

离婚后前夫借款未还能执行前妻房产吗？



本期解答律师
张玉龙
江苏帝伊律师事务所

晨报法律援助团成员、江苏帝伊律师事务所主任，清华大学法律硕士。自从事专职律师以来，办理各类案件数百件，现在重点办理民商事案件。2011年6月被徐州市司法局评为2010年度徐州市法律援助优秀律师。江苏帝伊律师事务所被徐州市司法局评为2012年度法律援助先进单位。



案例 01 孙某与门某原系夫妻，2020年6月4日登记离婚，离婚协议约定房屋产权归女方门某所有。2023年7月，孙某先后向张某借款40万元，借款到期后未偿还，张某遂诉至法院并申请财产保全，法院裁定查封孙某名下3套房产。判决生效进入执行程序后，张某请求执行该3套房产。孙某辩称，债务发生在离婚3年后，其无逃避、转移财产行为，案涉房产与自己无关；门某亦提出案外人执行异议，主张对3套房产享有所有权，该异议能否得到法院支持？

以案说法

金钱债权执行中，案外人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，符合以下情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：一、在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；二、在人民法院查封之前已合法占有该不动产；三、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人民法院的要求交付执行；四、非因买受人自身原因未办理过户登记。本案中，门某取得案涉房产的时间早于债务发生时间，且无证据证明孙某存在通过离婚转移财产逃避债务的行为，故门某的执行异议应予支持。

案例 02 买到“三无”产品，可主张哪些权利？

白某从上家经营者处购入“减肥咖啡”，通过网络社交平台向不特定对象推销，以赚取介绍费牟利。张某某通过微信向白某购买2袋该咖啡，支付货款1016元。食用后因体重略有下降，张某某又陆续向白某购买4袋，同时受朋友委托代为购买部分产品，共计花费1992元。后张某某因多次食用该咖啡出现口渴、心跳加速、失眠等不适症

以案说法

白某通过网络社交平台推广、销售案涉咖啡并获利，其行为具备营利性。张某某购买咖啡的数量未超出普通家庭正常消费需求，且在发现产品问题、出现身体不适后立即停止购买，属

于合法消费者，其合法权益受到侵害，有权要求白某退还全部货款。同时，因案涉咖啡属于“三无”产品且非法添加违禁成分，不符合食品安全标准，张某某有权依据《食品安全法》相关规定，向生产者或经营者主张惩罚性赔偿金。

案例 03 自购住房被查封，能否提执行异议？

2022年3月，蒋某购买了某房地产开发公司的两套房产，并于当日一次性付清全部房款。两套房产位置紧邻且共用一个入户门，面积均偏小，蒋某称购房目的是将两套房屋打通合并为一套住房，以解决原有住房无法满足家庭成员居住需求的问题。2022年9月29日，法院依据某担保公司的诉前保全申请，查封了该房地产开发公司案涉项目中价值6800万元的住宅；

以案说法

金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：一、在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；二、所购商品房系用于居住且买受人

2023年12月22日，法院作出判决，判令该房地产开发公司于判决生效后10日内偿还担保公司借款本金5750万元及相应利息、违约金。案件进入执行阶段后，法院于2024年1月9日裁定并公告查封该公司案涉项目的199套房产，其中包含蒋某所购的两套房屋。蒋某提出执行异议，请求法院停止对案涉两套房屋的执行并解除查封，该请求能否被支持？

名下无其他用于居住的房屋；三、已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。本案中，蒋某所购两套房产虽分别签订合同，但实质为整体居住使用，属于为满足家庭生存居住需求的合理消费，而非商业投资性质，其情形符合上述司法解释规定，故可排除法院强制执行。

案例 04 婚前赠房给男友分手能要回吗？

离职后断联的周阿姨与钱大爷于2021年重逢并确立恋爱关系。因周阿姨名下有一套房屋被其大哥占用，为促使大哥搬离并将该房屋作为二人婚房，双方商定以买卖形式办理房屋过户手续，签订了价款为150万元的《房屋买卖合同》。周阿姨于当月配合办理了房屋过户登记，但钱大爷仅支付了6万余元的土地出让金及过户相关税费，未按合同约定支付购房款。过户后，二人就房屋权属问题多次沟通，钱大爷曾认可可将房屋返还给周阿姨，周阿姨也曾口头表示房屋系赠予钱大爷，后又主张双方曾约定两年后将房屋过户回自己名下，但钱大爷未履行该约定。现二人感情破裂，已无结婚可能，周阿姨诉至法院要求钱大爷返还房屋。钱大爷则辩称房屋系周阿姨自愿赠予，且已完成过户登记，房屋应归其所有，若需返还过户，周阿姨需赔偿其已支付的税费。钱大爷的主张有道理吗？

以案说法

本案中，双方虽签订《房屋买卖合同》，但无真实的房屋买卖合意及款项支付行为，该买卖合同属于通谋虚伪意思表示，依法应认定为无效。参照司法实践中类似案件处理规则，婚前或婚姻关系存续期间，一方将自有房屋转移登记至另一方或双方名下，后续双方未结婚或离婚时就房屋归属、分割产生争议且协商不成的，若双方共同生活时间较短，且房屋给予方无重大过错，人民法院可根据给予方的诉讼请求，判决房屋归给予方所有；同时结合房屋给予的目的、双方共同生活情况、是否孕育子女、感情破裂过错方、家庭贡献、房屋市场价值等因素，综合确定获房方是否应支付补偿及补偿数额。本案可参照上述规则处理，周阿姨要求钱大爷将房屋过户回自己名下的诉讼请求应予支持，因房屋过户产生的相关税费由周阿姨承担。

构建和谐社会
传递法制力量

法律援助

协办：江苏帝伊律师事务所
每周一至周五9:00—11:00可打专线电话86773333



江苏帝伊律师事务所是经江苏省司法厅批准设立的徐州市市区较早由个人设立的律师事务所，办公地点位于复兴北路金凯隆商务大厦912、913、914、915室，有律师和工作人员十余名、法律硕士3名。其中，律师事务所主任张玉龙获清华大学法律硕士学位。联系电话：0516-83832509、13305212880（微信），网址：www.jsdyllaw.com。

律师观点 仅供参考
本报记者 孟丽 整理