唯一住房的执行与生存权保障

保障性居住安排的规范构造

赵跃

（安徽国运律师事务所，安徽 合肥 230000）

摘要：被执行人名下仅有一套住房，能否拍卖，是执行实践中最容易引发激烈对抗的问题之一。规范层面，查封规定第五条允许查封但禁止拍卖变卖，第七条规定超过生活必需的部分可以执行，异议复议规定第二十条则列举了三种可以拍卖的情形，并以提供居住房屋或者扣除租金作为替代保障。三条规范之间并非简单叠加，而是构成了"查封宽松、处分严格、保障前置"的三层结构。本文主张，唯一住房的可执行性判断，应当从"物理唯一"转向"功能必需"：唯一性只是事实前提，必需性才是规范要件；判断的对象不是套数，而是被执行人及其扶养家属维持基本生活所必需的居住利益。保障性居住安排不是拍卖的附随恩惠，而是处分行为的合法性要件；未落实保障即拍卖，构成程序违法。保障的方式应当分层：以租赁补贴为原则，以周转住房为例外，以产权调换为补充；保障的时点应当在拍卖成交裁定作出之前；保障的标准应当以当地廉租住房保障面积为基准，并考虑扶养关系与特殊需要。程序上，应当赋予被执行人异议权、共有人与家庭成员的案外人异议权，并在拍卖公告中披露保障方案。抵押房屋、农村宅基地房屋、共有与继承房屋，应当适用不同的规则。

关键词：唯一住房；执行豁免；生存权保障；功能必需；保障性居住安排；比例原则

中图分类号：D925.1　**文献标识码：**A　**文稿编号：**WJLT(2023)01-0001-13

Enforcement against the Sole Residence and the Protection of the Right to Subsistence: On the Normative Structure of Subsistence-Oriented Housing Arrangements

ZHAO Yue

(Anhui Guoyun Law Firm, Hefei 230000, Anhui, China)

Abstract: Whether the only residence registered under the debtor's name may be auctioned is one of the most confrontation-prone issues in enforcement practice. Normatively, the Seizure Provisions permit seizure but prohibit auction and sale, the seventh article allows execution of the portion exceeding necessity, and the Objection and Reconsideration Provisions list three situations in which auction is permitted, substituting a residential arrangement or rent deduction as a safeguard. These provisions form a three-tier structure of lenient seizure, strict disposal, and prior safeguard. This article argues that justiciability should shift from physical uniqueness to functional necessity: uniqueness is a factual premise, necessity the normative element; what is assessed is not the number of dwellings but the housing interest required for basic living. The safeguard is not a gratuitous adjunct but a legality requirement of disposal; auction without it is procedurally unlawful. Safeguards should be layered, with rent subsidy as the rule, temporary housing as exception, and property exchange as supplement; they must be secured before the auction sale ruling, measured by local low-rent housing standards and adjusted for dependents and special needs. Procedurally, the debtor should enjoy objection, co-owners and family members should enjoy third-party objection, and the safeguard plan should be disclosed in the auction notice. Mortgaged houses, rural homestead houses, and jointly owned or inherited houses require distinct rules.

Key words: sole residence; immunity from enforcement; right to subsistence; functional necessity; housing arrangement; proportionality

说明：（本文为作者个人研究观点，不代表所在单位意见）

作者简介：赵跃，安徽国运律师事务所执业律师，研究方向为强制执行法学、民事诉讼法。

一、问题的提出

执行实践中，最尖锐的对抗往往不在财产的多寡，而在“这一套房子能不能动”。被

执行人名下仅有一套住房，债权人申请拍卖，被执行人则以“无处可居”相抗；法院若径行拍卖，易致信访与舆情；若一概不拍，债权人的胜诉判决便成一纸空文。

规范对此并非没有回应。《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第五条规定，对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债；第七条规定，超过生活所必需的部分，在保障最低生活标准所必需的居住条件后可以执行。

《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》第二十条进一步列举了三种可以拍卖的情形：被执行人名下另有其他居住房屋；执行依据生效后为逃避债务转让其名下其他房屋；申请执行人按照当地廉租住房保障面积标准为其提供居住房屋，或者同意参照当地房屋租赁市场平均租金标准从变价款中扣除五至八年租金。

三条规范，常被理解为“原则不拍、例外可拍”。但这一理解过于表面：第五条允许查封，说明唯一住房并非绝对的执行豁免物；第七条允许执行超标部分，说明规范的着眼点是“必需”而非“唯一”；第二十条则把“保障”设定为拍卖的对价条件。三者合观，构成“查封宽松、处分严格、保障前置”的三层结构。

