

论执行异议之诉中的以物抵债

——以《执行异议之诉司法解释》第15条为中心

何君*

摘要：执行异议之诉中的以物抵债，尤其以不动产抵债为主要形态，在权利基础、价值取向与法律构造上均显著区别于一般诺成合同中的以物抵债。本文通过对以物抵债基本类型及其历史规范演进的梳理，系统阐释了《执行异议之诉司法解释》第15条构建的规则体系。在此基础上，围绕期前不动产抵债协议、代物清偿的法律构造、多重处分场景下不动产抵债的效力认定等方面，探求消解实务中争议大、要件认定不清等深层问题的对策。

关键词：执行异议之诉 以物抵债 代物清偿 物权期待

目次

- 一、问题的提出
- 二、以物抵债的基本类型和构造差异
- 三、执行异议之诉中以物抵债规则的历史演进及解读
- 四、以不动产抵债排除金钱债权执行的司法适用
- 五、结论

* 何君，最高人民法院赔偿委员会办公室副主任，法学博士，全国审判业务专家。

一、问题的提出

执行异议之诉作为民事执行程序中对外人实体权利的核心救济路径，其制度功能在于平衡执行效率与民事法律关系的实体公正。然我国执行异议之诉制度构建起步较晚，此前面临着任务定位不清、制度供给不足、审执不畅等问题需要不断完善。^{〔1〕}其中，案外人与被执行人之间达成的以物抵债（尤其是以不动产抵债）在执行异议之诉中是否具有法律效力，这是一个争议不断的理论命题。债权人（执行案件中的案外人）与债务人（执行案件中的被执行人）之间的“以房抵债”能否排除申请执行人的强制执行，自然就成为了执行异议之诉司法实践中的聚讼高地。在过去很长一段时期，对于执行异议之诉中案外人与被执行人之间达成的“以物抵债”协议的效力该如何认定，共有四种裁判理由。^{〔2〕}

此后，尽管《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》（以下简称《合同编通则解释》）第27条至第28条对以物抵债协议的效力作出回应，但这难以有效解决执行异议之诉审理过程中遇到的难题。一方面，其规则设计侧重于合同履行阶段的实体争议，未直面执行程序中案外人权利与被执行人其他债权人利益之间的激烈冲突；另一方面，执行异议之诉案件中的以物抵债的常见形式表现为以不动产抵债，其法律构造与合同履行阶段具有实体争议的以物抵债的法律构造之间有着较大差异。而由于执行异议之诉中以物抵债法律效力缺乏法律的明文规定，只能通过法律的类推适用来处理。在司法实践中，法院往往选择参照适用《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》（以下简称《执行异议和复议规定》）第28条的规定^{〔3〕}进行处理。即，当以物抵债符合该条规定的四个要件，则可以判

〔1〕 参见万挺：《执行异议之诉审判新思维——以三大基本关系为中心》，载《法律适用》2022年第9期，第96页。

〔2〕 通过分析这一时期中国裁判文书网公开发布的法律文书，主要有以下四种裁判理由：1. 以物抵债系诺成性合同，在完成不动产变更登记以前，以物抵债债权人仅享有债权请求权而非物权期待权，不足以排除执行。2. 以物抵债系代物清偿，属于实践性法律行为，在未办理物权变动登记以前，不享有阻却强制执行的民事权益。3. 以物抵债的实质是债之更改，在以物抵债协议成立之后，具有排除执行的效力。4. 在案外人通过冲抵工程款的方式购买案涉房屋这一情形下，以物抵债是为实现案外人就案涉项目房屋所享有的建设工程价款优先清偿权的一种方式，该权利应当优先于申请执行人的普通债权得到清偿，故具备排除执行的效力。参见胡继先：《论以物抵债能否排除执行的法律适用》，载《辽宁大学学报（哲学社会科学版）》2022年第3期，第84-85页。

〔3〕 《执行异议和复议规定》第28条规定：“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。”

定案外人具有排除强制执行的民事权益。但是，以物抵债协议权利人是否能被认定为该条中的“买受人”尚存争议。

2025年出台的《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》(以下简称《执行异议之诉司法解释》)第15条^[4]将不动产抵债纳入执行异议之诉的审查框架,明确符合特定条件的不动产抵债债权人作为执行案件中的案外人可以排除强制执行,该规定为类案的办理提供了制度供给,但适用中的以下相关问题仍需进行深入的分析探讨,以更好地统一裁判标准。

第一,《执行异议之诉司法解释》第15条中所规定的可以排除一般金钱债权强制执行的“案外人”的边界范围。即,“案外人”是只限于原债权债务关系的直接相对人,还是可以扩张到多重处分关系(或曰多重交易关系)中原债权的受让人。执行异议之诉司法实践中经常出现被执行人与案外人订立以物抵债(往往表现为以不动产抵债)协议后,案外人又将该抵债标的物转售给第三人的情形。此时,该第三人

作为原债权的受让人能否基于原始以物抵债协议主张排除执行。《执行异议之诉司法解释》第15条规定“案外人以被执行人已将该不动产向其抵偿债务为由,提起执行异议之诉”,只明确了“以物抵债协议的直接相对人”具有排除执行的资格,但未回应多重处分下债权标的物受让人的权利保护需求。例如,司法实践中,有的案件以“受让人未直接参与抵债合意”为由否定其享有排除执行的民事权益;而有的案件则认为,若后续交易与原始以物抵债协议构成“同一交易链条”,则第三人可穿透主张权利。^[5]

第二,哪种类型的以物抵债协议可以排除执行。以物抵债协议可进行类型化的划分,《合同编通则解释》中将以物抵债协议按照达成的时间点的不同而划分为“债务履行期限届满后达成的以物抵债协议”和“债务履行期限届满前达成的以物抵债协议”。因此二者对于当事人双方之间签订以物抵债协议的目的之不同,又可以将其分别认为是清偿型以物抵债协议和担保型以物抵

[4] 《执行异议之诉司法解释》第15条规定:“人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行,案外人以被执行人已将该不动产向其抵偿债务为由,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)案外人与被执行人存在真实的债权债务关系且债务履行期限已届满,案外人与被执行人在查封前已签订合法有效的以不动产抵债协议;(二)有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当;(三)案外人在查封前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。”

[5] 参见最高人民法院(2019)最高法民终133号民事判决书;吉林省吉林市中级人民法院(2022)吉02民初56号民事判决书。

债协议。^{〔6〕}而传统民法理论上,又将以物抵债协议划分为债之更改型以物抵债协议、新债清偿型以物抵债协议和代物清偿型以物抵债协议三种类型。那么,是所有类型的以物抵债协议都可以排除执行,还是只有特定类型的以物抵债协议才可以排除执行?最值得考虑的是该条文是否涵盖“担保型以物抵债协议”?例如,债务人为担保借款而以房产抵债并完成交付但未完成登记时,债权人能否依据《执行异议之诉司法解释》第15条主张排除执行。

