《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》已于2024年12月14日由最高人民法院审判委员会第1938次会议通过，现予公布，自2025年7月24日起施行。

　　最高人民法院

　　2025年7月23日

**最高人民法院**

**关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释**

2025-07-24

法释〔2025〕10号

（2024年12月14日最高人民法院审判委员会第1938次会议通过，自2025年7月24日起施行）

为正确审理执行异议之诉案件，依法保护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国企业破产法》等法律规定，结合审判实践，制定本解释。

　　**第一条** 案外人依照民事诉讼法第二百三十八条规定，在执行过程中就执行标的提出执行异议，由提出异议时负责执行该执行标的的人民法院审查处理；案外人、当事人对执行异议裁定不服，自裁定送达之日起十五日内向作出执行异议裁定的执行法院提起执行异议之诉的，人民法院应予受理。

　　案外人未在《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》第六条规定的期限内提出异议，人民法院裁定不予受理的，可以依法另行向申请执行人、被执行人等主张权利。

　　**第二条** 金钱债权纠纷的财产保全、执行中，执行标的存在轮候查封、扣押、冻结的，案外人提起执行异议之诉，以首先查封、享有担保物权等优先受偿权的申请保全人、申请执行人为被告，以其他已知的轮候查封的申请保全人、申请执行人为第三人。

　　**第三条** 案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益，人民法院判决不得执行该执行标的的，同时判决解除执行措施并写明相关查封、扣押、冻结裁定书案号。案外人可以持生效判决请求相关执行法院解除执行措施。

　　**第四条** 案外人提起执行异议之诉并依照《民法典》第二百三十四条等规定就执行标的的归属提出确权请求的，以被执行人为被告。

　　**第五条** 案外人提起执行异议之诉并以被执行人等为被告提出返还原物、返还价款或者交付标的物、办理转移登记手续等给付请求的，人民法院可以合并审理，法律另有规定不宜合并审理的，应当分别立案。

　　**第六条** 案外人执行异议之诉案件审理期间，申请执行人请求人民法院继续执行并提供相应担保的，由负责审理执行异议之诉的人民法院裁定是否准许。执行法院依法继续执行的，案外人执行异议之诉案件按照下列情形分别处理：

　　（一）案外人就执行标的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求；

　　（二）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益，执行标的由申请执行人通过拍卖、抵债等执行程序受让的，判决不得执行该执行标的，并撤销相关拍卖或者抵债裁定；已向申请执行人交付的，同时判决申请执行人返还，拒绝返还的，强制执行；

　　（三）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益，执行标的已由他人通过拍卖、变卖等执行程序合法取得的，判决不得执行该执行标的变价款，执行法院向案外人发放变价款；已向申请执行人发放变价款或者已向被执行人退还剩余变价款的，同时判决申请执行人、被执行人返还，拒绝返还的，强制执行；执行法院向案外人释明执行标的已由他人合法取得而案外人拒绝受领变价款的，应当将变价款予以提存，并告知案外人自提存之日起五年内可以随时领取。

　　在前款第二项、第三项规定情形下，案外人认为申请执行人请求继续执行错误，给其造成损失的，可以依法另行向申请执行人、执行担保人等主张权利。

　　**第七条** 案外人执行异议之诉案件审理或者再审申请审查期间，执行案件已经结案，执行法院未对执行标的进行处分且执行措施已经解除的，人民法院应当裁定终结诉讼或者终结审查。原由执行法院作出的执行异议裁定失效。案外人根据本解释第四条、第五条提出的确权、给付请求，人民法院可以继续审理或者审查。

　　**第八条** 执行异议之诉案件审理或者再审申请审查期间，人民法院对作为执行依据的原判决、裁定等依法决定再审，执行标的系原判决、裁定等所涉争议标的以外的财产，或者案外人可能享有足以排除担保物权等优先受偿权的强制执行的民事权益的，执行异议之诉案件可以继续审理或者审查，不能认定案外人享有足以排除强制执行的民事权益的，执行异议之诉案件应当中止审理或者审查。

　　**第九条** 执行异议之诉案件审理或者再审申请审查期间，人民法院裁定受理被执行人破产案件的，执行异议之诉案件应当中止审理或者审查，管理人接管债务人财产后，执行异议之诉案件可以继续审理或者审查。

　　**第十条** 案外人执行异议之诉案件经审判监督程序发现支持案外人排除强制执行确有错误，人民法院认定案外人不享有足以排除强制执行的民事权益，判决驳回案外人诉讼请求的，原相关执行法院按照原顺位恢复执行；执行标的已合法转让给他人，人民法院裁定撤销原判决、终结诉讼的，申请执行人可以依法另行向被执行人、案外人等主张权利。