实务的分歧，正源于对这一结构的误读。有的法院把“唯一”当作免执行的挡箭牌，只要登记簿上只有一套便不予处置；有的法院把第二十条当作任意选项，只要申请执行人愿意垫付租金便一律拍卖，忽视了被执行人的实际居住状况与扶养关系。

本文的基本主张是：唯一住房的可执行性判断，应当从“物理唯一”转向“功能必需”；保障性居住安排不是拍卖的附随恩惠，而是处分行为的合法性要件；保障的方式、时点与标准，均须规范化，方能兼顾债权实现与生存保障。

唯一住房能否拍卖、需要满足哪些条件、实践中如何操作，可参见“唯一住房就不能执行吗”一文的梳理；本文不重复操作步骤，只讨论判断基准与保障构造。

二、执行豁免的规范基础

（一）规范谱系的梳理

执行豁免的规范，散见于法律、司法解释与规范性文件。法律层面，民事诉讼法第二百四十三条规定扣留、提取收入时应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需费用；第二百四十九条规定查封、扣押、冻结财产的范围。两者共同确立了“必需保留”原则。

司法解释层面，查封规定第五条至第七条是核心。第五条确立“可以查封、不得处分”的规则；第六条允许在保障生活必需的情况下执行；第七条则把“超过必需”的部分纳入可执行范围。三条之间是递进关系，而非并列。

异议复议规定第二十条，是对“保障”的具体化。其列举的三种情形，实际上是三种不同的正当化路径：一是被执行人另有居所，生存利益并不因拍卖而受损；二是被执行人恶意转让房屋，其居住困境系自招；三是申请执行人提供替代保障，生存利益以另一种方

式得到满足。

须注意，第二十条并非封闭列表。其规范意旨在于“生存利益是否得到保障”，故在三种情形之外，若通过其他方式（如被执行人另有可居住的农村房屋、与子女共同居住且关系稳定）足以保障居住，亦可认定具备可执行性。反之，纵有替代方案，若被执行人存在特殊困难，仍应审慎。

规范的性质，是行为规范与裁判规范的重合。对执行机构而言，它是处分的权限规范：不备保障要件，不得拍卖；对当事人而言，它是救济的依据：保障未落实，可以提出异议。两者一体的前提，是把保障理解为要件，而非裁量。

还需辨明规范与实体法的关系。房屋所有权属于物权，其处分本应依民法典的规定；执行程序中的限制，是国家强制力对物权的干预，其正当性来自债权的实现与生存权的保障之间的权衡。故执行规范的解释，不能脱离宪法与民法的价值判断。

规范的语言，也值得注意。第五条用“生活所必需”，第七条用“最低生活标准所必需”，第二十条用“廉租住房保障面积标准”。三处表述不同，却指向同一内核：以“必需”为界，而非以“唯一”为界。解释时不能割裂，否则同一房屋在不同条文下会得出相反结论。

（二）生存权保障的宪法基础

宪法第三十三条规定国家尊重和保障人权；第三十九条规定公民的住宅不受侵犯。居住利益，是人格尊严与人身安全的物质前提，属于生存权的核心内容。执行程序对唯一住房的处置，直接触及这一核心。

生存权的规范效力，首先是防御性的：国家不得以侵害生存条件的方式实现债权。其次才是给付性的：国家应当提供必要的住房保障。执行程序中的“保障性居住安排”，兼具两重属性：既是对生存条件的防御，也是一种替代性的给付。

由此可以推出两个结论。其一，执行豁免的对象不是“房屋所有权”，而是“居住利益”。房屋可以拍卖，居住利益不能落空；故替代保障的实质，是把居住利益从产权中剥离出来，另行安置。其二，豁免的程度不是“全部或全无”，而是“必需范围内保留”。

这一理解，可以解释为何第五条允许查封：查封限制的是处分权，不影响居住；也可以解释为何第七条允许执行超标部分：超标部分的居住利益并非“必需”，可以让位于债权。规范的层次，正是生存权内涵的层次。

比较法上，德国民事诉讼法第八百一十一条之一规定，对债务人及其家属居住所需的动产不得扣押；日本民事执行法第一百三十一条规定，对债务人的生活必需物品不得执行。各国均以“必需”为界，而非以“唯一”为界。

我国实践中的“唯一住房”话语，带有较强的政策色彩，其形成与住房制度改革、社会保障水平相关。但随着廉租住房、公共租赁住房体系的建立，替代保障的可能性大增，“唯一即豁免”的观念已失去事实基础。