第三,执行异议之诉中的以不动产抵债的法律构造。执行异议之诉中的以不动产抵债是债之更改还是新债清偿,抑或是代物清偿;执行异议之诉中的以物抵债的法律性质到底是诺成性还是实践性;执行异议之诉中的以不动产抵债的法律构造与合同编通则中的构造相同还是相异。此外,双方达成以不动产抵债之后,新旧债务之间的关系。若抵

债协议仅成立“新债”而未消灭“旧债”,案外人是否有权排除强制执行。

二、以物抵债的基本类型和构造差异

(一) 以物抵债的基本类型

概念是为诠释某一法律术语的内涵、外延及其属性的基本语言单元。以物抵债作为债务清偿的非典型方式,并不是概念法学体系下逻辑推演出的规范性法言法语,而是一种聚合性法律概念。有学者认为,“以物抵债”一词源于我国经济社会生活中的日常语言,人们不加区分地以之描述债的变更、担保、替代清偿等各种法律现象。^{〔7〕}即便以物抵债来源于日常生活,但作为一个实践中的经常出现的问题,类型化既是法学研究的方法,也是解决司法实践中疑难复杂案件适用法律问题的有效路径。从订立目的、达成时间、表现形式、内容实质属性等方面来

〔6〕《合同编通则解释》第27条规定:“债务人或者第三人与债权人在债务履行期限届满后达成以物抵债协议,不存在影响合同效力情形的,人民法院应当认定该协议自当事人意思表示一致时生效。债务人或者第三人履行以物抵债协议后,人民法院应当认定相应的原债务同时消灭;债务人或者第三人未按照约定履行以物抵债协议,经催告后在合理期限内仍不履行,债权人选择请求履行原债务或者以物抵债协议的,人民法院应予支持,但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。前款规定的以物抵债协议经人民法院确认或者人民法院根据当事人达成的以物抵债协议制作成调解书,债权人主张财产权利自确认书、调解书生效时发生变动或者具有对抗善意第三人效力的,人民法院不予支持。债务人或者第三人以自己不享有所有权或者处分权的财产权利订立以物抵债协议的,依据本解释第十九条的规定处理。”

第28条规定:“债务人或者第三人与债权人在债务履行期限届满前达成以物抵债协议的,人民法院应当在审理债权债务关系的基础上认定该协议的效力。当事人约定债务人到期没有清偿债务,债权人可以对抵债财产拍卖、变卖、折价以实现债权的,人民法院应当认定该约定有效。当事人约定债务人到期没有清偿债务,抵债财产归债权人所有的,人民法院应当认定该约定无效,但是不影响其他部分的效力;债权人请求对抵债财产拍卖、变卖、折价以实现债权的,人民法院应予支持。当事人订立前款规定的以物抵债协议后,债务人或者第三人未将财产权利转移至债权人名下,债权人主张优先受偿的,人民法院不予支持;债务人或者第三人已将财产权利转移至债权人名下的,依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第六十八条的规定处理。”

〔7〕肖俊:《以物抵债裁判规则的发展趋势与建构方向——2011-2019年最高人民法院审判经验的考察与分析》,载《南大法学》2020年第1期,第101页。

看，以物抵债协议呈现出多种类型，引发的法律后果亦存在较大差异。^[8]

我国以物抵债理论和制度设计源于两大法系对以物抵债法律构造的理解差异。在罗马法体系中，代物清偿严格遵循要物性规则，要求债权人现实受领替代给付；而普通法系则基于对价理论承认其诺成性协议的效力。对于以物抵债协议，我国民法典未沿袭德国法上的代物清偿制度，亦未移植美国法上的债务更新规则。尽管民法典合同编对合同履行规则作出了系统性安排，但以物抵债的性质、效力及权利顺位始终缺乏明确规定，形成显著的法律缺失。^[9]《民法典》合同编第560条虽提及“债的清偿抵充规则”，但对以物抵债则未明确。学界对此存在两派观点：其一是认为以物抵债协议系实践性合同，主张以物抵债应遵循传统代物清偿理论，即以物之交付为合同成立要件。^[10]其二是认为以物抵债协议属诺成性合同，认为现代交易中当事人意思自治优先，以物抵债协议自成立时生效，无需以交付为条件。^[11]2023年《合同编通则解释》对以物抵债作出初步回应，该解释第27条至第28条明确了以物抵债协议的诺成性合同性质，终结了其合同性质的争

议，并确立了债务人不履行新债务时债权人的选择规则。^[12]

实践中，以物抵债协议呈现出多种类型，引发的法律后果亦存在较大差异。根据《合同编通则解释》的规定，可以根据履行期限与协议目的标准对以物抵债加以类型化区分。

1. 以债务履行期是否届满为标准

根据《合同编通则解释》第27条、第28条，以物抵债可分为债务履行期届满前与届满后两种类型。履行期届满前的以物抵债通常具有担保功能，债务人通过约定以特定财产抵债，降低违约风险。若抵债物已完成权利变动公示，则构成让与担保，在债务人不履行到期债务时，债权人可参照担保制度司法解释就抵债物变价款项优先受偿。但该类以物抵债协议效力需要受到“流押禁止”与“物权变动要件”的双重限制。此外，履行期届满前达成的协议若明确抛弃期限利益，可视为履行期届满后的以物抵债。^[13]

2. 以新旧债务关系是否并存为标准

根据《合同编通则解释》第27条，履行期届满后的以物抵债可进一步分为新债清

[8] 李玉林：《论以物抵债协议的类型化适用》，载《法律科学（西北政法大学学报）》2023年第4期，第129页。

[9] 参见崔建远：《应当如何对待法律的沉默——以〈合同编通则解释〉为例》，载《财经法学》2024年第4期，第4-7页。

[10] 参见郑玉波：《民法债编总论》（修订2版），陈荣隆修订，中国政法大学出版社2006年版，第632页。

[11] 参见崔建远：《以物抵债的理论与实践》，载《河北法学》2012年第3期，第26页。

[12] 参见王利明：《论清偿型以物抵债协议产生的选择权——以〈合同编通则解释〉第27条为中心》，载《东方法学》2024年第2期，第152页。

[13] 参见最高人民法院民事审判第二庭编：《〈全国法院民商事审判工作会议纪要〉理解与适用》，人民法院出版社2019年版，第325页。

偿与债之更改。^[14] 新债清偿是指债务人因清偿旧债务而负担新债务，并以新债务履行消灭旧债务的契约，^[15] 其实质是以新债务清偿旧债务的一种方法，^[16] 在债务获得清偿前，新旧债务并存，债权人应先请求履行新债务，仅在债务人不履行时方可回溯至原金钱债权。债权人未经请求新债务履行即主张旧债务的，构成权利滥用。^[17] 若协议未明确约定消灭旧债务，且未排除债权人选择权，则推定为新债清偿。^[18] 而债之更改是指以新债务成立替代并消灭旧债务的契约，其关键在于旧债务自协议生效时消灭。因此，认定债之更改需当事人有明确的“以新代旧”合意，如约定“原借款债权转为购房款”等。司法实践中，法院应综合考虑当事人之间的书面协议、沟通记录以及行业惯例等多方面因素，以准确判断当事人是否真正达成了债之更改的合意。

