

数据库增值服务



中国法院 2019年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

执行案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院

2019年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

执行案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2019 年度案例·执行案例 / 国家法官学院案例开发研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2019. 5

ISBN 978 - 7 - 5216 - 0116 - 9

I. ①中… II. ①国… III. ①案例 - 汇编 - 中国
IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 061601 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 李小草 赵律玮

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2019 年度案例·执行案例

ZHONGGUO FAYUAN 2019 NIANDU ANLI · ZHIXING ANLI

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米 × 1030 毫米 16 开

版次/2019 年 5 月第 1 版

印张/15.5 字数/207 千

2019 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5216 - 0116 - 9

定价: 53.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66071862

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系调换。电话: 010 - 66032926)

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 凌 巍 | 北京市高级人民法院 | 童飞霜 | 湖南省高级人民法院 |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 吴 婧 | 安徽省高级人民法院 |
| 王 婧 | 天津市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 陈希国 | 山东省高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 林文君 | 福建省高级人民法院 |
| 郭宇凌 | 河南省高级人民法院 | 文靖之 | 广东省高级人民法院 |
| 李 玮 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 陈熙禄 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 刘芳百 | 黑龙江省高级人民法院 | 唐 洁 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 刘洪颖 | 吉林省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院 | 杜玉兰 | 四川省高级人民法院 |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 杨新斌 | 陕西省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 张晓娟 | 江苏省高级人民法院 | 郑天柱 | 云南省高级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 饶 媛 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 章光园 | 江西省高级人民法院 | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院
生产建设兵团分院 |
| 杨晓彤 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |
| 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 | | |

序

法律的生命在于实施，而法律实施的核心在于法律的统一适用。《中国法院年度案例》丛书出版的价值追求，即公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和理念，提炼裁判规则，为司法统一贡献力量。

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，之后每年年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心坚持20余年连续不辍编辑出版了《中国审判案例要览》丛书近90卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在编辑出版的《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。该丛书2012~2018年已连续出版7套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为更加全面地反映我国司法审判的发展进程，顺应审判实践发展的需要，响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例，2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册，2016年度新增知识产权纠纷分册，2017年度新增执行案例分册，2018年将刑事案例扩充为4个分册。现国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2019年度案例》系列丛书，共23册。

总的说来，当前市面上的案例丛书百花齐放，既有判决书网，可以查询各地、各类的裁判文书，又有各种专门领域的案例汇编书籍，以及各种案例指导、案例参考等读物，十分活跃，也各具特色。而《中国法院年度案例》丛书则试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，剔除无效信息，尽可能在有限的篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时,《中国法院年度案例》丛书还有以下特色:一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件超过 10000 件,使该丛书有广泛的选编基础,可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间,丛书分卷细化,每卷下还将案例主要根据案由分类编排,每个案例用一句话概括裁判规则、裁判思路或焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需求目标。

中国法制出版社始终全力支持《中国法院年度案例》的出版,给了作者和编辑们巨大的鼓励。2018 年新推出数据库增值服务,2019 年继续提供数据库增值服务并充实完善数据内容。购买本书,扫描前勒口二维码,即可在本年度免费查阅使用上一年度案例数据库。我们在此谨表谢忱,并希望通过共同努力,逐步完善,做得更好,真正探索出一条编辑案例书籍、挖掘案例价值的新路,更好地服务于学习、研究法律的读者,服务于社会,服务于国家的法治建设。

本丛书既可作为法官、检察官、律师等司法实务工作人员的办案参考和司法人员培训推荐教程,也是社会大众学法用法的极佳指导,亦是教学科研机构案例研究的精品素材。当然,案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望,可能会存在各种不足,甚至错误,欢迎读者批评指正,我们愿听取建议,并不断改进。

曹士兵

目 录

Contents

一、对不动产的执行

1. 案外人执行异议之诉中排除强制执行的要件 1
—— 陈某甲诉韩某、北京塞北路通建材销售有限公司案外人执行异议之诉案
2. 不动产权属证书具有“推定”而非“绝对”的证据效力 5
—— 李甲诉刘某英、赖某梅案外人执行异议之诉案
3. 开发商解除购房合同可排除法院的强制执行 9
—— 厦门紫金中航置业有限公司诉张秀茹案外人执行异议之诉案
4. 以房抵债协议不属于具有排除强制执行效力的买卖合同 13
—— 龙桂文诉姜万军案外人执行异议之诉案
5. 执行异议之诉案件中“买卖不破租赁”的适用 17
—— 王秋转诉汕头市潮信融资担保有限公司案外人执行异议之诉案

