

# 论离婚房产分割协议排除强制执行的效力

张莉蔚 卢丽丽

内蒙古工业大学，内蒙古呼和浩特，010000；

**摘要：**随着社会的发展，离婚案件数量逐渐增加，离婚财产分割，尤其是房屋的分割，已成为司法实践中的重要问题。离婚协议作为夫妻双方达成的财产分割协议，通常在法院判决离婚时起到关键作用。然而，对于离婚协议中房屋分割的履行往往并不顺利，执行过程中可能出现争议，导致一方提起执行异议之诉。本文结合具体案例，分析探讨法院在审理此类执行异议时应考量多种因素，平衡当事人权益，确保司法公正，对离婚房产分割协议排除执行在具体实践中出现的问题进行讨论，并提出了完善建议，希望为相关案件的处理提供支持。

**关键词：**离婚协议；房屋分割；执行异议之诉

**DOI：**10.69979/3029-2700.25.09.073

## 引言

离婚作为民事案件中较为复杂且情感上较为敏感的事务，涉及的财产分割、子女抚养等问题往往成为争议的核心。近年来，离婚案件中房屋分割问题成为法院审理的重要内容之一。房屋作为家庭财产的重要组成部分，其分割通常涉及到产权确认、价值评估、过户手续等多个环节。在离婚过程中，夫妻双方需要签署离婚协议，明确约定将两人共有财产或一方财产转移给另一方。双方办理完离婚手续后，如果未及时按照约定办理不动产物权变更登记，当债权人申请强制执行时，房产的约定权利人往往会提出异议。目前，这类案件的纠纷逐渐增多，但不同法院的判决结果和理由存在较大的差异。这主要是因为我国学术界尚未统一对离婚房产分割协议的性质、法律效力以及是否能够排除债权人强制执行的结论。同时，相关案件的判决同时涉及《民法典》中的物权编、合同编、婚姻家庭编及强制执行等多个法律领域。在财产分割纠纷日益增加且急需理论支持的背景下，尚难以形成统一的司法标准和裁判尺度。因此，探讨这一问题不仅具有理论意义，也具有重要的实践价值。

## 1 论离婚房产分割协议排除强制执行的效力——以孔某诉某资产管理股份有限公司案外人执行异议之诉案为例

### 1.1 基本案情

孔某向法院提起诉讼，称被执行房屋为其与被执行人马某的夫妻共同财产，双方在离婚时达成协议，约定该房屋归孔某所有。然而，离婚前，马某未经孔某同意，将该房屋作为抵押，为某商贸公司向某银行贷款提供担保。孔某认为该抵押行为无效，于是向法院提出执行异议，要求解除房屋查封，但法院裁定驳回。因此孔某向法院提起诉讼，请求法院确认其是执行房屋的合法所有

人，并停止对该房屋的执行。某资产管理股份有限公司辩称，其公司已经合法受让了某银行的债权，成为本案的申请执行人。案涉房产登记在马某名下，并已办理了抵押登记，银行对该房产享有优先受偿权，因此应驳回孔某的诉讼请求。

法院经审理查明，孔某与马某于 2010 年结婚，马某于 2013 年购买该房屋，并登记为马某单独所有。之后，某商贸公司向银行贷款，马某用该房产提供担保并办理了抵押登记。孔某与马某 2017 年协议离婚，约定该房屋归孔某所有。双方未办理房屋产权过户手续，房产仍登记在马某名下。由于银行与某商贸公司及马某等人之间的金融借款合同纠纷，法院作出民事调解书，确认银行对该房产享有优先受偿权。随后，某资产管理股份有限公司受让了银行的债权，成为申请执行人。法院裁定拍卖该房产，孔某提出执行异议并请求解除房屋查封，但法院认为案涉房产登记未变更所有人，孔某并非合法所有人，因此裁定驳回其异议。

### 1.2 案例解析

在执行程序中，处理债务人名下房产时，常会遇到产权不明的情况，特别是房产登记在债务人名下，债务人前配偶作为案外人提出执行异议，声称离婚协议中有房产分配约定的情况。这类案件屡见不鲜，需要根据具体情况，综合考虑双方权利的性质、形成时间以及是否存在过错等因素来判断。

#### 1.2.1 双方权利的性质

案外人提出执行异议的核心原因是同一执行标的上存在对立的两种权利：案外人的权利与申请执行人的权利，争议的焦点在于离婚协议是否会导致物权变动。对此，司法实践中有不同的看法：物权说认为，虽然离婚协议未进行登记，但在没有善意第三人介入的情况下，应认定协议已产生物权变动效力。债权说认为，离婚协