随着认识的深化及对以物抵债的性质与效力进行了类型化的界定后，对以物抵债债权人排除金钱债权执行的问题不再局限于对《执行异议和复议规定》第 28 条在形式上的参照适用与否，而是应进一步发展为对规则的直接适用。但规则的直接适用必须理清是否能直接适用《合同编通则解释》，抑或是在此基础上明确执行异议之诉中的适用规则。而如何准确适用，必须对以物抵债在执

行异议之诉和合同履行程序中的法律构造差异进行梳理。

（二）以物抵债的构造差异

在合同履行程序中，以物抵债旨在通过合意变更原定给付内容，其效力认定主要遵循债法规则，侧重于意思自治与当事人之间的债权债务关系调整。而在执行异议之诉中，由于以物抵债主要表现为不动产抵债，且更多涉及多方债权人利益冲突、物权期待权与债权平等性的价值博弈，使以物抵债在执行异议之诉中呈现出与合同履行程序的本质差异。

执行异议之诉中以物抵债的特殊性主要源于以下三重制度约束：一是价值属性与权利冲突的尖锐性。不动产具有高价值、不可分性及稀缺性，以不动产抵债易导致债务人责任财产大幅减少，直接威胁其他债权人（尤其是普通金钱债权人）的受偿机会。二是物权变动模式的制度约束。我国采债权形式主义的物权变动模式，以物抵债协议未经登记仅产生债权效力。然而，执行异议之诉的核心问题恰是“未登记的权利能否对抗执行程序中的物权变动”，此种张力使得以不动产抵债的效力认定成为理论与实务的焦点。三是程序法功能的双重性。执行异议之诉需兼顾执行效率与实体公正，并在“生

[14] 参见付荣：《论执行程序中的以物抵债》，载《法学家》2024年第2期，第133页。

[15] 同前注[13]，第308页。

[16] 参见林诚二：《民法债编总论——体系化解说》，中国人民大学出版社2003年版，第540页。

[17] 参见最高人民法院（2018）最高法民终397号民事判决书。

[18] 参见最高人民法院（2016）最高法民终484号民事判决书。

存权保护”（如工程款抵债）与“债权平等”之间寻求平衡。^[19] 基于上述制度约束，以物抵债在执行异议之诉中的构造差异具体表现在以下四个方面：

首先，从法律行为性质观察，合同履行程序中的以物抵债属于纯粹的债之关系调整，其本质是当事人通过合意变更原定给付内容。此类行为受“契约自由原则”绝对支配，只要不违反公序良俗即可成立生效。而执行异议之诉中的以物抵债则具有“对抗性权利主张”特征，以物抵债债权人能否排除执行，本质上是执行债权与阻却转让权利的竞争，^[20] 其核心并非创设新的债之关系，而是通过物权期待权阻断执行程序。

其次，在效力生成机制层面，以物抵债协议本身系负担行为，仅在当事人之间产生债的约束；而执行异议之诉中的以物抵债涉及处分行为，直接关乎权利状态的变动。^[21] 即，合同履行中的以物抵债遵循意思主义逻辑，协议成立即产生债的约束；执行异议之诉则强调“权利外观充分性”，需借助占有、对价支付等事实行为补强其对抗效力，未经公示不得以单纯债权对抗执行。

再次，从程序功能维度考察，合同履行中的以物抵债属于私法自治范畴，司法机关仅作消极确认。而执行异议之诉中的以物抵债则处于公私法交汇点，需在效率价值与公

正价值间权衡。因此，异议之诉要求法院对以物抵债的“真实性与优先性”进行穿透式审查。这种审查必然突破合同相对性，需考量其他债权人信赖利益保护。相比之下，以物抵债债权人对执行标的所享有的期待利益更值得保护。

最后，在法律效果层面，合同履行中的以物抵债产生“债之更改”或“新债清偿”效果，遵循《合同编通则解释》第27条的选择权规则。而执行异议之诉中的以物抵债则涉及“权利顺位”问题，需适用相关规则中的物权期待权保护标准。而两种场景下的意思表示解释规则存在本质差异，合同履行中的以物抵债采“表示主义”，重在探求当事人真意；而执行异议之诉中的以物抵债则需适用“客观主义”，防止当事人合意损害第三人利益。这种区分的理论价值在于揭示现代民法中“静态安全”与“动态安全”的张力。

鉴于执行异议之诉中的以物抵债与履行程序中的以物抵债中存在较大的构造差异，且以物抵债在不同程序场景中的差异化处理，实质是法律对不同法益的阶梯式保护，故《合同编通则解释》的规则虽然理清了理论和实务界争议已久的诸多问题，但其并不能解决执行程序中以不动产抵债债权人能否对抗其他执行债权人这一核心问题。即，执行异议之诉中的以物抵债需构建自己独立

[19] 参见王毓莹：《案外人执行异议之诉的裁判要点》，载《人民司法·案例》2020年第14期，第16页。

[20] 同前注[1]，第103页。

[21] 同前注[8]，第133页。

的适用规则。

三、执行异议之诉中以物抵债规则的历史演进及解读

（一）执行异议之诉中以物抵债规范的体系化演进

以物抵债作为债务清偿的非典型方式，其法律规范的演进经历了从法律空白到逐步体系化的过程。这一过程既反映了司法实践对现实需求的回应，也体现了法律规则对利益平衡的调整。

1. 早期的司法探索

早期司法实践中，以物抵债缺乏明确的成文法依据。法官有时依赖个案裁量。以不动产抵债为例，由于未办理过户登记的抵债协议缺乏权利外观，常与执行程序中的“外观主义”原则冲突，致使裁判倾向于认为其本质仍属债权，不能对抗其他金钱债权人，从而否定了以物抵债协议的排除执行效力。此后，原《合同法》第 286 条、原《物权法》第 195 条、第 219 条等条款，以及《民事诉讼法》及其司法解释关于执行程序的规定，为以物抵债在债务履行、担保物权实现及执行程序中的适用提供了部分依据。金融监管部门也出台多项规章，如 1999 年《中国银行以物抵债管理办法（试行）》、2000 年《交通银行以物抵债管理办法》、2005 年财政部《银行抵债资