查封与处分分离的技术，是这一谱系的精髓。查封只限制处分权，不妨碍使用；处分则剥夺所有权，影响居住。故规范对处分设定了更高的门槛。此种“分层限制”的思路，体现了对物权的谦抑干预，也为替代保障留下了空间。

（三）债权实现与平等原则

债权人的合法权益，同样受宪法与法律保护。民法典第三条规定民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护；第一百一十八条规定债权的效力。若唯一住房一概免于执行，债权人的权利便无从实现。

更须注意平等原则。若债务人可以借“唯一住房”规避债务，则守约者反受其害，市场信用随之受损。执行程序的功能，正在于以国家强制力纠正这种失衡，使判决确定的权利得以实现。

但平等不等于形式上的同等对待。债权实现须让位于生存保障，这是实质平等的体现：债务人及其扶养家属的基本居住需求，优先于金钱债权的满足。故执行的界限，不在于债权的大小，而在于生存利益的有无。

比例原则提供了权衡的方法。适当性要求拍卖能够实现债权；必要性要求在不损害债权实现的前提下选择对被执行人侵害最小的方式；均衡性要求债权人所获利益与被执行人所受损害之间保持适当比例。三者依次审查，结论自然受限。

以比例原则审视实践：若被执行人另有农村房屋可以居住，则拍卖城市房屋符合必要性；若被执行人年迈多病、子女就学在即，则单纯提供远郊周转房难谓最小侵害，应当优先考虑原地租赁或者延期拍卖。

可见，生存保障与债权实现并非零和。恰当的制度设计，可以使两者共存：以拍卖实现债权，以保障安置生存；关键在于保障的方式是否适当、时点是否前置、标准是否合理。

三、可执行性的判断基准

还需说明，“扶养家属”的范围应当依民法典第一千零四十五条界定，包括配偶、父母、子女以及其他共同生活的近亲属。执行机构不能随意限缩，也不能无限扩张；对确有扶养事实但未共同登记的人员，应当结合居委会证明、学籍材料等综合认定。

（一）从唯一性到必需性

“唯一”是事实判断，“必需”是规范判断。登记簿上只有一套房屋，只说明事实上的唯一；是否属于“生活所必需”，还须结合面积、区位、居住人数、扶养关系、替代可能性等因素综合认定。

实务中常见两种偏差。其一，唯套数论：只要是被执行人名下唯一一套，便不予处置，不问面积是否超标、不问是否有其他居所。其二，唯面积论：只要面积超过当地保障

标准，便一律拍卖，不问被执行人的实际居住需求。

正确的进路是“功能判断”：该房屋对于被执行人及其扶养家属维持基本生活，是否不可或缺。若不可或缺，则属于豁免范围；若可以通过替代安排满足，则不属于。判断的对象是居住功能，而非产权形式。

功能判断的要素，可以分为四组。一是人的要素：被执行人及其扶养家属的人数、年龄、健康状况、就学就业情况。二是物的要素：面积、户型、区位、配套设施、是否存在抵押或其他权利负担。三是替代要素：当地住房保障体系的可及性、租赁市场的供给与价格。四是行为要素：被执行人是否存在规避债务的转让行为。

四组要素中，人的要素具有优先性。同样面积的房屋，对于独居青年与三代同堂的家庭，其“必需”程度截然不同。故执行机构不能以统一的面积标准一刀切，而应当要求被执行人申报家庭情况，并依职权核实。

须强调，功能判断不是无边的裁量。为避免恣意，应当以“当地廉租住房保障面积”为基准线：低于基准线的，原则上推定为必需；高于基准线的，超出部分推定为非必需，可予执行。推定的意义，在于分配说明责任。

另一常见的误区，是把“农村有一处老宅”直接视为“另有居所”。老宅是否可居住，取决于结构安全、通水通电、交通条件等；若已属危房或者长期无人居住，则不能作为替代居所。执行机构应当实地核查，不能仅凭登记信息作判断。

（二）唯一性与必需性的区分

区分的实益，在于举证责任与审查重点的不同。主张“唯一”的被执行人，只需提交不动产登记查询结果；主张“必需”的，则须进一步说明家庭结构、居住状况与替代困难。前者是形式证明，后者是实质证明。

反过来，申请执行人主张“非必需”的，应当提供相应线索：被执行人名下另有房屋、其配偶或子女名下有可居住房屋、其长期不在该房屋居住、该房屋长期出租牟利等。线索具体，执行机构始得启动核查。

实践中，“唯一”常被扩张使用：将被执行人配偶名下的房屋计入、将已出售未过户的房屋计入、将农村宅基地房屋排除在外。这些做法都缺乏规范依据。正确的口径是：以被执行人及其扶养家属实际可居住的房屋为整体判断，而非仅看登记名义。

