

买房人,这些规定与你息息相关

买房人向开发商支付了房款,但还没办下不动产权证,如果开发商因债务纠纷导致房屋被查封执行,买房人该如何维护自身权益?

最高人民法院23日发布《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》),对于商品房消费者权益保护进行了细化,更大力度保护买房人的合法权益。《解释》自2025年7月24日起施行。

以房抵债行使建设工程价款优先受偿权的,可以排除强制执行

【案情】建某公司完成建设工程施工并验收后,银某公司以承建工程中的13套房屋作价抵偿欠付的工程款。此后,双方就上述房屋签订了商品房买卖合同,银某公司开具了销售不动产统一发票。然而,紫某公司与银某公司等发生借款合同纠纷,紫某公司在诉讼中申请诉讼财产保全。受案法院裁定,查封包括案涉13套房屋在内的房产、股权等财产。

其后,建某公司对案涉13套房屋提出执行异议,受案法院审查后认为异议成立,裁定中止对案涉13套房屋的执行。紫某公司不服,请求准予执行案涉13套房屋。审理法院认为,工程承包人以其与发包人约定将该承建工程不动产折价实现工程欠款优先受偿权为由,提出执行异议,请求排除基于抵押权或其他债权而采取的查封措施,若该“折价工程协议”不存在损害其他债权人利益等可撤销或无效事由,人民法院应予支持。最终,法院判决支持排除对案涉13套房屋的执行。

【说法】工程价款优先受偿权是法律为保护建设工程承包人利益而赋予的特别权利。民法典规定,发包人逾期不支付工程价款的,除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外,承包人可以与发包人协议将建设工程折价,也可以请求人民法院将该工程依法拍卖,并从中优先受偿。《解释》对涉及农民工工资的债权给予优先保护,对实践中常见的依据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,明确以房折价可以排除抵押权或一般金钱债权的强制执行。

司法实务中,以工程不动产协议折价方式行使和实现工程款优先受偿权,较司法拍卖更为简便易行,费用低廉,有利于发挥发包人责任财产的最大效用,缓解发包人因财力不足造成工程款拖欠的实际困难。此外,优先保护施工方权益意味着更好保护农民工群体的合法权益。

在执行中扩大商品房消费者权益保护范围

【案情】因民间借贷纠纷,某房地产开发公司被判退还借款及利息。执行阶段,法院查封了某房地产开发公司名下的房产。其中,包括案外人韩某平夫妻的一处房产。此前,韩某平向某房地产开发公司购买该房产并支付购房款27.66万元。因执行法院查封、拍卖案涉房屋,韩某平夫妻提出执行异议,请求中止执行拍卖。执行法院以韩某平名下有其他用于居住的房屋等为由,驳回了异议请求。此后,韩某平夫妻提起执行异议之诉,要求停止执行拍卖措施,并依法解除查封。一审法院驳回了韩某平夫妻的诉讼请求。

二审法院审理后认为,案涉房屋是韩某平夫妻为孩子入学购买,符合刚性住房的需求;同时,与位于郊区且无电梯的原有住房相比较,符合改善型住房的需求,其享有的民事权益足以排除金钱债权的强制执行。法院判决,不得执行案涉房屋。

【说法】根据以前的规定,如果被执行的房产是买房人的唯一房产,可排除强制执行,但如果买房人还有其他房产,则不能排除强制执行。

《解释》的一大亮点是放宽了对房屋类型、套数、性质的限制,将保护范围从“保护居住需要”拓宽为“保护居住生活需要”。“居住生活需要”不再限于家庭唯一住房,并可涵盖改善性住房。本案争议焦点为韩某平夫妻对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。二审法院查明,韩某平名下虽有一套用于居住的房屋位于郊区,但案涉房屋系韩某平夫妻为子女就学而购买,且可以改善居住环境,应认定属于满足生存权的合理消费范畴,依法予以保护。

最高法院要求,法院在审理案件中,应侧重于实质审查争议房屋是否关乎案外人家庭正常居住生活。司法审判须秉持生存权保障的核心理念,准确把握法律要件,实现保障基本权益与维护市场交易秩序的有机统一。

