订的

《个人购房贷款担保借款合同》是真实有效的并依法办理了抵押登记

。即使孙诚与李峰签订的《房屋买卖合同》无效，也不影响抵押权的设立。银行是善意第三人，合法取得房屋的抵押权，因此不同意孙诚的诉讼请求。

第三人李峰述称

孙诚所述属实。

PART

02

法院判决

银行对案涉房屋的抵押权已由生效民事判决确认，该抵押权合法、有效。孙诚认为银行不享有抵押权的意见，系

对生效判决存在异议，依法应当依照审判监督程序办理

。现李峰不履行到期债务，银行依法向法院申请实现抵押权，符合法律规定。即使孙诚主张《房

屋买卖合同》无效的意见成

立，其对案涉房屋也仅享有返还财产请求权，而抵押权为担保物权，原告享有的权利不能排除实现抵押权的强制执行。因此，法院判决驳回孙诚的全部诉讼请求。孙诚不服一审判决，向上级法院提起上诉，最终驳回上诉，维持原判。

PART

03

法官说法

1

案外人执行异议之诉是以案外人执行异议为前置程序的诉讼

提起案外人执行

异议之诉的条件：（一）案外人

向执行法院提起的执行异议申请被裁定驳回

；（二）案外人对该裁定不服且

与原判决、裁定的实体内容无关

；（三）收到裁定书之日起十五日内

提起诉讼。因此，在提起案外人执行异议之诉前，应当先向执行法院提起案外人执行异议申请，若异议请求被裁定驳回，方可提起案外人执行异议之诉。

2

案外人执行异议之诉与审判监督程序的区别要点

案外人对执行标的异议申请被驳回后，可选择通过审判监督程序或者执行异议之诉维护其合法权益。执行异议之诉以排除对特定标的物的执行为目的，就执行程序应当继续还是停止做

出评判，即诉讼请求与原判决、裁定

无关。但

如案外人认为原

判决、裁定错误，则应通过审判

监督程序主张权利

。本案中，生效判决已确定银行对案涉房屋享有抵押权。孙诚认为银行不享有抵押权的意见系在否定生效民事判决作为执行依据的合法性，在此情况下，孙诚应通过

审判监督程序主张权利，而非通过案外人执行异议之诉处理；孙诚以其为案涉房屋实际权利人为由要求排除执行，则应通过案外人执行异议之诉处理。

3

变更房屋权利人登记应谨慎，提高风险防范意识

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力。即不动产登记是确认产权归属的法律凭证，具有物权设立的公示功能，而不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。当房屋产权证书登记权利人在真实权利人的房产上设定抵押时，真实权利人将无法对抗善意抵押权人，房产可能会被强制拍卖。因此，通过变更房产权利人的方式帮助朋友并不可取，自己要提高风险防范意识，保持警惕。

4

民事活动应遵循诚实信用原则

“以诚待人，以信交友。”民事主体在从事民事活动时必须遵守诚实信用原则，信守承诺。这对于维护社会正常的经济秩序、保障社会主义市场经济平稳运行、建设诚信社会，具有重大而深远的意义。

本案的根源在于对诚实守信的无视。

为获银行贷款假意出售房屋以及未按约归还贷款，均是不诚信的行为体现。本案的审理和判决，一方面维护了司法公正，保障胜诉当事人的合法权益；另一方面也警醒当事人，恪守诚实信用原则，严守契约精神。

（文中所涉人物名称均为化名）

作者：顾雯雯

来源：上海市青浦区人民法院