　　**第十一条** 人民法院对登记在被执行的房地产开发企业名下的新建商品房实施强制执行，案外人以其系商品房消费者为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

　　（一）查封前，案外人已与房地产开发企业等签订合法有效的书面买卖合同；

　　（二）查封前，案外人已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法庭辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行；

　　（三）所购商品房系用于满足家庭居住生活需要。

　　案外人起诉请求被执行人办理商品房所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

　　人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的剩余价款应予及时退还。

　　**第十二条** 执行法院冻结被执行的房地产开发企业的预售资金监管账户，案外人以其已向该账户交付购房款，且房屋买卖合同已经解除为由，提起执行异议之诉，请求排除相应购房款的强制执行并申请向其发放，事由成立的，人民法院应予支持。

　　执行法院对被执行的房地产开发企业的建筑物及其占用范围内建设用地使用权实施强制执行，符合前条第一款第一项、第三项规定的商品房消费者因房屋不能交付且无实际交付可能导致房屋买卖合同已经解除，提起执行异议之诉，请求在建筑物及其建设用地使用权的变价款中排除相对应的强制执行并申请向其发放的，人民法院应予支持。

　　**第十三条** 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以其系不动产的买受人为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，案外人与被执行人签订合法有效的书面买卖合同且在一审法庭辩论终结前交付执行法院的价款足以代为清偿相应主债权的，人民法院应予支持。

　　符合前款规定的案外人起诉请求抵押权人按套办理抵押权注销登记手续的，人民法院应予支持。

　　人民法院按照本条第一款规定判决不得执行，申请执行人可以申请将案外人依本条第一款交付的价款替代被执行人清偿相应债务。

　　人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的价款应予及时退还。

　　**第十四条** 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以其系该不动产买受人为由，提起执行异议之诉，请求排除一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

　　（一）查封前，案外人已与被执行人签订合法有效的书面买卖合同；

　　（二）查封前，案外人已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法庭辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行；

　　（三）查封前，案外人已合法占有该不动产；

　　（四）非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。

　　人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的剩余价款应予及时退还。

　　**第十五条** 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以被执行人已将该不动产向其抵偿债务为由，提起执行异议之诉，请求排除一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

　　（一）案外人与被执行人存在真实的债权债务关系且债务履行期限已届满，案外人与被执行人在查封前已签订合法有效的以不动产抵债协议；

　　（二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当；

　　（三）案外人在查封前已合法占有该不动产；

（四）非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。

　　**第十六条** 人民法院查封前，符合下列情形之一，可以认定为本解释第十四条、第十五条中的“非因案外人自身原因”：

　　（一）案外人与被执行人已共同向不动产登记机构提交办理所有权转移登记申请；

　　（二）案外人已请求被执行人履行办理所有权转移登记手续等合同义务，或者因办理所有权转移登记与被执行人发生纠纷并已起诉或者申请仲裁等；

　　（三）新建商品房尚不符合首次登记条件；

　　（四）已办理买卖合同网签备案；

　　（五）被执行人等通知案外人办理不动产所有权转移登记而其未怠于办理；

　　（六）其他非因案外人自身原因的情形。

　　**第十七条** 人民法院对登记在被执行的发包人名下的不动产实施强制执行，案外人以其与被执行人约定以不动产折抵工程债务为由，提起执行异议之诉，请求排除抵押权和一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

　　（一）案外人依据《民法典》第八百零七条规定，在查封前行使建设工程价款优先受偿权，与被执行的发包人签订合法有效的以不动产折价协议；

　　（二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当。

　　案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

　　**第十八条** 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以该不动产系用于产权调换的征收补偿为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

　　（一）查封前，案外人已与房屋征收部门、房屋征收实施单位等依法签订征收补偿性质的协议；

　　（二）用于征收补偿的不动产的位置明确特定。

　　案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

　　**第十九条** 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以在查封前已与被执行人签订合法有效的书面买卖合同且已按照合同约定支付价款，并已办理了合法有效的不动产预告登记为由，提起执行异议之诉，请求停止处分，事由成立的，人民法院应予支持；符合物权登记条件，案外人请求排除强制执行的，人民法院应予支持。

　　**第二十条** 不带租拍卖、变卖等情况下的强制执行中，案外人以在查封前已与被执行人签订合法有效的书面租赁合同并合法占有使用执行标的，且已按照合同约定支付租金为由，提起执行异议之诉，请求在租赁期内排除一般债权的不带租强制执行，事由成立的，人民法院应予支持；符合上述规定条件的案外人签订租赁合同及合法占有使用执行标的均在抵押权设立之前，请求在租赁期内排除抵押权的不带租强制执行的，人民法院应予支持。

　　申请执行人可以对带租拍卖、变卖等情况下的强制执行提出书面异议。执行法院作出执行裁定后，案外人不服，自裁定送达之日起十五日内向执行法院提起诉讼的，按前款规定处理。

　　申请执行人对执行裁定不服，可以自裁定送达之日起十五日内以承租人、被执行人为被告向执行法院提起诉讼，请求不带租强制执行执行标的的，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：

