

# 离婚房产权属约定排除强制执行的司法认定研究

●张婷婷



**[摘要]** 离婚协议中房产权属约定可能会导致所有权名实不符,若夫妻一方以房产权属约定为由提出案外人执行异议之诉以排除强制执行,原则上法院应当结合《执行异议与复议规定》,从权利的形成时间、权利内容及性质等方面进行审查。但核心的审查要素是债权人的利益是否实际受损,即房产权属约定是否相对公平、合理。本文对离婚房产权属约定排除强制执行的司法认定问题展开探究,以期能为相关人员提供参考。

**[关键词]** 离婚协议;房产权属约定;强制执行;执行异议

## Q 离婚协议中房产权属约定的法律性质争议

关于离婚财产协议中房屋权属约定的法律性质,主要存在以下几种学说:赠与说、附条件的法律行为说、夫妻财产制契约说、财产清算协议说。依据赠与说,审视离婚协议中对于房屋产权归属的条款设定,此类条款往往蕴含着无偿转让的性质,其构造在本质上与赠与合同相吻合。附条件的法律行为说认为离婚协议中房产权属约定的性质为附条件的法律行为,离婚时夫妻双方就婚内财产、人身关系达成的协议,以婚姻登记机关对离婚事项进行登记为生效条件,夫妻双方完成离婚登记后,该民事协议的生效条件达成。夫妻财产制契约说认为,离婚协议中关于房产权利归属的界定,本质上构成了一种夫妻财产制契约,此乃夫妻双方于婚姻关系解除之际或面临财产争议而诉诸离婚时,共同订立的一种正式书面协定。此协定作为夫妻间财产约定制度的一种具体体现,明确了房产在离婚后的归属,是双方意思的合法表达与财产安排的制度化形式。财产清算协议说认为,离婚协议属于离婚财产清算协议,婚姻关系可以视为一种继续性合同,离婚时的财产分割协议可以视为财产清算协议,离婚后一方不得撤销。如果将婚姻关系视作一种继续性合同,那么离婚就相当于终止该继续性合同,从清算关系说来看,离婚财产分割协议实际上是对夫妻双方共同财产的清算。

综上,笔者赞同财产清算协议说的观点,其他三种学说都不能准确概括离婚财中房产权属的法律性质。

## Q 离婚财产分割协议的法律效力认定

### (一)理论争议

### 1.物权效力说

支持该观点的学者认为,在未进行登记的情况下,离婚房产权属约定可以直接产生物权变动效力。该学说又包含四种模式:第一,债权意思主义物权变动说。此种物权变动模式以法国为代表,强调当事人无需以交付或登记为物权变动要件,当事人达成合意即可产生物权变动。第二,非基于法律行为的物权变动说。该观点认为离婚房产权属约定属于非基于法律行为的物权变动,无需登记即可在夫妻内部发生物权变动效力。第三,非交易行为说。该观点认为夫妻关系是一种密切的身份关系,双方给予不动产的行为不同于普通的交易行为,此类约定的效力必须基于婚姻这一特殊关系出发,不适用物权变动的一般规则。第四,法律直接规定说。该观点认为,夫妻基于法律直接规定取得约定共有财产,当事人取得财产所有权并非基于财产制契约本身,而是基于婚姻法对其选择的财产制效力的规定。

### 2.债权效力说

持普通债权说的学者认为,根据合同相对性原则,约定权利人根据离婚协议享有的变更登记请求权只能对抗名义权利人,不能对抗名义权利人的债权人,因此,该请求权不能排除强制执行。持优先债权说的学者认为,在婚姻关系等涉及人身的特殊领域,不动产登记簿记载展示的权利外观不应作为判断物权变动的唯一标准,尤其是在夫妻财产分割时,应适当弱化不动产等级的强势地位。

### 3.混合说

持该观点的学者认为,将夫妻财产归属约定看作是一种债的约定,同时以物权变动为核心,即债权意思与物权意思

并存，在无相反意思表示时，两个意思效果一并生效。该学说突破了物债二分法，创造了一种中间权利状态，但其操作性有待考察。

(二)法院裁判观点变迁

笔者以“离婚协议”“强制执行”“房屋”“物权效力”为关键词，法院级别限定为中级人民法院及以上，检索时间为2018年1月1日至2023年12月31日，在中国裁判文书网检索到民事判决书338份。本文主要从离婚财产分割协议的效力认定及能否排除强制执行两个方面进行分析，下表为选取的其中具有代表性的及部分最高人民法院公报案例及裁判结果。(详见表1)