二、对特殊标的物的执行

6. 挂靠车辆实际所有权人的权利能否对抗申请执行人的债权 21
—— 甘某岳诉垫富宝投资有限公司案外人执行异议之诉案
7. 行政机关的机动车登记系对机动车的行政管理行为，不能单纯以此作为认定机动车所有权的依据 24
—— 李宝勇诉黄永海、李涛申请执行人执行异议之诉案
8. 基金份额权利转让的效力 28
—— 孙文兰与深圳盈汇银资产管理有限公司等执行异议案

9. 借名买车人可以请求法院停止对涉案车辆的执行 32
——李某诉沈某某案外人执行异议之诉案
10. 企业租赁中使用被租赁企业账号经营，账号内资金能否作为被租赁企业财产予以执行 35
——鸡东县华盛煤炭有限公司诉鸡西克雷安科技有限公司等申请执行人执行异议之诉案
11. 验资账户所有人对该账户内资金是否享有所有权 38
——曾俊杰诉江利智申请执行人执行异议之诉案
12. 执行异议之诉中特殊动产物权的确认 42
——李某诉黄某案外人执行异议之诉案

三、执行异议、复议与执行异议之诉

13. 案外人以其与被执行人之间不存在债权债务关系为由提出执行异议，应认定其是对执行行为有异议 47
——连云港金大建设工程有限公司诉蒋连荣案外人执行异议之诉案
14. 保全案件移送后，执行异议之诉案应否移送？案外人与保全被申请人签订以物抵债协议能否排除强制执行？ 50
——刘灿红诉武进区横山桥鹏超电机厂、陆鑫执行异议之诉案
15. 第三人撤销之诉与案外人执行异议程序只能选择其一 54
——赵兰梅诉谭超等第三人撤销之诉案
16. 法人分支机构作为被执行人，不适用参与分配制度 58
——林心笔与永同昌建设集团有限公司、华新国际建设有限公司福建分公司案外人执行异议案
17. 个体工商户与其经营者法律人格的合一性 62
——蔡双伊与新沂市雪峰洗涤用品经销部买卖合同执行异议案
18. 股东出资认缴制下出资义务加速到期问题的处理 66
——姜国超诉张明海申请执行人执行异议之诉案

19. 其他执行案件的申请执行人能否参与被执行人为企业法人的执行案件的以物抵债程序 73
 ——广州亿浩贸易有限公司与茂名市茂南区区直债权债务清偿中心等外汇保证金代理交易纠纷执行异议案
20. 申请撤销仲裁裁决、再次申请仲裁等行为是否构成执行时效的中断 77
 ——高士通中国投资有限公司与山东魅力四射文化娱乐管理有限公司执行异议案
21. 生效法律文书排除执行的适用原则 82
 ——郴州市侨能达投资有限公司诉何曼忱案外人执行异议之诉案
22. 隐名股东权益不能阻却金钱债权执行 85
 ——刘德恒等诉梁元和案外人执行异议之诉案
23. 执行案件结案通知书是否为发生物权变动的法律文书 88
 ——朱正龙诉朱春甫等执行异议之诉案
24. 执行程序中不宜直接认定民事调解书以违约为条件的给付内容 93
 ——无锡崇蝠房产开发有限公司与葛渭清、吴兰英执行异议案
25. 执行程序中物权登记制与夫妻共同财产约定制的冲突及解决 97
 ——张女诉梁某案外人执行异议之诉案
26. 执行担保与债务加入之辨析 100
 ——袁长宝申请追加被执行人案
27. 案外人以其对违法建筑享有阻却执行的实体权利为由提起执行异议之诉，不属于人民法院的受理范围 104
 ——江阴市华科新材料有限公司诉江苏江阴农村商业银行股份有限公司申港支行等案外人执行异议之诉案

