

何为物权期待权，该如何保障？

闫骏林

这是抵押房产！

这房子是我先买的！



田熠辉 作

执行工作中,为确保债权人的债权及时得到全面实现,法院一般会根据财产登记、占有情况采取查封措施。若该财产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。近期,西安市临潼区人民法院审理了原告李某某与被告汪小某,第三人姚某某、穆某某执行异议之诉一案。

案情

2017年4月5日,姚某某、穆某某夫妻二人因生意资金周转与被告汪小某之父汪某某协商,将夫妻二人名下的临潼区某小区商品房作价100万元卖给汪小某,并与汪小某签订《房屋买卖合同》,约定付款、过户、按揭款承担等内容。合同签订当日,汪某某支付姚某某、穆某某50万元,姚某某则将该房屋钥匙及商品房买卖合同交付给汪某某。

房屋买卖合同约定的办理过户期限届满后,因姚某某、穆某某未按期向银行缴纳按揭款,无法办理过户,二人遂与汪某某协商,由汪某某先支付剩余50万元房款,待二人用该款项偿还完银行按揭再办理过户。2018年8月23日,汪某某向穆某某转账50万元。

然而,姚某某、穆某某并未用该款项偿还银行按揭,而是用于餐厅资金周转,导致房屋未能过户。2019年11月,汪小某装修入住该房屋并持续缴纳物业费、电费、燃气费等相关费用。

另,2019年7月,第三人姚某某、穆某某向原告李某某借款40万元,以案涉房屋产权证抵押(未办理抵押登记),后第三人姚某某、穆某某未按约定还款。2023年4月17日,李某某诉至法院。审理过程中,李某某申请财产保全,法院于2023年4月27日作出执行裁定书,查封了案涉房屋。2023年6月30日,法院作出民事调解书,确认姚某某、穆某某限期还款,案涉房屋在借款还清前继续查封。姚某某、穆某某未按期履行还款义务,李某某于2024年1月6日向法院申请强制执行。

案件进入执行程序后,汪小某以其系案涉房屋买受人为由请求排除未办理抵押登记的一般金钱债权的强制执行,提出执行异议。法院于2024年9月18日作出执行裁定书,裁定中止对案涉房屋的执行。李某某对该执行异议裁定不服,提起执行异议之诉,引发本案。

审理

法院经审理认为,原告李某某与第三人姚某某、穆某某之间为民间借贷法律关系,虽然第三人姚某某、穆某某将案涉房屋的房产证交予原告李某某用作抵押,但并未办理抵押登记,原告并未取得对案涉房屋的抵押权,双方之间仍属于债权关系。

被告汪小某与第三人姚某某、穆某某签订的房屋买卖合同合法有效。合同签订后,被告履行了合同约定的全部付款义务,并合法占有房屋,未取得所有权非自身原因,依法享有物权期待权,该权利优于李某某对姚某某、穆某某的债权关系。

最终,法官依照民法典、民事诉讼法、《最高人民法院关于办理执行异议和复议

案件若干问题的规定》,判决驳回李某某要求继续执行案涉房屋的诉讼请求。判决后,李某某不服,上诉至二审法院。二审法院审理判决驳回上诉,维持原判。

法官说法

执行异议之诉是指案外人以自己执行标的享有权利为由,请求法院停止执行标的的执行措施。在案外人对涉案标的物享有一定权利的情况下,执行异议之诉案件审理的实质是要认定不同权利之间的优先性。当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人,请求确认其享有物权的,应予支持。如执行标的物并非债务人的责任财产,那么真实权利人的物权理应以对抗物权,这也符合公平原则的理念。

本案中,被告汪小某签订合同、占有房屋均在查封前,履约积极,未过户是因出卖人违约,符合物权期待权保护条件。此案既维护了房屋买卖中诚信买受人权益,也提醒交易各方,签订合同要规范,履行义务要积极。债权人也要注意担保物权设立的合法性,抵押登记的公示性,保障其自身权益需遵循法定程序。

法条链接

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十八条 执行过程中,案外人对执行标的提出书面异议的,人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查,理由成立的,裁定中止对该标的的执行;理由不成立的,裁定驳回。

《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》

第二十八条 金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,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)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。

《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》

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。

遛狗未牵绳，伤人须担责

高博 秦浩文

在城市生活中,养宠成为不少人的生活乐趣,但随之而来的不文明养宠行为也引发了诸多矛盾与纠纷。近日,西安市高陵区人民法院就审理了一起因遛狗未牵绳引发的侵权案件,厘清了其中的法律责任,也为广大养宠人士敲响警钟。

案情

2024年某日,西安市高陵区某小区一老人王某在小区散步时,突遇李女士饲养的哈士奇犬径直向自己跑来。老人因受到惊吓,后退躲避时不慎摔倒。李女士将老人扶起后,随即转身追赶犬只并离开现场。

王某当晚自觉身体剧痛难忍,次日通过物业联系犬主人李女士。经李女士联系120送医诊断,王某被确诊为右耻骨骨折。因双方就后续赔偿事宜协商未果,王某遂向高陵区法院提起诉讼。

审理

该案中,案涉犬只是否接触原告,通过视频虽无法确认,但普通人在面对陌生犬只,尤其是未被约束的大型犬只进入到自身安全界限时,会本能产生恐惧心理,进而退让躲避,因此,原告王某在退让躲避中摔倒,与犬只逼近具有客观上的因果关系。

王某在受惊吓摔倒后因没有明显外伤未立即就医,但结合案件查明情况,王某右耻骨受伤的诊断结果与前述摔倒存在法律上的因果关系。被告李女士作为犬只的饲养人、管理人,未对其饲养的动物采取安全措施佩戴牵引绳,未尽到管理义务,致使犬只脱离管控,冲入小区公共区域,进而导致王某摔倒受伤,应承担侵权责任。