表1 部分最高人民法院公报案例及裁判结果

序号	案号	协议效力	能否排除强制执行
1	(2015)民一终字第150号	债权效力	能排除执行
2	(2014)沪一中民二(民)初字第3号	债权效力	不能排除执行
3	(2017)最高法民申3915号	债权效力	不能排除执行
4	(2018)最高法民终462号	债权效力	能排除执行
5	(2018)川民终721号	债权效力	能排除执行
6	(2019)最高法民申5165号	债权效力	能排除执行
7	(2019)黑民终421号	债权效力	不能排除执行
8	(2019)浙10民终1132号	内部物权效力	能排除执行
9	(2019)粤民申11400号	债权效力	能排除执行
10	(2020)最高法民申1543号	债权效力	不能排除执行
11	(2020)粤06民终1027号	物权效力	能排除执行
12	(2020)豫01民终5555号	债权效力	不能排除执行
13	(2021)最高法民申7090号	债权效力	能排除执行
14	(2021)最高法民申2847号	债权效力	不能排除执行
15	(2021)新01民终6102号	物权效力	能排除执行
16	(2022)京02民终2679号	债权效力	不能排除执行
17	(2022)京03民终11198号	物权期待权	能排除执行
18	(2022)鄂28民终738号	物权期待权	能排除执行
19	(2023)鲁05民终8号	物权期待权	能排除执行
20	(2023)豫民申10565号	债权效力	不能排除执行

通过总结裁判文书网检索到的案例可以发现，尽管各地法院在裁判观点上存在分歧，但近年来，最高人民法院在审理该类案件时裁判观点逐渐统一，离婚协议房产权属约定若未进行变更登记，则无法直接产生物权变动的效果。然而，约定权利人仍享有房屋变更登记请求权，综合考虑约定权利人的请求权与第三人的金钱债权，通过比较两

个请求权的优先性，判断约定权利人能否排除强制执行。

(三)离婚协议中房产权属约定仅具备债权效力

第一，离婚财产协议从性质上可以认定为财产清算协议。从二者的生效时间、订立目的等方面看，离婚财产分割协议的签订是双方为了和平的解除婚姻关系、合理的分配财产达成的合意，而夫妻财产制契约是为了维护家庭和睦达成的房产权属约定。因此该协议不宜适用夫妻财产制的物权变动规则。

第二，离婚过程中的财产分割，作为共有财产分配的一个特定情形，其核心在于各共有人仅享有请求对共有物进行划分的权利，即财产分割请求权。当部分共有人意图将共同拥有的不动产所有权让渡于第三方时，这一转让行为的法律效力依赖于不动产变更登记程序的完成，方能实现物权的实际转移。还需明确区分裁判分割与基于协议分割。值得注意的是，裁判分割作为一种非法律行为导致的物权变动，其物权变动的效力不依赖于公示，这与基于法律行为并需遵循公示原则的物权变动方式形成鲜明对比。

第三，从利益衡量角度出发，虽然约定权利人已经实际占有案涉房屋，但不能因此认定该协议已经产生物权效力，占有并非为判断不动产物权变动的因素。

Q 离婚房产权属约定排除强制执行的要件

判断离婚房产权属约定能否排除强制执行，应当立足于离婚案件自身的特殊性和最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》(以下简称《执行异议与复议规定》)第25条至第28条的规定，参照以下四个要件。

(一)离婚协议在债权形成前已经成立并生效

离婚协议中房产权利归属约定的生效时点，应当先于执行债权确立的时间节点。若该房产归属约定的生效日期确实早于执行债权形成，则一般可推断双方所达成的协议并非出于转移资产或恶意规避债务清偿目的。如最高法(2015)民一终字第150号案件、(2017)最高法民终42号案件、(2018)最高法民终462号案件。