　　（一）承租人符合本条第一款规定的，判决驳回诉讼请求；

　　（二）承租人不符合本条第一款规定的，判决准许不带租强制执行该执行标的。

　　**第二十一条** 案外人与被执行人、申请执行人之间恶意串通，通过伪造证据，或者单方捏造案件基本事实，以执行异议之诉妨碍依法执行的，人民法院应当驳回其诉讼请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；涉嫌刑事犯罪的，人民法院应当将犯罪线索移送公安机关。

　　诉讼代理人、证人、鉴定人等诉讼参与人适用前款规定。

　　案外人等通过虚假诉讼等方式致使执行标的无法执行或者价值减损等，给申请执行人造成损失的，应当依法予以赔偿。

　　**第二十二条** 申请执行人依照民事诉讼法第二百三十八条规定提起执行异议之诉的，参照本解释的相关规定处理。

**第二十三条** 本解释自2025年7月24日起施行。

-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

《最高人民法院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》）已经最高人民法院审判委员会第1938次全体会议审议通过，自2025年7月24日起施行。这部司法解释，是人民法院深入贯彻习近平法治思想，坚持以人民为中心，贯彻民事诉讼“便于当事人诉讼，便于法院审理案件”的两便原则，依法规范执行异议之诉案件审理，促进矛盾纠纷一揽子实质化解的重要司法文件，对指导各级法院正确高效办理相关各类案件、平等保护各方民事主体合法财产权益，具有重要现实意义。《解释》的制定背景、基本原则以及主要内容如下。

　　**一、制定背景**

　　2007年《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称《民事诉讼法》）建立了执行异议之诉制度。执行异议之诉是针对强制执行中发生的财产争议提起的诉讼，该制度的立法价值在于保护案外人的合法财产免于被作为被执行人的财产进行处置，完善该项执行救济制度，对于保护真正权利人、打击恶意串通逃避执行行为，明晰裁判规则，提高审判执行效率，推动解决执行难等均具有重要意义。近年来，执行异议之诉案件呈逐年上升态势，《解释》进一步完善执行异议之诉制度的法律适用，为人民法院通过审理程序对案外人合法财产权益进行实体保护提供裁判依据，同时促进人民法院规范执行。

　　执行工作强调效率，为确保债权人的债权及时得以全面实现，一般根据财产登记、占有情况采取查封措施，但是该财产可能实际不属于被执行人的责任财产，继续执行将损害案外人实体权利，由此产生的实体争议，需要通过执行异议之诉来解决。执行异议之诉案件涉及申请执行人债权实现、被执行人责任财产范围认定、案外人财产权益保护等现实权利冲突。这些权利冲突，主要起因于被执行财产的实际权利人与名义权利人分离，即财产权利的“名实不符”。随着社会经济发展，交易形式日趋复杂，权利主体的财产外观也呈现出多元化，这些都是导致财产权利外观与实际权利不能保持一致的重要原因，由此诱发相应法律风险。

长期以来，执行异议之诉裁判规则相对匮乏，缺少专门规定，多参照执行程序中的相关规定进行审理，相当程度上存在救济制度界分不清、审执协调衔接不畅、关联纠纷合并处理困难、程序空转一案结多案生、法律适用尺度不一，以及滥用诉权诚信缺失、虚假诉讼时有发生等问题，案件上诉率、申请再审率超过其他民商事案件。执行异议之诉需要从实体上判断案外人权益能否排除强制执行，亟待通过专门规范进行指引。因此，最高人民法院在扎实深入调研、积极总结审判实践经验、广泛听取立法机关、相关国家行政机关及社会各界意见等的基础上制定本《解释》。

　**二、基本原则**

　　一是坚持正确政治方向，严格落实中央有关政策精神。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平法治思想，坚持以人民为中心的发展思想，立足于满足人民群众的获得感、幸福感、安全感，充分发挥人民法院审判职能作用。认真落实中央经济工作会议精神等党中央决策部署，着力稳定社会预期，激发市场活力，维护公平竞争。《解释》聚焦人民群众急难愁盼问题，对于新型社会关系下涉及多元利益冲突的诉讼，科学制定裁判规则，切实满足人民群众日益增长的司法需求。

　　二是坚持依法保护权利，在法律框架内细化规则。《民事诉讼法》对执行异议之诉作出了明确规定，是当事人提起该项诉讼的法律依据。一方面，《解释》保持与《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》（以下简称《民事诉讼法解释》）《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《执行异议和复议规定》）《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（以下简称《商品房消费者权利保护批复》）等司法解释确立裁判规则的一致性和连续性，落实审执分离和审执协调，既促进规范执行，又助力解决“执行难”。另一方面，针对案外人民事权益与执行债权的实体民事权利冲突，《解释》贯彻民法典精神，坚持主体平等、保护财产权利，尊重合同效力、支持继续履行，便利交易流通、维护市场稳定，保障人格尊严、体现人文关怀，努力实现定分止争，维护市场经济秩序。