产管理办法》等，侧重于风险防控，但未涉及协议的具体法律适用规则。2015 年《执行异议和复议规定》第 28 条确立了“无过错不动产买受人”规则，但未明确其是否适用于以物抵债。最高人民法院相关职能部门在对《全国法院民商事审判工作会议纪要》的解读中认为，设立以物抵债之目的在于消灭旧的金钱之债，以物抵债作为履行原来金钱之债的方法，其债权人本质上享有的仍然是金钱之债，故不应优先于另一个金钱之债。^[22]

2. 实践的突破与理论述评

随着司法实践的发展，最高人民法院除在以房抵顶工程款债权这种特殊的以物抵债情形外进行了特别规范外，并未再对以物抵债问题作进一步的规范。有些法院出台了地方指导性文件，试图解决相关案件裁判法源问题。^[23] 多个地方高院出台的指导性文件均肯定了以物抵债债权人具有排除债务人的金钱债权人申请执行效力的可能性，如 2020 年《山东高院民一庭关于审理执行异议之诉案件若干问题的解答》、2021 年《海南省高级人民法院关于审理执行异议之诉纠纷案件的裁判指引（试行）》、2022 年江苏高院出台的《江苏省高级人民法院执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（二）》。这些文件在参照《执行异议和复议规定》第 28 条的基础上，结合以物抵债类型增设了诸如“原债务合法有效”“抵债

[22] 同前注[13],第 304 页。

[23] 同前注[8],第 131 页。

价值相当”“经过清算”等审查条件，以防范虚假抵债行为。

而在以物抵债债权人能否排除执行的问题上，司法实践中存在的以物抵债能否排除执行的认识困惑，本质源于对抵债协议是否构成“买卖合同”的判断分歧。核心争议焦点包含三方面：其一，《执行异议和复议规定》第28条赋予不动产买受人的权利性质如何界定，以物抵债债权人的权利属性是否与之具有同质性；其二，该条款中“合法占有”“价款支付”“非因买受人自身原因未办理过户”等要件，在以物抵债案件中应如何具体适用；其三，判断以物抵债债权人能否排除执行时，考量因素是否仅限于第28条规定的要件，地方性司法文件增设的审查标准是否具备必要性。^[24]其中，权利性质的认定，即以物抵债债权人的权利属性是否为物权期待权是争议的逻辑起点和关键。有观点指出，在债之更改型以物抵债中，原债因抵债协议而消灭，债权人权利目标转为取得不动产所有权，其法律效果与不动产买卖具有实质等同性，应获得一致的价值评判。^[25]

3. 规范体系的基本形成

近年来，我国房地产市场波动频繁，商品房预售制度下的“烂尾楼”问题、债务危机引发的以物抵债纠纷集中爆发，加之执

行程序中虚假抵债协议频发，使得《执行异议之诉司法解释》的出台成为司法实践的迫切需求。并且，经过多年的司法实践，根据当前掌握的情况和多数高级法院的司法政策，结合2023年8月21日财政部、税务总局《关于继续实施银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》以及中国人民银行、国家金融监督管理总局等八部委联合发布的《关于强化金融支持举措助力民营经济发展壮大的通知》等落实以物抵债资产税收政策，支持银行业金融机构加快不良资产处置的政策精神，^[26]《执行异议之诉司法解释》出台标志着执行异议之诉中以物抵债规范体系的基本形成。该解释第11条至第20条对案外人排除强制执行的权利体系作出了系统性的规定，涵盖了商品房消费者、以物抵债债权人、建设工程价款优先权人等多元主体的权利保护。这些条款通过确立详尽的实体判断规则，进一步完善了上述规范性文件确立的审查规则。而《执行异议之诉司法解释》第14条至第17条首次以第15条为中心构建了以不动产抵债为中心的规则体系，第15条设立独立审查标准，新增“真实交易关系”“债务履行期届满”“合法占有”“抵债金额与实际价值相当”等实质要件，与第14条关于一般不动产买卖的规定形成

[24] 同前注[14]，第136页。

[25] 参见钟嘉儿：《以房抵债下受让人的物权期待权》，载《时代法学》2021年第3期，第83页。

[26] 司法实践中房地产开发企业资金链断裂以物抵债较为常见，不但房地产上下游建筑行业存在以物抵债的问题，通常作为债权人的银行业，同样需要维护以物抵债的效力。参见万挺：《执行异议之诉类型化处理研究——以推动“名实相符”为目标》，载《法律适用》2025年第2期，第127页。

“交易基础—权利来源”的二元结构，回应了学界对“买卖与抵债性质混同”的批评。第17条更赋予建设工程价款抵债债权人优先于抵押权人的地位，体现对工程款抵债的特殊优待。

需要特别强调的是《全国法院民商事审判工作会议纪要》强调以物抵债本质上为金钱之债，不适用物权期待权保护规则，而《执行异议之诉司法解释》通过设定严格的构成要件，在特定情形下赋予不动产抵债债权人排除执行的权利，体现了司法政策从“严格限制”到“有限例外”的转变。这一转变的现实基础在于房地产债务化解与金融机构参与以物抵债的普遍化，司法在防范虚假诉讼的同时，亦对真实合法的抵债行为给予必要保护，以维护交易秩序与公共利益。

（二）执行异议之诉中不动产抵债一般规则解读

执行异议之诉中的以物抵债与合同履行程序中的以物抵债的构造差异也决定了执行异议之诉中以物抵债必须接受严于合同履行程序的实质性审查，直接构成了《执行异议之诉司法解释》第15条设置严格要件的理论基础，为第15条中四要件体系的规范设计提供了逻辑起点。

1. 真实交易关系与合法抵债协议的规范构造

《执行异议之诉司法解释》第15条第1

项将“真实交易关系”与“合法有效的以不动产抵债协议”并列为首要要件，其规范逻辑在于通过双重审查确保抵债行为的真实性与合法性。这一要件的产生也是出于不动产作为高价值责任财产，若以虚假债权或虚构抵债方式进行处分，将对其他债权人的受偿基础造成根本损害的考量。而从法理层面观察，“真实交易关系”要求基础债权源于真实的民事法律行为，并符合民法典关于法律行为效力的一般规定，强调实质真实性，排除虚构或恶意串通情形。这也要求司法审查中，需追溯债权产生的基础事实，如施工合同、转账凭证等，以形成完整的证据链证明债权的真实性。^[27]