然而，离婚时间是否必然需先于债权确立之时值得深入探讨。在实际操作中，鉴于债权可能在其被法院采取查封措施之前即已存在，这就可能导致债权先形成，随后离婚协议中对房产归属进行了约定，而最终债权人则依据此债权向法院申请对房产实施查封措施。如果离婚时间晚于一方债权形成时间，是否表示当事人之间一定存在恶意串通、逃避债务的情形?笔者认为不能一概而论，还需深入剖析协议的实质内容，考察其对共有及各自独立财产的分配安排，确保不存在明显偏向案外人，同时也要看这种分配是否不当削弱了被执行人的责任财产基础，进而可能影响其履行债务的

能力。

例如，在王某与杨某保、王某辉案外人执行异议的诉案中，法院查明：2014年9月9日，新疆德鑫盛龙汽车销售服务有限公司向杨某保借款15000000元，借款期间为2014年9月9日至2015年11月9日，王某辉为担保人，对借款、逾期利息、违约金承担连带担保责任。2015年12月1日王某与王某辉在《离婚协议书》中约定一套婚住房和一处商业门面房归王某所有，该分割有失偏颇，但王某辉后将该门面房抵偿债务，即双方已经通过实际履行对财产分配进行了变更。因此，虽然二人签订《离婚协议书》的时间晚于涉案债务发生时间，但财产分配经纠正后已经相对合理，并未明显损害债权人的利益，故王某可排除对房屋的强制执行。

又如，王某英与青岛珂丽丰工贸有限公司执行异议的诉案中，2012年6月22日，卢某泉对太原能源开发总公司欠青岛珂丽丰工贸有限公司的2287700元提供保证。2013年11月15日，卢某泉与王某英经法院调解正式离婚。虽然二人离婚时间晚于涉案债务产生时间，但王某英从法院的离婚调解书生效之日起即已取得涉案房屋的所有权，因此王某英对涉案房屋享有足以排除强制执行的权益。

将类似案件进行总结，笔者认为，若离婚协议先于涉案债务发生且财产分割没有明显有失公平的，一般能够阻却强制执行；若离婚协议晚于涉案债务发生时间，综合全案衡量财产分割合理，或者有法律文书、征收决定等导致物权变动的，也应认定能够阻却强制执行。因此，相比以债权形成时间作为时间节点判断房产权属约定能否排除强制执行，将查封时间作为节点效果更佳。查封具有冻结效力，一旦查封便不得再处置财产，以此为节点较为合理。

## （二）协议内容真实，财产分割合理

房产权属约定对抗执行的前提要件应当是内容真实、分割合理的。离婚财产分割协议约定的内容必须体现双方的真实意愿，但是若有证据表明双方通过离婚协议意图逃避债务，则该协议视为无效，不能阻却债权人强制执行。通常，如果离婚协议生效时间早于债务产生时间，可以推断双方没有逃避债务的恶意。在(2015)民一终字第150号案件中，离婚协议系钟某与林某二人双方自愿达成，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，且两人亦已依该协议并经行政机关确认解除婚姻关系，因此该离婚协议有效。类似案件还有(2016)最高法民申2246号、(2018)最高法民终462号案件等。此外，案外人与被执行人签订的离婚财产分割协议是否公平合理，是认定夫妻双方是否存在恶意串通逃避执行的核心内容。(2023)粤15民终1126号案件中，基于陈某怡存在过错导致离婚、孩子抚养权归邓某子、为邓某子及儿子提供生活保障等因素考虑，邓某子适当多分得财产具有合理性和合法性。

判断财产分割是否合理，还应当结合社会公众的认知进行价值衡量。相比其他财产，房屋不仅具有经济价值，还具有生活保障功能。因此，判断离婚协议能否排除强制执行还应考虑实际权利人的生存权益，若实际权利人已经居住很长时间，强制执行后实际权利人将会失去基本的生活保障，则应酌情考虑。

## （三）约定所有权人在查封前已经合法占有房屋

占有是公示的一种方式，尽管相对法定的登记方式其效力较弱，但是能够起到一定的公示效果。约定所有权人必须在查封前已合法占有房屋，这样可以减少被执行人与实际权利人恶意串通的可能性。在(2015)民一终字第150号案件中，钟某在签署离婚协议之后，其与子女一直占有并使用诉争房屋，该房产在实质上起到了为钟某及其子女提供生活保障的功能，因此，钟某对诉争房屋享有请求权。类似案件如(2017)粤民申10523号、(2017)最高法民申3148号、(2020)最高法民终1248号等都将“查封前合法占有”作为要件进行审查。