最终,法院判决被告李女士应支付原告王某医疗费、护理费等相关损失1.8万余元。

法官说法

民法典第一千二百四十五条规定,饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。第一千一百七十九条规定,侵害他人造成人身损害的,应当赔偿医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用,以及因误工减少的收入。造成残疾的,还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金;造成死亡的,还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。

养宠是爱的选择,更需责任的担当。犬只的温顺与否,不仅取决于其天性,更取决于主人的规范与约束。遛犬牵绳、及时清理粪便、避免犬只扰民,这些看似细微的举动,既是维护公共利益、保障公共安全的要求,也是对养犬人自身的一种保护。否则宠物伤人,追悔莫及。希望每一位养宠人都能牢记:文明养宠,既是守护“毛孩子”的“幸福”,也是守护社会的和谐与法治的底线。

论案

故意伤害还是寻衅滋事？

丁其

案情

犯罪嫌疑人王某与被害人林某是同村村民,二人因田地边界纠纷长期不睦。2024年10月某日,王某发现其田间的一棵枇杷树被人砍掉,怀疑是林某所为,遂来到河堤边林某经常钓鱼的地方找到林某,双方发生争吵。林某称其不知王某的枇杷树在哪里,并未砍树。争执中,王某用右拳击打林某的太阳穴和左眼各一次,致林某左眼流血、下睑裂伤,左眼下泪小管断裂、左眼眶内侧壁骨折。经鉴定,林某的损伤构成轻伤二级。

分歧

第一种意见认为,本案应当定性为寻衅滋事罪。王某毫无根据地怀疑林某砍了自家的树,其殴打林某的动机是无事生非、发泄情绪,与林某的行为毫无关联性,殴打行为具有一定的偶然性和随机性。在公众场所随意殴打他人,直接影响了周围不特定群众的安全,侵犯了社会公共秩序,完全符合寻衅滋事罪的构成要件。故意伤害罪虽然在部分构成要件中与寻衅滋事罪存在重合,但故意伤害不能评价行为人的作案动机和对社会公共秩序的破坏,寻衅滋事则可以,根据刑法禁止不充分评价的原则,应当以寻衅滋事罪对王某的行为进行定性。

第二种意见认为,王某的行为构成故意伤害罪。王某是因田地纠纷怀疑林某砍树,具有明确的报复动机,而非“随意殴打”或“逞强耍横”,其行为针对特定对象林某,且基于具体矛盾,未涉及公共场所滋事或针对不特定对象,社会危害性主要体现在对林某个人的伤害,而非对社会秩序的破坏,不符合寻衅滋事随意性的要求。王某到河堤边直接找到林某实施殴打,林某的伤情构成轻伤二级,符合故意伤害罪的立案标准。

评析

笔者同意第二种观点。王某与林某素有矛盾、积怨,王某殴打林某的理由虽系其臆想,但其行为与二人之前的矛盾有内在联系,从而积怨爆发。王某知道林某时常在河堤边钓鱼,故径直前往河堤边寻找林某,发现后即上前殴打林某,其行为指向明确,目标单一,无随机性。反映出王某通过伤害林某的行为以达到其报复、泄愤的目的,并非寻衅滋事所持的“逞强耍横”、破坏社会秩序、造成周围群众恐慌的心理。因此,王某的行为应以故意伤害罪定罪处罚。

滥用监护权的代理行为无效

刘攀峰 姚雯娜

父母为逃避自身债务,让未成年子女以借款人名义出具借条,试图转嫁债务。这种情况下,未成年子女是否需要承担还款责任?近日,西安市碑林区人民法院就审理了这样一起民间借贷案件。

案情

老张因经营困难陷入债务危机,多次向亲友借款均遭拒绝。2023年10月,老张想到了让未成年的女儿小张作为借款人,向朋友王某借款的“办法”。王某得知小张虽未成年,但其名下有两套房产,便放下了戒备,同意出借500万元。随后,小张作为借款人、老张作为监护人在借条上签字,王某将500万元转入老张账户。借款逾期后,老张未能偿还款项,王某遂将小张和老张诉至法院,要求两人共同偿还借款本息。

审理

根据民法典相关规定,限制民事行为能力人实施的民事法律行为,需经法定代理人同意或追认后才有效,且监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行职责,不得随意处分子女财产或增加债务。本案中,小张出具借条时未满18周岁,仍在上学,属于限制民事行为能力人,500万元的借款远超其年龄和智力所能判断的范畴。老张作为监护人,虽然在借条上签字追认,但这一行为实际上是为小张增加债务,损害了小张的利益,属于滥用监护权,因此该代理行为无效。

且民法典规定,受托人以自己名义在委托人授权范围内订立合同,若第三人知晓代理关系,合同直接约束委托人和第三人。从本案来看,借条明确借款用于老张担任法定代表人及股东的公司经营周转,且500万元实际转入老张的账户,随后被用于偿还公司债务和经营,小张并未使用该笔借款。这表

明王某应当知晓实际借款人是老张及其公司,小张只是名义借款人。因此,王某要求小张承担还款责任缺乏事实和法律依据,而老张作为实际借款人,理应承担还款责任。

最终,法院判决驳回王某要求小张还款的诉讼请求,由老张向王某偿还借款本息。

法官说法

父母作为未成年人的法定监护人,必须恪守监护职责,不能借管理子女财产之机,不当处分子女财产或为其增加债务,否则就是滥用监护权,情节严重的还可能被撤销监护人资格。

同时,债权人人在出借款项时,一定要仔细核实借款人的身份、行为能力以及借款用途。如果未履行审慎注意义务,向作为名义借款人的未成年人出借款项,可能会导致合同无效,相关风险需自行承担。