关于“合法有效的以不动产抵债协议”，其法律性质需结合民法典合同编通则及以物抵债的规范体系进行分析。以物抵债协议属于诺成合同，自双方意思表示一致时成立，但其效力需满足合同生效的一般要件。值得注意的是，条文特别强调协议需在“人民法院查封前”签订，此时间节点的限定与《执行异议和复议规定》第28条关于一般不动产买受人的保护规则相衔接，旨在防止执行程序启动后，案外人与被执行人通过倒签协议等方式规避执行。此外，协议内容需满足合同的确定性要求，即必须明确约定抵债不动产的位置、面积、权利状况等特定化信息，否则因标的物不明确导致物权期待权缺乏客体，无法产生排除执行的效力。

[27] 参见常鹏翱：《以物抵债在执行异议之诉中的司法适用及审查要点》，载《人民司法·案例》2025年第2期，第23页。

从规范目的考量，该项要件通过对基础债权与抵债协议的双重实质审查，构建了以物抵债排除执行的第一道防线，体现了对虚假诉讼的制度性防范。

2. 抵债金额与不动产价值相当性的规范逻辑

第二项要件要求“抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当”，其核心在于通过等价有偿的公平原则防止当事人通过明显不合理的抵债行为损害其他债权人利益，维护交易秩序。从债法原理出发，以物抵债作为债务履行方式的变更，本质上也需遵循等价有偿的原则。而此处的“基本相当”需以签订抵债协议时为时间基准，以不动产所在地的市场价值为判断标准，结合评估报告、交易习惯等综合认定。一般认为，合理误差范围可控制在市场价值的正负20%以内，超出该范围则需当事人作出合理解释，如存在关联交易中的价格折让、特殊交易背景下的价值合意等。

从规范层面而言，该项要件体现了对实质公平的追求。若抵债金额显著低于不动产价值，虽可能基于债权人自愿放弃部分债权，但需警惕通过虚假债务形式转移财产的风险；若抵债金额显著高于不动产价值，则可能构成对被执行人责任财产的不当减少，损害其他债权人的受偿机会。因此，司法审查中需结合《民法典》第538条关于债权人撤销权的规定，对明显不合理的抵债行为

进行实质审查，必要时可引入第三方评估机构进行价值认定，以确保抵债行为符合公平原则与诚信原则的要求。

3. 查封前合法占有的法理内涵与认定标准

“查封前已合法占有”作为第三项要件，回应了我国物权变动模式下，未登记的期待权的不足以对抗后续执行的问题，其规范功能在于通过占有事实的先行存在，证明案外人对不动产已形成实际控制，且该控制状态早于执行程序的启动，从而奠定排除执行的事实基础。在物权法理论中，占有系物权的重要表征，合法占有状态的持续存在可反映案外人对不动产的实质性权利主张。此外，从风险分配角度观察，当买受人已通过支付价款、合法占有等行为，履行了与其地位相称的交易义务时，再将因未登记而产生的交易目的落空风险分配于买受人，就会导致过分苛责。^[28]而此处的“合法占有”需满足双重属性：其一为“合法性”，即占有需基于有效的法律依据，如抵债协议的约定、法院生效裁判等；其二为“真实性”，即需通过具体的控制行为体现，如居住使用、管理维护、出租收益等。

关于“查封前”的时间节点认定，需以人民法院作出查封裁定并送达相关主体的时间为准。占有事实的形成需早于该时间点，以确保抵债行为的连贯性与真实性。值

[28] 参见常鹏翱：《以物抵债协议的执行异议之诉特别规范——以〈执行异议之诉解释〉第17条为分析对象》，载《法律适用》2025年第9期，第98页。

得注意的是，占有须具备持续性，若案外人在查封前短暂占有后即放弃控制，可能因缺乏稳定性而被认定为不符合要件。从法理层面分析，该项规定借鉴了“占有改定”的规则逻辑，旨在赋予合法占有人相对于普通金钱债权人的优先保护地位，这与《民法典》第209条关于不动产物权变动以登记为生效要件的规定形成互补，体现了对未登记物权期待权的有限保护。

4. 非因案外人自身原因未办理登记的过错认定

第四项要件“非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记”，其规范目的在于区分可归责于案外人的登记拖延与不可归责的客观障碍，从而合理界定案外人的权利边界，实现程序效率与实体公正的价值平衡。从法理层面，不动产登记系物权变动的公示方法，未登记则物权未发生变动，但执行异议之诉中对未登记情形的例外保护，需以案外人无过错为前提。此处的“过错”认定需采用主客观相结合的标准：主观上，案外人无怠于行使权利的故意或过失；客观上，需存在登记不能的合理障碍，如登记机构原因、政策限制或被执行人拒不配合等。不可归责的情形则包括：因不动产登记机构系统故障导致无法登记；因政府政策调整暂时无法办理登记；因被执行人下落不明、破产等原因无法配合登记等。司法实践中，需根据《执行异议之诉司法解释》第16条的列举性情形，以及结合民法典合同编关于履行不能的规定，综合判断登记不能的原因是

否超出案外人的控制范围。这一要件通过过错分配，在维护登记制度权威的同时，也为无过错案外人提供必要的救济路径。

5. 要件联动视角下的规范体系解析

第15条四项要件并非孤立存在，而是通过逻辑联动构建了以不动产抵债排除执行的完整规范体系。第一项要件确立了权利来源的合法性基础，第二项要件保障交易价值的公平性，第三项要件通过占有事实证明权利行使的现实性，第四项要件界定权利瑕疵的可归责性，四者共同构成了“来源合法—价值公平—事实占有—无过错未登记”的递进式审查框架。从法理上而言，该条文也是对民法典意思自治原则与物权公示原则的调和：一方面承认合法不动产抵债的效力，赋予符合条件的债权人物权期待权；另一方面通过严格的要件限定，防止以物抵债制度异化为逃避执行的工具。

（三）执行异议之诉中对不动产抵债进行规范的价值

执行异议之诉作为平衡执行效率与实体权利保护的重要制度，《执行异议之诉司法解释》对“以不动产抵债的案外人针对金钱债权执行提起执行异议之诉的处理”的规定，具有深刻的实践价值和理论意义。

1. 平衡“权利外观”与“实质权利”的冲突。执行程序遵循形式审查原则，以登记、占有等权利外观作为执行依据。但在以物抵债场景下，权利外观与实质权利往往存在脱节。例如，开发商将已抵债的房屋仍登记于自身名下，导致其他债权人申请执行时

误将案外人财产视为责任财产。这种“名实不符”现象在房地产上下游产业链中尤为突出。根据住建部数据，截至2024年底全国需“保交楼”项目达396万套，^[29]大量购房者因房屋被查封、开发商破产等原因无法完成过户登记。《执行异议之诉司法解释》第15条通过严格审查以物抵债协议的真实性、合法性，既保护无过错债权人基于实质权利主张排除执行的可能，又防范虚假抵债损害执行债权人利益。