还有一种情形须辨明：房屋虽为唯一，但长期空置或者出租。此时被执行人的居住利益并未实际附着于该房屋，其“必需”主张难以成立。执行机构可以要求其说明居住地，并据此判断是否存在替代居所。

反之，房屋虽非唯一，但其他房屋不能居住（如已倒塌、被征收、权属存在重大争议），则仍应认定该房屋为必需。规范判断不能停留在登记的形式，而应回到居住的实质。

由此可以提炼一条规则：唯一性是启动豁免审查的门槛，必需性是豁免成立的实质要

件；门槛具备而要件不具备的，仍可执行；门槛不具备的，则无须进入要件审查，径可处置（但仍须遵守其他限制）。

整体拍卖后购置保障性住房的做法，还须解决资金监管的问题。变价款应当专户存储，购房款由执行机构直接支付给卖方或者建设单位，剩余部分再行分配。若款项交由被执行人自行支配，易生挪用，安置也会落空。

（三）超标部分的处理

查封规定第七条允许执行“超过生活所必需”的部分。但房屋是不可分物，难以按面积切割拍卖。实务中发展出两种做法：一是整体拍卖后以变价款购置保障性住房；二是整体拍卖后保留一定数额的变价款用于安置。

两种做法的实质相同：把“物的一部分”转化为“价款的一部分”。这一转化，符合执行的经济性原则，也避免了共有或者分割带来的纠纷。但其正当性，仍取决于安置是否落实。

超标程度的判断，应当参考三个指标：人均建筑面积是否超过当地保障标准；房屋市场价值是否显著高于当地保障性住房的购置成本；房屋是否具有超出基本居住需要的属性（如别墅、高档公寓）。三者结合，避免单一指标的机械适用。

对于轻度超标（如人均面积略高于标准），应当优先采用“保留租金”的方式，而非整体拍卖。因为此时拍卖对被执行人居住利益的冲击，明显大于债权实现的收益，不符合必要性要求。

对于严重超标（如独栋别墅），则应当整体拍卖，并以变价款中的一部分为被执行人购置或者租赁保障性住房。此时拍卖的正当性充分，安置的成本亦可控。

须注意，超标部分的执行不得及于“必需”的部分。若拍卖后被执行人无处居住，则执行行为违法。故拍卖与安置应当同步设计，不能先拍后安，更不能拍而不安。

四、保障性居住安排的构造

三种方式并非彼此排斥，可以组合使用。例如，先支付两年租金作为过渡，同时申请公共租赁住房；或者以部分变价款购置小户型房屋，其余部分支付搬迁费用。组合的目的，是使保障贴合实际需要，而非拘泥于形式。

（一）保障方式的分层

异议复议规定第二十条列举了两种保障方式：提供居住房屋，或者从变价款中扣除五至八年租金。前者是实物保障，后者是货币保障。两者之外，实践中还有产权调换、廉租住房配租、公共租赁住房优先配租等方式。

保障方式的选择，应当遵循“分层递进”的原则。第一层是租赁补贴：由申请执行人预付或者从变价款中扣除租金，被执行人自行租赁住房。这种方式尊重被执行人的选择自

由，成本较低，应当作为原则。

第二层是周转住房：由申请执行人提供或者由法院协调保障性住房。这种方式适用于被执行人自行租赁困难的情形，如年老、患病、残疾、语言不通等。其成本较高，应当作为例外。

第三层是产权调换：以变价款的一部分为被执行人购置小户型保障性住房。这种方式适用于变价款较大、被执行人长期居住需求明确的情形。其优点是彻底解决居住问题，缺点是程序复杂、周期较长。

分层递进的意义，在于落实必要性要求：能够用较轻的手段保障居住的，不得采用较重的手段。反之，若轻手段不足以保障（如当地租赁市场无合适房源），则应当升级手段，而不能以“已付租金”为由置之不理。

须强调，货币保障的标准不能过低。五至八年的租金，是按当地租赁市场平均租金计算的；若按最低标准计算，被执行人实际无法租到合适住房，保障便流于形式。故租金的计算，应当以“能够租到相当于原居住条件的房屋”为基准。

前置审查的内容，应当包括保障的真实性与可行性。真实性审查，看申请执行人是否有能力履行；可行性审查，看房源是否存在、租金是否合理、期限是否够用。二者均具备，方可进入拍卖程序。