虚构借款、房屋抵债关系,提起虚假诉讼逃避债务受惩治

【案情】某银行与常某等产生借款合同纠纷,法院判决常某偿还某银行借款100万元本息。进入执行程序后,法院查封常某名下套房屋。案外人赵某却以该房屋已经由常某“抵债”给他为由,提出执行异议,要求排除案涉房屋的执行。原来,赵某于查封前一天持82万元银行转账记录、借条以“民间借贷纠纷”为由将常某诉至法院,立案当天双方达成还款协议,并向法院申请出具民事调解书确认常某欠付赵某82万元本息。其后,双方签订协议将案涉房屋抵偿调解书确认的债务。

执行法院入户调查时发现,常某及配偶仍在案涉房屋内居住,并由常某实际缴纳物业费、水电费。因赵某与常某的案件存在诸多疑点,人民法院依职权调取二人的银行流水等材料,发现赵某与常某之间银行交易往来频繁,赵某主张借出82万元后的第三天,常某随即向赵某转回85万元。但双方在调解时向人民法院隐瞒了该循环转账的情况。另外,常某的银行卡在转账后,起诉前已通过挂失而启用新卡号,但双方在伪造借条时忽略了该细节,将收款卡号写为当时并不存在的新卡号。

审理法院认为,以物抵债的真实性存疑,判决继续执行案涉房屋。基于入户调查情况和依职权查明的事实,审理法院依法对相关民间借贷纠纷案件启动审判监督程序,同时与检察机关会商,将该犯罪线索移送公安机关刑事立案。常某、赵某已被检察机关批准逮捕,刑事案件目前处于审查起诉阶段。

【说法】实践中,有不法行为人恶意利用执行异议之诉制度,通过恶意串通、伪造证据等行为提起执行异议之诉,企图规避执行。本案属于连环虚假诉讼,常某明知有债务未清偿,先是串通他人,虚构债务关系,“手把手”调解,取得民事调解书。再以该民事调解书为基础捏造以房抵债协议,提出案外人异议阻碍执行。该类虚假诉讼不仅侵害债权人的合法权益,同时严重扰乱诉讼秩序,依法应予严厉打击。

《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》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。

本报综合消息

如何避坑、如何选择项目? 医生提醒:这样体检才有用



近日,有报道称,北京一律师连续10年在某机构进行体检,从未检查出患癌风险,却在2024年被确诊为“透明细胞型肾细胞癌”。这位律师认为,体检存在漏检、误检问题,就此提出投诉。

如今,随着民众健康素养的提升,很多人都会定期体检。但围绕体检,有一些误区需要澄清,有一些问题需要引起注意。比如拿到体检结果后,不知道需要就哪些问题去医院复查,哪些需要干预。对此,记者采访了北京大学第三医院危重医学科(ICU)主任医师薄世宁,请他来聊聊体检那些事儿。

避坑

记者:去体检前,有没有什么需要提前知晓的注意事项?

薄世宁:体检中有一些常见的“坑”,无论是体检机构强烈推荐,还是医院极力宣传,我都希望大家不要被忽悠,避免浪费金钱,付出不必要的代价。

第一,把PET—CT当作体检项目。有人觉得,用PET—CT扫描全身,如果没有发现癌症就可以放心了。

其实,PET—CT从来都不是一个健康筛查项目。在医院,医生用PET—CT寻找患者各部位的肿瘤病灶,主要用于评估已发现肿瘤的患者是否发生远处转移,或者对高度提示肿瘤的患者寻找原发病灶。也就是说,这是给已经出现相关疾病的人做的检查项目,不仅贵,而且人体吸收的辐射量也大。

同时,PET—CT在发现空腔脏器(胃、肠等)病变方面存在盲区,因此不能取代胃镜、肠镜等常规检查。

第二,一滴血查出所有癌症,生物电能查出上百种病。

有些体检机构号称只用一滴血就能查出所有癌症,其实至少在目前,技术上还无法实现。还有的机构号称用生物电就能够查出上百种病。这种检查并没有太大的参考价值,因为目前没有任何一种仪器,可以同时精确地检测出这么多种疾病。一滴血和生物电的测试都是为了盈利的项目。