2. 解决“保交楼”与“防逃债”的双重难题。《执行异议之诉司法解释》第15条的制度设计充分体现了政策导向与现实需求的结合。一方面，针对房地产企业资金链断裂后以工程款抵债、金融机构不良资产处置等场景，明确符合条件的抵债债权人可排除普通金钱债权执行，助力“保交楼”政策落地。另一方面，通过增设“抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当”“合法占有”等实质要件，严格限制恶意串通转移资产行为。

3. 统一裁判标准与回应金融实践需求。《执行异议之诉司法解释》第15条通过创设独立审查标准，实现了“以不动产抵债的案外人针对金钱债权执行提起执行异议之诉的处理”的裁判规则统一。与此同时，2023年八部委联合发布《关于强化金融支持举措助力民营经济发展壮大的通知》，明

确支持金融机构通过以物抵债加快不良资产处置。《执行异议之诉司法解释》第15条与财政部、税务总局关于抵债资产税收优惠政策相衔接，为银行等金融机构通过以物抵债实现债权提供司法保障。

四、以不动产抵债排除金钱债权执行的司法适用

尽管《执行异议之诉司法解释》以第15条为中心，初步构建起了不动产抵债的规则体系，但执行异议之诉中围绕不动产抵债的裁判争议并未因此消失。实践中，围绕责任财产范围的界定、抵债行为的法律性质认定以及多重处分中的权利优先序等问题，仍然构成审判实务的高频争点。这些问题并非源于条文理解本身的困难，而是源于执行程序所内含的价值冲突与事实结构的复杂性，因而需要在《执行异议之诉司法解释》既有框架下进一步明确裁判思路。

(一) 担保型期前不动产抵债不具有排除执行的效力

如前所述，根据债务履行期限是否已经届满，将以物抵债划分为期前以物抵债协议和期后以物抵债。期前以物抵债因其具有担保的色彩，即在债务履行期限届满之前，双方就已经约定债务人以其名下财产抵顶相关债务，普遍认为其性质系让与担保。在正常

[29] 庞无忌、陈溯：《中国住建部谈保交房攻坚战目标：年底前交付396万套住房》，载中国新闻网2025年8月23日，https://www.toutiao.com/article/7406270517021278735/?upstream_biz=doubao&source=m_redirect&wid=1748855475461。

的合同履行过程中，期前以物抵债可以根据其所具有的让与担保之属性，适用《民法典》中关于担保制度的法律规范，将其认定为“非典型担保”，在此前提下否认其中的流担保的法律效力，但是不否认双方之间所具有的担保的意思表示，债权人只可就标的物拍卖、变卖后的价款优先受偿，而不能直接取得标的物的所有权。执行异议之诉司法实践中，会遇到债权人（案外人）与债务人（被执行人）在发生债权债务关系之时即签订具有让与担保性质的合同，但是并没有完成不动产的物权公示（即不动产由案外人占有，却登记在被执行人名下），当债务履行期限届满后，债务人仍未清偿债务，且也未及时办理不动产物权变更登记，（债权人）案外人与债务人（被执行人）之间又签订新的不动产抵债协议，此时案外人提起执行异议之诉，形式上也符合《执行异议之诉司法解释》第15条第1款规定的——交易关系真实、债务履行期限届满、在查封之前与被执行人签订以不动产抵债协议等要件。故有必要对担保型期前不动产抵债的适用进行单独讨论。

民商事司法实践中出现的不动产抵债虽不乏自然人之间简单的民间借贷情形，但占据主要争议版图的则是涉及银行业金融机构、金融资产管理公司等金融企业与自然人、法人之间的金融交易情形，在后一种情

形中更易出现期前不动产抵债。究其原因，是因为期前不动产抵债所具有的担保属性更符合金融发展的规律，担保制度自民法规定之定限物权构造向不同方向发展，因经济兴盛，工商活动复杂化，新型交易模式日新月异所使。^[30] 在以金融为驱动力的市场经济架构下，担保作为支撑金融交易运作的关键要素，其形态与功能紧密契合金融主体创新、金融模式更迭及金融工具革新的步伐。在此背景下，担保制度的法定框架逐渐成为限制因素，促使金融市场主体积极寻求突破，通过精细的合同设计，自发创造出多元化的新型担保模式。这些新的金融担保交易模式由于未在我国民法典中规定为典型的担保方式，故学界称其为非典型担保，更有形象的观点，将其称为担保制度的“私生子”。“私生子”的设计来源于对市场最熟悉的交易主体，相较于法定担保物权，商事担保物权更能契合市场需求，并遵循商业逻辑，但却总是突破现有法律规则，其法律效果往往会构成流质或流押。^[31] 有些学者认为应该避免对担保泛化认定的做法，应当尊重当事人的意思自治，不能急于将金融创新实践中的各种起到担保功能的做法认定为非典型担保，而应该遵循商事外观主义原则。^[32]

然而，在不动产抵债相关执行异议之诉案件审理中却有泛化识别担保的必要，理由

[30] 参见谢在全：《担保物权制度的成长与蜕变》，载《法学家》2019年第1期，第56页。

[31] 参见周林彬等：《民法分则物权编中商事担保物权规范的立法选择——基于三类规范的视角》，载《社会科学战线》2020年第3期，第205页。

[32] 参见姚海放：《股权让与担保限制论》，载《政治与法律》2023年第3期，第161页。

如下：第一，在金融创新的实践中，众多商事担保物权被精妙地设计并嵌入错综复杂的交易架构之中，这些安排往往与委托代理机制、信托构造及融资策略等相互交织，共同促成担保功能的实现。详言之，金融机构为了避免金融风险，让自己利益最大化、风险最小化，往往会通过一系列合同的设计，使自己获得“超级优先权”。尤其体现在债务人破产时，金融机构将获得甚至优先于担保物权人的优先地位。如果执行异议之诉按此裁判难言维持了案外人、申请执行人与被执行人之间的利益平衡。

第二，从域外比较来看，自20世纪60、70年代以降，美国法律体系始终致力于通过削减或清除私法交易中的障碍，来缩减融资交易所承载的法律成本，尤其是聚焦于降低债务人面临的破产风险。为实现这一目标，法律设计策略将原本蕴含担保融资实质的交易，在形式上巧妙地转化为非担保贷款形态，以此规避了担保公示制度的适用要求。这一系列金融创新举措，催生了未经公示的担保物权形态，或是通过精心构建无需公示的金融交易合同框架，确保在债务清偿顺位上，此类合同项下的权益能够优先于普通债权人乃至其他担保债权人受偿。这种做法在美国金融市场上广泛存在，导致了“隐性担保”的问题。结果是金融风险不断累积，最终形成了次贷危机。^[33] 在既往的