四、查封问题

28. 首查封是否产生分配优先权 108
 ——周信诉吴祖华等执行分配方案异议之诉案

29. 案外人可以已取得房屋为由要求解除对应土地使用权的保全查封 112
——韩某霞与李某明等案外人异议案

五、夫妻共同债务的执行问题

30. 案外人执行异议之诉由案外人就其对执行标的享有足以排除强制执行
的民事权益承担举证责任 115
——陈某芳诉王某、陈某清案外人执行异议之诉案
31. 执行标的被查封后另案离婚析产判决不能对抗执行 118
——罗某芳与李某祥、廖某声案外人执行异议案
32. 执行程序中能否追加被执行人配偶或原配偶为共同被执行人 121
——郭甲与周某、郭乙案外人执行异议案

六、执行依据问题

33. 劳动仲裁裁决中给付内容不明确的竞业限制补偿金部分人民法院可
不予执行 125
——普雷茨特激光技术（上海）有限公司与郑龙吟劳动仲裁裁决执行异
议案
34. 不予执行仲裁裁决法定事由的认定 129
——北京华中兴安建筑劳务有限公司与国都建设（集团）有限公司不予
执行仲裁裁决案
35. 次债务人以执行依据生效后发生的实体事由提出的执行异议能否排
除执行 134
——陈方满与梅金平、王立群执行异议案
36. 国际商事仲裁中当事人的特别约定与当事人选择适用的仲裁规则之
间冲突的解决及司法审查 137
——来宝资源国际私人有限公司与上海信泰国际贸易有限公司申请承认
和执行外国仲裁裁决案
37. 规避执行的调解书应被撤销 140
——贺春源诉王世晶、王索菲第三人撤销之诉案

38. 民事执行中以物抵债的审查和效力 143
——秦某军诉季某明等第三人撤销之诉案

七、执行中的质押问题

39. 保证金质押的效力认定 148
——中国民生银行股份有限公司天津分行诉张小娜等案外人执行异议之诉案
40. 根据书面质押合同约定占有的金钱产生质权的效力 152
——中国建设银行股份有限公司云南省分行诉邹彬案外人执行异议之诉案
41. 质权设立的认定 158
——赵立顺与冯合珍、杨茂华案外人执行异议案
42. 质押关系中质权、保证金专户等问题的认定 161
——福安市农村信用合作联社诉福建省津源融资担保有限公司、福安市大丰贸易有限公司案外人执行异议之诉案
43. 银行存款质押“特定化”的认定 165
——周某诉中国民生银行某某分行申请执行人执行异议之诉案

八、执行金额的确定问题

44. 抵押担保范围与他项权证所载抵押担保数额不一致时如何处理 174
——刘荣祥诉孙向东等执行分配方案异议之诉案
45. 个税代扣代缴不能阻却生效裁判的全面履行 176
——上海世景国际贸易有限公司与施睫执行异议案
46. 部分连带债权人申请执行全部债权的审查 179
——王宜易与张靖轩等执行复议案

九、公证债权文书的执行问题

47. 第三人仅为债务人提供物保但未办理抵押登记的, 出具执行证书时不应直接将其列为被执行人 185
——高凤英与赵建华、耿军不予执行公证债权文书案
48. 经依法公证的债权文书具备强制执行效力 189
——无锡市融创科技小额贷款有限公司与江阴市金溢金属回收有限公司、江苏阳光汽车贸易有限公司执行异议案
49. 拍卖中拍定人迟延付款的应对措施以及最高额抵押中“最高额”的认定标准 193
——北京市国通资产管理有限责任公司与北京星港湾科贸有限公司等公证债权文书执行案

十、执行中的优先受偿问题

50. 抵押担保财产和财产保全财产系同一财产且成为执行标的时, 抵押人对抵押担保财产享有优先受偿权 198
——李甲诉中国工商银行股份有限公司射洪支行等案外人执行异议之诉案
51. 数个均未办理抵押登记的抵押权是否享有优先受偿权及如何受偿 203
——朱忠才诉三亚市中小企业信用担保投资有限公司执行异议之诉案
52. 人身损害赔偿债权与抵押债权的执行顺位 206
——通用汽车公司诉张某、陈某执行分配方案异议之诉案

十一、强制执行中的其他问题

53. 被执行人收入与到期债权不能混淆 210
——胡秀双与陈云国、孙志霞执行复议案
54. 确权类法律文书能否申请强制执行 214
——汉唐证券有限责任公司与泓源水业有限公司申请执行确权判决案