第三,健康人查微量元素。

如果不是为了治病,不推荐去检测微量元素。血液中微量元素受影响因素众多,而且也未必查得准。

风险

记者:有人认为,每年体检似乎没什么用,因为看到身边有人每年体检,还是得了晚期癌症。

薄世宁:我们先看一下中国癌症的发病情况。统计数据显示,我国平均每年有430万人被确诊为癌症,平均每天至少1万人确诊,平均每分钟至少7人确诊。40岁之前癌症发病率相对低。到了40岁之后,发病率突然快速增高,80岁左右癌症发病率达到最高峰。

癌症最大的高危因素,不是环境,而是高龄。因为年龄越大,人体细胞分裂次数累积就越多,累积基因损伤、突变就越多,正常基因(原癌基因)转化为癌基因的风险也越大。我们每个人都处在患癌的风险之中,生命就是一种癌前状态。所以,得大病,尤其是癌症,不仅是个概率问题,更是一个时间问题。

等感觉出了问题再去医院检查,很多患者就已经是中晚期了,这是因为人体具有强大的代偿机

制。身体某个部位出了问题,剩余组织会加大工作力度,代替、补偿出了问题的部位工作。所以,绝大多数慢性病在早期都没有症状。等到发现症状,就说明身体代偿不动了。千万不要认为身体舒服就是没病。所有的慢性病都不是突然发生的,而是经历了十几年、二十几年的慢性发展,突然被发现的。所以,开展早期筛查很重要。

早筛

记者:体检的价值就在于把疾病早早筛查出来,是这样吧?

薄世宁:基本是。体检的最大价值是查小病。我们每个人都走在生大病的路路上,但是筛查的最大价值却不是查出晚期的大病,而是查出早期的小病。对于癌症来说,查出癌症以前的病变,在小病阶段开始治疗,降低它进展成癌症的风险,才是筛查的价值。

需要注意的是,体检后管理的重要性大于体检本身。很多人认为体检就像考试,通过了就行了,对于检查结果不重视。拿到结果要么看不懂,要么不主动去干预小问题,如果是这样,筛查就没起到作用。

记者:那么一般什么时候开始筛查癌症呢?

薄世宁:目前,在世界范围内,包括我们国家推荐的肿瘤筛查年龄都在50岁以上。但是比如肺癌、胃癌、乳腺癌、肠癌,这些年都有发病年龄提前的趋势,越早发现问题,获益越大。所以,我建议第一次进行精准疾病筛查的年龄在40岁。

国内外很多专家也都呼吁尽早开始筛查,尤其是对于具有癌症家族史的人群。我建议,有直系亲属患癌 of 子女,把患者发现癌症的年龄减去15岁,作为自己开始筛查的年龄。举个例子,假设陈先生的母亲在50岁时被查出患了结肠癌,那么陈先生就应该在他母亲患病年龄前15年进行筛查,也就是在35岁要做结肠镜筛查,见到息肉就切除,可以大大降低患癌风险。

1234

记者:该如何选择性价比高的体检项目呢?

薄世宁:通常无论是去医院体检,还是在体检机构体检,体检套餐已经包含了比较全面的常规体检项目。但我设计了一个容易被忽视,并且常规体检套餐里未必能够覆盖的项目组合,经济、高效,获益大,总结成“1234”。

1种细菌:幽门螺杆菌。
2种病毒:HPV病毒、乙肝病毒。
3种男性必要检查:肺部低剂量CT、胃肠镜、前列腺超声+PSA检查。
4种女性必要检查:肺部低剂量CT、胃肠镜、TCT(HPV)、乳腺的超声或者钼靶检查。

这些项目可以筛查胃癌、肠癌、肺癌、宫颈癌、乳腺癌。这几种癌症较为多发,且早期治疗效果非常好,早期发现并治疗可以达到长期生存的效果。最关键的是,很多问题可以在变成癌症之前的阶段,也就是癌前病变阶段通过筛查发现,完全可以避免其进展成癌症。所以,这些筛查项目的获益很大。

对于发病率相对低、即便早期发现也获益不大的癌症种类(如胰腺癌),权衡利益和风险,目前也有学者不推荐进行常规筛查,除非是具有家族史的人群和具有明确症状的患者。

本报综合消息