我国立法框架内，金融交易的规制任务主要被分配给专项的金融法律体系承担，而民事法律在实践中则相对淡化了对金融交易领域的私法监督职能。这一分工格局，在面对我国庞大的金融市场体系及高额的金融交易量时，无疑会有法律与金融方面的风险，影响金融市场的稳健运行。^[34] 因此，在审理涉金融部门不动产抵债执行异议之诉的过程中应“泛化识别担保”，综合考量裁判的经济和社会效果。

第三，执行异议之诉中的具有担保性质的期前不动产抵债，实际上就是我国民法典中规定的非典型担保。执行异议之诉中的期前不动产抵债主要是为了规避流担保禁令，采用买卖合同的变通形式赋予其“合法化”外观，但其本质在于通过非典型交易结构实现融资担保目的，而非真实交易。^[35] 虽然禁止流担保的规定制约了担保物市场的顺畅流通，并影响金融领域效率与便捷性方面的追求，但是在执行异议之诉案件裁判过程中，准确识别并否认流担保条款，更有利于维持案外人、被执行人与申请执行人之间的利益平衡。故面对以金融为驱动力的市场经济架构下的金融担保交易模式，司法从更好服务金融的健康有序发展出发，需对《执行异议之诉司法解释》第15条第1款“债务履行期限已届满”进行限缩理解，期前

[33] 参见王乐兵：《金融创新中的隐性担保——兼论金融危机的私法根源》，载《法学评论》2016年第5期，第58页。

[34] 参见王湘淳：《论我国金融法适应性的实现路径》，载《中外法学》2024年第3期，第740-742页。

[35] 参见庄加园：《“买卖型担保”与流押条款的效力——〈民间借贷规定〉第24条的解读》，载《清华法学》2016年第3期，第72-73页。

不动产抵债因违反禁止流担保的原则，应当否定其具有排除强制执行的效力。

（二）执行异议之诉中不动产抵债的代物清偿构造

传统民法理论将以物抵债可分为新债清偿、债之更改和代物清偿。但根据《合同编通则解释》的规定，债务履行期限届满后达成的以物抵债协议主要划分为新债清偿和债之更改，一般不涉及代物清偿。在《合同编通则解释》中，未将债务履行期限届满后达成的以物抵债协议认定为代物清偿。因为代物清偿是一种实践合同，以债权人现实地受领抵债物为成立要件。而司法解释将债务履行期限届满后达成的以物抵债协议设定为诺成合同，自当事人意思表示一致时生效，不以债权人受领抵债物为要件，与代物清偿的性质不同。有观点认为，代物清偿仅指以替代物履行债权债务，并产生消灭债权的法律后果；而以物抵债协议，则为当事人在债务履行期届满前或之后合意达成的协议，仅产生合同上的约束力。可见，代物清偿与以物抵债协议，文义表述不同，法律属性亦不相同。^[36]

以物抵债分类学说的讨论和争议会一直延续，但无论如何分类，都不可否认在执行异议之诉中，由于对各方利益进行平衡的要求更高，代物清偿与其他类型以物抵债的核心区别在于代物清偿的要物性或曰实践性。

在先前最高人民法院比较有代表性、经常被学界引用的司法裁判中曾指出：“当事人于债务清偿期届满后达成的以物抵债协议，可能构成债之更改，即成立新债务，同时消灭旧债务；亦可能属于新债清偿，即成立新债务，与旧债务并存。”^[37]可见，此前一段时间内，司法裁判倾向于承认期后以物抵债协议只能是新债清偿或债之更改的构造，而不认可代物清偿的构造。此种观点在一段时间内曾影响着执行异议之诉案件审理中对以物抵债协议的性质、构造、效力的认定。此次《执行异议之诉司法解释》第15条将执行异议中的不动产抵债规定为代物清偿的法律构造，回应了以往理论界的争议，同时也给司法裁判提供了审查的框架。

代物清偿是指债权人受领他种给付，而使原债权债务关系消灭的契约。^[38]以往司法审判中，也存在着认可以物抵债协议应符合代物清偿构造的裁判观点，即认为以物抵债协议必须具有要物性。根据《执行异议之诉司法解释》第15条规定，只有那些符合代物清偿构造的不动产抵债才能排除执行，只有能得出代物清偿法律关系的意思表示，才可以认定执行异议语境中以不动产抵债的效力。并且，重点不在于第15条第1项“签订合法有效的以不动产抵债协议”，而是第3项所规定的“占有”要件。申言之，债权人（案外人）须实际受领不动产，

[36] 同前注[7]，第133页。

[37] 最高人民法院(2016)最高法民终484号民事判决书。

[38] 参见史尚宽：《债法总论》，中国政法大学出版社2000年版，第822页。

此时债权人与债务人达成的以不动产抵债才生效，因为此时该以不动产抵债才具备了要物性。同时这也意味着债权人已经放弃了旧债，而承诺只单受领新债即可消灭原债权债务关系。正因如此，在执行异议之诉中，法院才应因双方之间已经达成了只有新债而无旧债的合意，而有保护债权人的物权期待的必要，故裁判不动产抵债具有排除强制执行的效力。如果债权人并未受领案涉不动产，当案涉标的物被执行走之后，债权人可以通过继续请求债务人给付旧债来实现债权，并没有一定通过债务人给付新债来获得清偿的必要，此时债权人并不存在物权期待，故不可排除强制执行。

与此相应的，对于占有要件的把握在司法裁判中就成为了关键。有观点认为此处的占有通常限于直接占有。^[39]若债权人只是获得房屋钥匙，但未办理入住，或将房屋交由他人入住、管理均不能认为其满足占有要件。这种对占有判定的认识过于严苛，在执行异议之诉的司法实务中，通常会遇到三种程度的占有。一是案外人对外形成了权利外观，如实际装修、入住、缴纳税费、物业费、水电费等、进行了物业登记、将房屋转租给他人并收取租金等，在此种情况下基本可以判定案外人对案涉不动产已经占有。二是案外人拿到了案涉房屋的钥匙。三是案外人只是与被执行人签订了类似房产分割性质的协议，双方只是书面约定将特定房产归案外人占有。后两种占有通常出现于案涉房产

数量过多的情形，案外人此时不想再在原债权债务关系中有额外花费，只待将案涉房屋自行对外出售完毕后变现或另行处分。司法实务中，对于第一种程度的占有，如果案外人能提供出相应证据，应判定案外人占有案涉房屋。存在争议的往往是后两种程度的占有是否属于《执行异议之诉司法解释》第15条第3项中规定的占有，主要原因是担心出现合同倒签、虚假诉讼等侵害申请执行人合法权益的问题。