55. 可否直接执行被执行人对第三人的到期债权 217
——南京银行股份有限公司北京分行与中太投资控股集团有限公司等执行生效判决案
56. 经质押登记且经法院生效判决确认的应收账款债权可以强制执行 220
——灌云县交通运输局与江鸿臻等执行异议案
57. 银行账户保证金的质权成立足以排除强制执行 223
——中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司诉锦州银行股份有限公司北京亚运村支行、中电华通通信有限公司执行异议之诉案
58. 提供抵押物的抵押担保人所承担的责任能否超出担保物价值范围 229
——景富投资控股有限公司与南宁博凯资产经营有限公司等执行异议案

一、对不动产的执行

1

案外人执行异议之诉中排除强制执行的要件

——陈某甲诉韩某、北京塞北路通建材销售有限公司案外人执行异议之诉案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

北京市第一中级人民法院（2017）京01民终8951号民事判决书

2. 案由：案外人执行异议之诉

3. 当事人

原告（被上诉人）：陈某甲

被告（上诉人）：韩某、北京塞北路通建材销售有限公司（以下简称塞北路通公司）

【基本案情】

因韩某欠案外人祁某借款，而祁某欠陈某乙（陈某甲之子）欠款，经协商一致，韩某欠款债权转移至陈某乙。陈某甲与韩某、魏某丽（韩某之妻）就诉争房屋签订房屋买卖合同，合同尾部甲方处有韩某及魏某丽的签名和手印，乙方处有陈某甲的签名和手印，合同未注明签订日期。陈某甲称合同签订时间为2014年10月24日，韩某在一审中陈述签订时间是2014年，在二审中陈述为2015年。

陈某甲称用韩某欠陈某乙的170万元债务折抵房款，韩某不再偿还陈某乙170

万元欠款。韩某称双方无房屋买卖的真实意愿，签订该合同实际上是为韩某欠陈某乙的 170 万元提供担保。2014 年 10 月 24 日，韩某向陈某甲出具收条，载明：今收到陈某甲购房款 170 万元，包括订金 2 万元。2014 年 11 月 19 日，韩某和陈某乙就诉争房屋办理抵押登记手续，《房屋他项权证》记载的房屋他项权利人为陈某乙，债权数额为 170 万元。对于诉争房屋未过户原因，陈某甲称因该 204 号房屋尚有约 10 万元抵押贷款，故约定一年内完成房屋解押手续再办理过户手续。对于交接钥匙时间，陈某甲和韩某分别称是 2015 年 11 月和 12 月。陈某甲称自己对该房屋装修后于 2016 年年初入住。

因韩某欠塞北路通公司债务，法院于 2013 年 9 月 3 日作出民事调解书确认债务的后续清偿问题。后韩某未清偿该债务，2014 年 12 月 19 日，塞北路通公司申请执行，法院于 2015 年 1 月 19 日作出裁定，对诉争房屋进行查封。2016 年 11 月 23 日，陈某甲对执行标的提出书面异议。法院于 2016 年 12 月 26 日裁定驳回。

另外，(2016)京 0119 民初 7170 号案件庭审中，陈某乙陈述：在 2014 年 10 月 24 日我借韩某 170 万元，收条是根据这笔钱转化过来的，借条已经给了韩某，借款没有利息，借钱前韩某同意卖房才借给他的，当时去建委过户韩某还欠着公积金贷款，所以没有及时过户，房产证是签合同同时韩某给我的，170 万元在当时属于市场价。

【案件焦点】

陈某甲与韩某夫妇是否存在房屋买卖合同关系，是否符合足以排除强制执行的构成要件。

【法院裁判要旨】

北京市延庆区人民法院经审理认为：因陈某甲有购房意向，经陈某甲、陈某乙、韩某及魏某丽协商一致，陈某甲与韩某及魏某丽订立房屋买卖合同，韩某将房屋出售给陈某甲，价款 170 万元。韩某不再偿还陈某乙的 170 万元债务，以该债务折抵陈某甲的购房款。韩某给陈某甲写了“今收到陈某甲购房款 170 万元”的收条，且办理了他项权登记。后韩某已将房屋产权证及钥匙交予陈某甲，并约定办理房屋过户时间。陈某甲缴纳了供暖费、物业费及水电费等费用，对房屋进行了装修并实际入住。综上，陈某甲支付了全部价款，且价款合理，缴纳了涉及房屋的其他费用，并实际占有该房屋，对未办理房屋过户手续不存在过错，故陈某甲提起案外