议仅涉及一方请求办理过户登记的债权请求，不会产生物权变动效力。

物权期待权说认为，离婚协议赋予一方的是处于债权与物权之间的过渡性权利。

根据《执行异议和复议规定》，离婚协议中关于房屋归属的约定应视为请求办理过户的债权请求，只有在特定条件下，诸如合法占有、无过错且已支付价款时，才可以优先保护。

### 1. 2. 2 权利形成时间

在司法实践中，有些夫妻可能通过离婚转移资产或逃避债务。因此，离婚与债务发生的时间顺序是判断是否存在恶意串通的关键因素。处理此类案件时，应严格审查离婚协议的时间与债务形成时间。若离婚发生在债务形成之前，通常认为不存在恶意逃债行为；若离婚协议内容明显偏向案外人，法院需综合判断是否存在恶意逃债行为；离婚协议是否为双方真实意思表示，若有证据表明双方感情确已破裂且长期分居，则通常认定离婚协议无恶意串通。

### 1. 2. 3 案外人与债权人是否存在过错

首先，需要审查案外人是否有重大过失，例如是否因未及时办理过户登记导致产权不符。如果案外人故意拖延或拒绝过户登记，应优先保护无过错的申请执行人利益。其次，需要判断债权人是否为善意。参照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释（一）》，善意取得原则下，债权人无需核实离婚协议的真实性或是否存在恶意，除非实际权利人能证明债权人不符合法定善意标准。

## 2 离婚房产分割协议排除强制执行的现实难题

### 2. 1 离婚房产分割协议法律性质的争议

在目前的理论研究中，对于离婚房产分割协议的性质尚未形成共识，主要包括以下几类。第一种是赠与说，认为根据民法典的规定，夫妻间关于房产的约定可视为赠与合同。第二种学说是附条件法律行为说，认为离婚房产分割协议属于附条件协议，协议以离婚为生效条件。第三种学说是夫妻财产制契约说，认为该协议是夫妻双方关于财产分配的约定。

### 2. 2 离婚房产分割协议法律效力的分歧

尽管离婚协议发生在特定身份关系的主体之间，除了当事人双方和解除婚姻关系的机关外，其他主体难以知晓当事人双方房产分割协议的具体约定，但目前我国司法实践中还没有出现突破“物权法定”这一原则的内容，且婚姻登记制度不强制进行财产公示的程序。如果直接赋予这一协议不经过不动产变动程序便能引起物权变动的效力，不仅有损法律的严肃性，还可能导致其他法律行为突破物权法定原则。从民法基本原则的角度

出发，离婚协议应当遵循公序良俗，且不得违反强制性法律规定。如果涉及房产分割条款导致一方的合法权益无法得到有效保护，法院可能会认为该条款无效或不予支持。即使双方在离婚协议中约定了排除法院的强制执行，法院在实际操作中仍然可能出于保护弱势一方的利益而介入。如果协议被认为不公平或不合理，法院可能会认定该条款无效并进行干预。

### 2. 3 离婚房产分割协议能否排除强制执行的不同做法

在司法实践中，离婚房产分割协议是否能够排除强制执行，存在“同案不同判”的情况，主要有以下几种处理方式：某些法院仅依据民法典物权编的登记规定来判断案外人是否能排除强制执行，但这种做法存在明显问题，因为案外人未办理过户登记时，并未成为房屋的独立所有权人，若仅依赖不动产登记簿，是否能够排除强制执行的权利就无法得到充分讨论。有的法院承认离婚房产分割协议的效力，认为其能够产生物权变动效力，案外人基于离婚协议享有所有权，因此能够排除债权人对房屋的强制执行。还有法院认为离婚房产分割协议不具有物权变动效力，案外人对被执行房屋仅享有变更登记请求权。

## 3 离婚房产分割协议排除强制执行的完善路径

在不动产买卖中，当卖方的债权人欲通过执行不动产来维护自己的权益时，若不动产买受人非因自身原因未进行产权变更登记，可通过法律途径要求排除执行。本文认为，该规定值得借鉴，法律应当为离婚房产分割协议中的房产所有权人（案外人）提供适当的救济途径。

### 3. 1 不同申请执行人的权利性质

根据《执行异议复议规定》第二十八条的规定，不动产买受人的期待权能够排除的只有“金钱债权”的执行。如果申请执行人和案外人对不动产均享有物权请求权，则不能简单判断哪方的权利优先。离婚房产分割协议应适用该规定，并应区分三种情形：若申请执行人基于赠与合同申请执行，案外人可依据离婚财产分割协议提出执行异议，进而排除强制执行。赠与合同通常为无偿合同，赠与合同的受赠人未产生特殊信赖利益保护，因此，离婚房产分割协议的房产所有权人可对抗赠与合同受赠人提出的执行请求。如果申请执行的是普通金钱债权，则申请执行人享有一般期待权。在此情况下，申请执行人其债权没有排他性。如果申请执行人的金钱债权存在抵押担保或享有法定优先受偿权，那么案外人根据离婚房产分割协议享有的权益将不能对抗这些具有担保或优先受偿地位的债权。

