

执行陷阱 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E6_89_A7_E8_A1_8C_E9_99_B7_E9_c122_479460.htm 法院的执行工作，当则利人，不当则误人，有些执行案件一拖则几年，不仅于案件当事人无益，就是第三人遭其害的也不乏其例。在此暂举一例。应某于97年8月13向银行申请贷款四万元，并以自己的房屋作抵押，依法办理的抵押手续。97年应某同时还向某单位借款三万元，利息是三分，未以办理任何形式的抵押。97年7月其单位向法院起诉，法院以（1997）559号判决应某还款，于97年9月30日查封了应某的房产。当获悉房产已抵押给银行后此事就不了了之。98年11月，银行贷款已到期限，应某无力偿还，经人介绍将其抵押房屋以54380元价格转让，陈某作为受让者，亲自携款到银行，连本带息为应某偿还了44107.52元，赎回了房产证，并与应某签订了房屋转让协议。由于陈某以理发为生，生活一直比较拮据，无力到房管部门办理过户手续，拖至2000年12月才到房管部门办理过户手续。法院获悉应某房屋转让给陈某后，即重新启动执行程序，于2000年12月5日通知房管部门停止办理过户手续，2001年3月1日委托房管所对该房屋进行评估，准备拍卖。陈某对此提出执行异议，一是应某向银行贷款在先，并办理了抵押登记手续，法院的判决在后，按我国的法律规定抵押权具有优先受偿权，法院在97年9月30日查封该房后，发觉房屋已经抵押而中止了执行，说明法院也意识到抵押权具有优先性，否则为什么当时不拍卖。二是应某与陈某的房屋买卖关系是符合法律的，因为房屋买卖的目的正是为了保证银行的债受偿，而这笔款又是陈某直接送到银行偿还的。三是根据《最高人

民法院贯彻执行民事政策法律若干问题意见》第五十规定：“买卖双方自愿，并立有契约，买方交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善，就认定买卖合同有效”。法院在举行执行听证会后，当时对此拿不定主意，执行工作又一次搁起。岂知法院在此次执行中，已经埋下伏笔，将听证记录中，陈某的陈述有意思地记录为陈某已经知道该房被法院查封的情况下而购买了，而陈某因为没有文化，视力又差，随意地在听证笔录上签了字。事隔二年后，至2003年7月初，法院又再次提起执行，理由是因为陈某知道该房已经被法院的查封的情况下故意购买的，主观上具有过错，所以应当进行拍卖。陈某为此奔走叫屈，求援无门。笔者作为代理律师，曾经参与执行代理事项。造成此案的结果，应该说法院在很大的责任，第一，法院查封房子是97年9月份，截止到陈某与应某购买房屋整整一年多时间，封条早已不复存在，陈某也根本就不知道该房被法院查封，否则一个老实厚道了人根本不会冒天下之在不违，当然作为应某是知道房屋被查封的实事，但他根本不会告诉陈某的，从法理上说陈也没有义务知道该房屋是否查封的实事，实际也确实不知道此事。所以说此次属于违法交易，只能说是法院执行工作中留给陈某的一个陷阱，由此而造成了陈某的损失，法院应当负有重要的责任；二是法院执行工作没有充分考虑各方的利害关系，而是一昧地追求执行的成功率，甚至不择手段地通知笔录的形式，无意造成陈某知道房屋被查封的实事，为下次执行工作打下基础，不顾第三者的利益，这在执行工作中是不可取的。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com