三是坚持问题导向，重点解决司法实践难题。在《解释》制定过程中，最高人民法院积极总结审判实践经验，并特别注重搜集、研究地方各级法院上报的普遍性、前沿性疑难问题，广泛听取各方意见，努力提炼共性规则。《解释》重点对实践中急需明确的相关程序问题，以及当前较为突出的实体难点问题等进行规范，以切实解决问题、体现公平正义来回应群众关切。由于执行异议之诉所涉问题复杂多样，对于目前尚未达成普遍共识的问题，后续将进一步研究探索，拟通过人民法院案例库、法答网或者以发布典型案例等形式提供裁判参考或指引。

**三、主要内容**

　　《解释》共二十三条，主要包括以下方面内容：

　　一是细化执行异议之诉的管辖、起诉及相关诉求合并审理等问题。《民事诉讼法解释》对执行异议之诉管辖作出了初步规定，即由执行法院管辖。鉴于实践中执行工作的复杂性，因交叉执行等原因导致执行法院发生变化，以及同一执行标的上存在轮候查封等情形导致存在多个执行法院，《解释》第一条明确规定由提出执行异议时负责执行相应执行标的的人民法院审查处理，在方便审执协调的同时，力争减少因管辖的不确定性而带来争议。执行标的被多家法院查封等情形下，《解释》第二条明确案外人提起执行异议之诉应当以首先查封中的申请执行人或者享有优先受偿权的申请执行人为被告，以其他轮候查封中的申请执行人为第三人，保障各方当事人诉讼权利、一揽子解决争议减少当事人诉累，避免判决冲突、降低衍生诉讼，同时有效防范恶意串通、遏制虚假诉讼。为实质解纷，贯彻民事诉讼两便原则，《解释》第四条、第五条规定，案外人提起执行异议之诉时提出确认标的权属、请求取得标的及办理转移登记手续等请求的，可依法合并审理。

　　二是明确执行异议之诉判决对执行的效力以及审判与执行的协调问题。《解释》第三条明确经实体审理认定案外人对执行标的享有足以排除强制执行的民事权益时，人民法院应当同时判决解除相应执行措施，保障真实权利人从执行措施中尽快解脱。秉持相同的精神，就执行异议之诉审理、审查期间执行依据再审、被执行人破产等情况，《解释》第八条、第九条规定原则上应当继续审理、审查，依法裁判，考虑与再审程序的衔接，不能认定案外人享有排除强制执行的权益时，应当中止诉讼。《解释》第六条、第十条规定，在执行异议之诉案件审理过程中，执行标的因继续执行而被不当拍卖、变卖，或因错误判决而解除执行措施后被转让，相关当事人可通过获得拍卖、变卖款或另诉等方式获得救济，从而维护合法权益，严格规范执行，保障市场交易安全。《解释》第七条规定，执行异议之诉案件审理或审查过程中执行程序已经终结，未对标的进行处分并已解除执行措施时，因执行异议之诉的审理已失去前提基础，应当终结案件的审理或审查，但是，对于案外人提起执行异议之诉时提出的确权或给付请求，如果仍具有诉的利益，可以继续审理或者审查，避免一刀切要求案外人另行诉讼而增加诉累。

　　三是对几类常见民事权益排除强制执行作出进一步细化规定。《解释》第十一条、第十二条在《执行异议和复议规定》《商品房消费者权利保护批复》有关规定基础上，对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，明确了请求办理所有权转移登记手续、合同解除后已付购房款处理等的条件，使商品房消费者权益保护在实践中更具可操作性。《解释》第十八条明确了被征收人排除强制执行的具体条件。因家庭居住生活需要且遵循市场经营秩序而购房的商品房消费者，可以对抗房地产开发环节中商业利益的执行；财产因公共利益需要依照法律规定的权限和程序被征收的，被征收人的民事权益应予特别保护。同时，《解释》第十七条对实践中常见的依据《中华人民共和国民法典》（以下简称《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。《解释》第十四条、第十五条、第十六条进一步细化了一般不动产买受人等排除普通金钱债权执行的条件。

　　最后，明确通过虚假诉讼妨碍依法执行的法律责任及处理措施。最高人民法院历来高度重视治理虚假诉讼，先后制发了系列司法政策文件。针对执行异议之诉中可能存在的通过虚假诉讼逃废债务规避执行问题，《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的真实性、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》第二十一条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。

今天与《解释》一同发布的还有六则典型案例。这些典型案例生动诠释了《解释》所彰显的司法理念和裁判规则，有助于人民群众理解《解释》的规定内容。