### 3. 2 案外人权利的来源和取得时间

实践中存在夫妻双方为了逃避强制执行，恶意串通，在离婚协议中故意约定将房屋归其中一人所有，因此审理案件时要查清案外人权利的来源和取得时间。本文认为，离婚房产分割协议的成立时间应早于执行债权的成立时间，人民法院方能认定协议是善意签署，基本排除夫妻通过离婚协议恶意逃避债务的可能性。在这种情况下，案外人可依据离婚协议中的房产权属约定请求确认其对房屋的所有权。例如，《江西省高级人民法院关于执行异议之诉案件的审理指南》第 27 条有类似规定。然而，有学者认为，应仅要求离婚房产分割协议中的债权登记生效时间晚于查封时间，而不宜过于提前此时间点。本文认为，仅要求债权登记生效晚于查封时间可能对交易安全与执行效率产生不良影响。

### 3.3 案外人对房产的实际占有情况

参照《执行异议复议规定》第二十八条，若案外人在房产被查封前已经合法占有该房产，则可排除强制执行。在执行案件中，占有权可认定为“物权期待权”。本文认为，离婚房产分割协议中房产权属的约定，若案外人在查封前已经合法占有该房产，则满足排除强制执行的条件。如果案外人未实际占有该房产，就难以证明其享有“物权期待权”。《查封扣押冻结规定》第二十六条对占有的规定亦进行了限制，要求案外人在查封前已经占有房产，以减少被执行人与第三方恶意串通的风险。

### 3.4 案外人未办理变更登记的原因

在夫妻离婚时，未及时办理不动产权属变更登记的情况并非不常见。因此，法院在办理执行异议之诉案件时应明确当事人未办理过户登记的原因。根据《执行异议复议规定》，买受人对未完成物权转移登记的无过错情况应当受到保护，因此可以参照《执行异议复议规定》第二十八条的“非因自身原因”条款来审查离婚房产分割协议中房产权属的变动是否可以排除强制执行。“非因自身原因”是指未办理过户登记并非由约定的所有权人主观原因造成的。以下情况可视为“无过错”：夫妻双方共同出资购买房产，但房产登记时仅登记了其中一方的名字。在这种情况下，离婚后变更登记可能需要一定时间；另外，若离婚时房产存在贷款，房屋存在抵押，这在我国许多城市办理过户登记会存在一定的困难，从而使约定的所有权人无法实际拥有房屋所有权。需要特别指出的是，如果案外人未办理变更登记，且存在重大过失，则强制执行仍然是可能的。

## 4 结语

在本文案例中，马某办理房产抵押时，登记簿显示房产仅属于马某，银行未核实是否存在隐名共有人，而离婚协议发生在后，且孔某未提出异议或要求办理过户。银行对马某的无权处分行为不知情且无重大过失，因此应认定其为善意取得抵押权，资产管理公司受让债权后，依旧有权执行该房产。婚姻家庭关系的私密性使得离婚协议中的房屋归属约定的真实性难以让外界察觉。在离婚房产分割协议引发的案外人执行异议之诉中，关键问题是案外人是否能够凭借离婚房产分割协议获得的实体权利来阻止强制执行。本文在明确离婚房产分割协议的法律性质和效力后，对于是否能够基于离婚协议排除强制执行，指出不可依赖单一标准，而应结合具体情况，从权利性质、形成时间及当事人是否存在过错等多个方面进行综合判断。

## 参考文献

- [1] 李舒, 唐青林, 李营营. 保全与执行 [M]. 中国法治出版社: 202208. 769.
- [2] 于佳卉. 离婚财产分割协议中不动产归属约定研究 [D]. 上海师范大学, 2022.
- [3] 吉婷. 离婚财产分割协议中不动产权属约定能否排除强制执行之探析 [D]. 海南大学, 2021.
- [4] 叶名怡. 离婚房产权属约定对强制执行的排除力 [J]. 法学, 2020, (04): 135-153.
- [5] 郭澎. 论离婚房产分割协议的法律效力——以不动产执行异议之诉为分析视角 [J]. 山东青年政治学院学报, 2022, 38(04): 87-92.
- [6] 庄诗岳. 论离婚协议中房屋给与约定的排除执行效力 [J]. 中国不动产法研究, 2023, (02): 232-247.
- [7] 傅勇, 欧扬富. 离婚案外人执行异议之诉的权利冲突规则构建 [J]. 人民司法, 2021, (34): 101-105.
- [8] 周春鸣. 离婚财产分割协议对房产的约定在民事执行中的效力 [J]. 上海房地, 2021, (07): 49-53.
- [9] 王静. 民事执行异议之诉问题研究 [J]. 河南财经政法大学学报, 2021, 36(04): 123-129.

作者简介：张莉蔚（1979-），女，副教授，博士研究生，汉族，内蒙古工业大学，诉讼法学方向。  
卢丽丽（1998-），女，汉族，山东菏泽人，硕士研究生，内蒙古工业大学，民诉法方向。