人执行异议之诉应予支持。

北京市延庆区人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百一十二条第一款第一项、第二款，《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》第十七条之规定，判决：

一、陈某甲提起的案外人执行异议之诉成立；

二、北京市延庆区人民法院停止对诉争房屋的执行；

三、(2016)京0119执异73号执行异议裁定书于本判决生效时自动失效。

韩某和塞北路通公司均不服一审判决，提起上诉。北京市第一中级人民法院经审理认为：对于足以排除强制执行的民事权益，需要综合分析案外人和申请执行人各自的权利性质和权利效力边界。申请执行人塞北路通公司的权利性质，属于生效调解书确定的普通债权。

关于案外人陈某甲的权利性质。案外人一般须主张其对执行标的物享有所有权或者其他足以阻止执行标的物转让、交付的实体权利，且案外人应当就其享有的该种实体权利所依据的事实承担举证责任。陈某甲主张其与韩某签订有房屋买卖合同并已实际履行，但双方就该《房屋买卖合同》是否具有真实的房屋买卖的意思表示产生争议。陈某甲称双方签订《房屋买卖合同》系基于真实的房屋买卖的意思表示，且《房屋买卖合同》与《收条》均形成于2014年10月24日。韩某称《房屋买卖合同》是根据《收条》内容后补的，目的是作为韩某欠陈某乙的170万元债务的担保。由于《房屋买卖合同》上没有载明签订日期，且双方并未就收条内容进行实际交割，《房屋买卖合同》和《收条》上载明的付款情况与实际并不一致。陈某甲所称以债权抵销购房款的主张，与陈某乙、韩某就诉争房屋另行办理他项权利抵押的事实矛盾，陈某甲、陈某乙就此未作出合理解释，对陈某甲该项主张，不予采信。另外，根据陈某乙在另案庭审过程中的陈述可以看出双方实际上不具有真实的房屋买卖的意思，而是以房屋作为借款的担保，不能还款再以房屋买卖的形式以房抵债。因此，陈某甲不能以存在房屋买卖关系且对房屋享有权利为由主张排除塞北路通公司的强制执行。

退言之，即使存在真实的房屋买卖意愿，根据《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》第二十八条的规定，金钱债权执行中需要

同时具备四个条件才能排除执行：查封之前有合法有效的房屋买卖合同；查封之前实际占有使用房屋；已支付全部价款；非因自身原因未办理过户。但陈某甲并不存在实际的价款支付行为，且拿到钥匙时间和装修后实际入住时间都远晚于法院查封时间，不符合排除执行的法律要件。陈某甲并未提供充分证据证明其对执行标的物享有足以排除强制执行的民事权益，其提出案外人执行异议的诉求不符合法律规定，应予驳回。

北京市第一中级人民法院依照《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，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百一十二条第一款第二项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项的规定，判决：

- 一、撤销北京市延庆区人民法院（2017）京 0119 民初 617 号民事判决书；
- 二、驳回陈某甲的诉讼请求。

【法官后语】

对于金钱债权执行中案外人执行异议之诉的分析，应严格采用要件分析方法对于构成要件逐一进行分析，从而认定案外人就执行标的是否享有足以排除强制执行的民事权益。《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》第二十八条规定的构成要件有四：法院查封之前有合法有效的房屋买卖合同；法院查封之前实际占有使用房屋；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法院的要求交付执行；非因自身原因未办理过户。本案中暂且不论陈某甲与韩某之间是否存在真实的房屋买卖合同关系，即使双方存在真实的房屋买卖合同关系，但因为欠缺“查封之前实际占有涉案房屋”这一条件，或因欠缺“已支付全部价款”这一条件，仍不足以排除塞北路通公司对于房屋的强制执行。之所以要在金钱债权的强制执行程序中设置案外人执行异议这一环节，是从物权优先于债权的角度，保护已经订有房屋买卖合同、交付了全部房款、实际入住房屋，只差最后办理过户登记一步的此类在事实上已享有物权的买受人的利益。

审理案外人执行异议之诉案件，要加强对能够对抗强制执行的实体权利类型的研究，对于足以排除强制执行的民事权益，需综合分析案外人和申请执行人各自的权利性质和权利效力边界，统一案外人执行异议之诉的裁判标准和裁判尺度。案外