对于后两种情形的占有亦可认为其符合《执行异议之诉司法解释》第15条第3项所规定的占有，在满足其他要件时亦可排除执行，具体分析如下：首先关于案外人拿到了案涉房屋的钥匙。传统民法理论将占有定义为“对物事实上的管领力”，但现代产权经济学揭示，占有的实质是对物之支配权的排他性控制。钥匙交付意味着原占有人主动让渡控制权，新占有人取得排除他人干涉的支配地位。此时，占有的核心已从物理空间的现实占据，转向对支配权的排他性宣示。此外，严苛的物理控制标准将导致两类不公：一是大宗不动产抵债中，债权人因管理成本过高被迫放弃权利；二是特殊房产（如未竣工工程）因客观限制无法即时使用。其次，关于案外人与被执行人签订了类似房产分割性质的协议。司法实务中经常遇到标的额巨大的案件，此类案件经常涉及到开发商以十几套甚至几百套房屋抵偿债务的

[39] 参见袁野：《论非因自身过错未办理登记的不动产买受人之实体法地位》，载《法学家》2022年第2期，第174页。

情况，若要求债权人逐套装修、入住等则显失公平。相反，虽未单独交付钥匙，但案外人往往已通过整体管控形成对案涉众多房屋的占有。此时若能判定案外人与被执行人之间存在的不动产抵债法律关系符合代物清偿的法律构造，则应当认定其符合《执行异议之诉司法解释》第15条第3项所规定的占有要件。

（三）多重处分下不动产抵债效力的认定

所谓多重处分是指，债权人（不一定是执行异议之诉案件中的案外人）与债务人（被执行人）之间已经达成了不动产抵债，后来债权人为了及时变现，与第三人（往往是执行异议之诉案件中提起诉讼的案外人）之间形成新的法律关系，该法律关系有可能是新的以物抵债关系，或者是常见的房屋买卖关系等。换言之，就是原债权人将其所有的权利转让给第三人。那么，此时权利受让人能否作为案外人提起执行异议之诉并获得排除执行的权利，这就涉及到《执行异议之诉司法解释》第15条中所规定的“案外人”范围的理解。即，案外人是只限于与被执行人之间有直接以不动产抵债关系的债权人，还是可以扩张到原债权人的权利受让人。

由于我国实体法上没有物权期待权条款，在司法审判实务中这类情况也是裁判中的争点。如果案涉房产系权利受让人唯一房产，则有适用“生存权”条款排除执行的余地，司法实践中也往往会考虑到其生存权

益的保护而判定其享有排除执行的权利。相对困难的是涉及众多房产的案件该如何处理。持多重处分下的受让人不具有排除执行权利的观点认为，根据《执行异议之诉司法解释》第15条第1项之规定，案外人若想排除执行，需满足案外人与被执行人之间存在真实的交易关系的要件，而多重处分的情形下，权利受让人如果作为案外人其与被执行人之间根本不存在交易关系，存在交易关系的是原债权人与被执行人以及原债权人和权利受让人。简言之，不动产抵债的权利受让人与被执行人之间不存在直接的民事法律关系，如果认可多重处分下的以不动产抵债的效力有违合同的相对性原理。另一种观点认为，如果原债权人与债务人之间成立不动产抵债法律关系，则应对多重处分情况下的不动产抵债法律关系的效力予以认可。

透过争议的表象，以上争议的实质为物权期待权是否具有可转让性。从执行异议之诉中以物抵债规范的演进来看，《执行异议之诉司法解释》第15条出台的重要背景是支持银行业等金融机构加快处置不良资产、直面房地产开发企业资金链断裂的问题。故以不动产抵债协议条款效力的认定应让其充分发挥出解决经济活动中坏账、呆账的作用。执行异议之诉中涉及的以物抵债案件很多都是在债务履行期限届满后若干年才提起的，案情历时都很长，都是久积未决的问题。如果不承认多重处分情况下的以不动产抵债协议具有排除执行的效力，不仅将使原债权债务关系从已决的状态变

成未决的状态，而且还会破坏权利受让人与原债权人之间已经形成的法律关系之稳定。理由如下：

首先，以不动产抵债作为债务清理的重要手段，其规范效力的认定直接关涉金融债权回收效率与经济秩序的修复能力。通过赋予符合条件的多重处分下的权利受让人排除执行的权利，可以加速不良资产处置进程，避免债务僵局对市场流动性的长期侵蚀。若过度限制多重处分下的不动产抵债的效力，将可能导致原债权人因担忧权利无法实现而拒绝债务重组，加剧债务危机的传导效应。

其次，民商事法律实践中，原债权人（通常为金融机构）为加速债权变现，常将抵债不动产二次转让给资产管理公司或特定投资者。若机械适用合同相对性原则，否定权利受让人在执行异议之诉中的案外人资格，将导致两个层面的问题：第一，原债权人通过转让已取得抵债不动产的处分权，受让人基于对权利外观（如以不动产抵债协议、占有事实）的信赖进行交易，若其权利无法对抗执行，将使得既已形成的交易链条陷入不确定性。第二，根据《执行异议之诉司法解释》第14条，一般不动产买受人在符合相关要件时可主张物权期待，而多重处分情况下的权利受让人作为“次生权利人”，其权利基础实为原债权人让渡的期待利益。当原债权人自身已具备排除执行的

权利时，权利受让人通过合法继受取得的权利应获得同等保护。当然，权利扩张需以防范道德风险为边界，为避免原债权人与权利受让人恶意串通虚构交易，故司法裁判中要对以不动产抵债中多重处分交易关系的真实性予以严格的审查。

五、结论

法律制度是服务于经济社会的发展而产生，任何法学理论都应当随着实践的发展而发展，不能局限于既有理论而故步自封。我国执行异议之诉中的以物抵债权利是否有权享有物权期待权和以物抵债的类型划分有待明确（如是否包括代物清偿）。《执行异议之诉司法解释》第15条通过四项构成要件的系统设计，构建了以不动产抵债排除金钱债权执行的裁判规则体系，其理论内核在于平衡多重法律价值：既坚守债权平等原则与物权公示原则，又通过例外规则保护真实交易中的合理期待；既防范虚假诉讼对执行秩序的破坏，又回应了特定经济背景下的债务化解需求。在司法实践中，需以要件事实为导向，通过对基础债权真实性、占有状态持续性、价值相当性、登记过错性的逐层审查，确保条文适用的准确性与统一性，力求实现法律效果与社会效果的有机统一。

（责任编辑：李琦）