## （四）约定所有权人不存在过错

《执行异议与复议规定》第28条规定，排除执行需符合非因买受人自身原因未办理过户登记。此条是对权利主张者过错程度的考量。法律并不保护那些怠于行使权利、任权益受损而不采取行动的人，而积极倡导并保护积极、主动地采取行动以维护自身合法权益的人。换言之，若约定权利人在有条件且能够采取措施保护自身权益时却选择不作为，导致房产被强制执行，那么约定权利人对此存在过错，则不应优先保护。如果实际权利人为了避税不进行变更登记或故意拖延办理变更登记，也应当认定存在过错，并不能排除强制执行。但在(2018)最高法民终462号案件中，法院认为，因房屋剩余贷款尚未清偿，因此诉争房屋未能过户到刘某名下，该情形不能认定刘某存在过错。类似案件如(2020)最高法民终1248号，法院认为，由于公司欠税无法开具税票，导致办理过户存在障碍，并非买受人原因不能过户，不能认定买受人存在过错。

综上，上述要件仅是法院审理过程中可参考的要素，而核心的审查要素则是债权人的利益是否实际受损，即房产权属约定是否相对公平、合理，这是法院在审理过程中的最终落脚点。如果离婚协议合法有效，且双方对房产权属的约定相对公平合理，债务人的责任财产没有明显减少，那么债权人的利益不会受到实际损害。此时，应本着实质正义的精神，尊重双方的真实意思表示，按照离婚协议内容保护约定权利人。

## Q 结束语

离婚协议兼具人身属性与财产属性，其中房屋权属约定

属于财产清算协议，就其效果而言，不能直接产生物权变动效力。除依据《执行异议和复议规定》外，还应当围绕离婚协议生效时间、离婚协议约定内容、查封时间及一方对财产占有情况、实际权利人是否存在过错等因素进行综合考量。基于案件的复杂性和多样性，最终应回归到对财产分割是否公平、合理，是否实际侵害债权人利益的认定上。

#### 参考文献

[1]李洪祥.离婚财产分割协议的类型、性质及效力[J].当代法学,2010,24(04):71-77.

[2]范奥伦.离婚协议中“赠与子女财产”条款法律适用研究[D].武汉:湖北大学,2023.

[3]熊玉梅.离婚财产分割协议效力探究——以不动产执行异议之诉为视角[J].江西财经大学学报,2020(02):128-136.

[4]王雪云.夫妻财产约定的法律适用问题研究[D].上海:华东政法大学,2019.

[5]田韶华.婚姻领域内物权变动的法律适用[J].法学,2009(03):115-122.

[6]汤维建,陈爱飞.“足以排除强制执行民事权益”的类型化分析[J].苏州大学学报(哲学社会科学版),2018,39(02):54-63,191-192.

[7]姚辉.夫妻财产契约中的物权变动论[J].人民司法,2015(04):14-18.

[8]赵灿.夫妻财产契约的效力与不动产权变动[D].上海:华东政法大学,2019.

[9]王嫒雪.论夫妻财产契约的效力[D].武汉:华中科技大学,2016.

[10]曹春梅.夫妻财产契约探析[J].新疆社科论坛,2003(03):22-24.

[11]廖从文.离婚财产分割协议在民事执行中的效力判决分析[D].长沙:湖南大学,2019.

[12]谭语.浅析协议离婚中财产分割协议的性质和效力[J].法制博览(中旬刊),2014(05):70-71.

[13]徐金锋,王笑庆.“净身出户”离婚协议的法律效力[J].行政与法,2018(08):116-121.

[14]庄鸿山.论债权人诉请撤销离婚财产分割协议[D].武汉:中南财经政法大学,2023.

[15]胡丽萍.离婚协议中房产归属约定的效力分析与纠纷处理[D].上海:华东政法大学,2021.

#### 作者简介:

张婷婷(1998—),女,汉族,河南安阳人,硕士研究生,河南财经政法大学民商经济法学院,研究方向:民商法学。