（二）保障的时点与程序

保障的时点，是实务中最易被忽视的问题。若在拍卖成交后才安排保障，则买受人已经取得所有权，被执行人的居住利益处于悬空状态，执行机构只能被动应对，甚至引发冲突。

正确的做法是“保障前置”：在拍卖公告发布前，执行机构应当要求申请执行人提出保障方案，包括保障方式、房源或者租金数额、安置期限；方案经审查认可后，方可发布拍卖公告，并在公告中披露。

保障前置的规范依据，可以从第二十条的文义推出：该条要求“申请执行人按照当地廉租住房保障面积标准为其提供居住房屋，或者同意……扣除租金”，提供与同意均是拍卖的前置条件，而非事后补救。

保障方案的实施，应当有明确的期限与责任。租赁补贴的，应当在拍卖成交裁定作出后一定期限内支付首期租金；提供房屋的，应当在交付前完成房屋的交接与验收；产权调换的，应当在变价款分配时预留相应款项。

若申请执行人无能力提供保障，执行机构可以协调当地住房保障部门，通过公共租赁住房等方式解决；协调不成的，应当暂缓拍卖。暂缓不是终止，待保障条件具备后可以恢复。

保障方案的变更，应当经执行机构许可。被执行人以“房源不合适”为由反复拒绝的，执行机构可以依职权确定方案，但应当说明理由，并保障其异议权。保障不是无限的

选择权，而是基本的生存底线。

标准的执行还应当有弹性。若当地保障性住房轮候期较长，可以先行支付租金，待房屋交付后再调整；若被执行人拒绝接受保障、坚持“以房抵债”，则应当审查其主张是否合理，防止以居住为名拖延执行。

（三）保障标准的确定

保障标准的核心，是“当地廉租住房保障面积标准”。该标准由县级以上地方人民政府确定，通常以人均建筑面积计算。执行机构应当查明当地标准，不能自行拟定。

在面积标准之外，还应当考虑三个调整因素。其一是家庭人口：保障面积应当按实际扶养人口计算，而非按户计算。其二是特殊需要：残疾人、重病患者、学龄儿童等，对区位、楼层、无障碍设施有特殊要求，应当适当上浮。其三是过渡需要：搬迁、装修、子女转学等，需要合理的过渡期。

租金标准，应当参照当地房屋租赁市场平均租金。执行机构可以通过房产管理部门或者中介机构取得数据，避免以偏低的指导价替代市场价。租金的支付期限，五至八年为宜，特殊困难的可适当延长。

保障标准的确定，应当听取被执行人的意见。听取意见不是走过场，而是查明“必需”的必要环节。被执行人提出的合理需求，应当予以考虑；明显超出基本需要的，可以拒绝并说明理由。

保障标准还应当公开。同一地区、同类情形的保障标准应当相对统一，避免同案不同保。公开不仅是对执行的监督，也是对当事人的指引，使其对拍卖后果形成合理预期。

最后须指出，保障标准是底线而非上限。若被执行人能够自行解决居住问题，执行机构无须强行提供保障；若被执行人确有无力自行解决的特殊困难，则可以在底线之上适当提高，以实现实质公平。

五、程序构造与权利救济

异议审查中，执行机构应当避免“自我审查”的偏向。原承办人不宜独自审查自己作出的拍卖决定，可以由合议庭或者另行指定的法官办理。程序的中立，是异议制度发挥功能的前提。

（一）被执行人的异议权

被执行人对拍卖不服的，可以依民事诉讼法第二百三十二条提出执行行为异议。异议的事由，包括：房屋属于生活所必需；保障方案未落实；保障标准过低；拍卖未遵守前置程序等。

异议的审查，应当围绕“生存利益是否得到保障”展开。执行机构应当提交保障方案的审查记录、当地保障标准、被执行人的家庭情况等材料；被执行人应当提交其居住状

况、替代困难的证据。

异议期间，拍卖应当中止。此为执行行为异议的一般效力。但若保障方案已经落实、被执行人明显无正当理由，可以不中止，以避免拖延。是否中止，应当权衡双方利益，并说明理由。

对异议裁定不服的，可以向上级法院申请复议。复议的审查，应当侧重于法律适用与程序合法性，而非重新进行事实认定。复议期间，一般不停止执行，但可以酌情暂缓。

须注意，异议权不能成为逃避执行的工具。被执行人反复提出无理由的异议，拖延拍卖的，可以依法予以制裁；情节严重的，可以追究拒不执行判决、裁定罪的责任。

异议制度的完善，还应当包括释明。执行机构在查封时，应当告知被执行人唯一住房的处置规则、保障的申请方式、异议的期限；释明到位，后续的对抗便会减少。

对共有人份额的保护，还可以通过“带租拍卖”实现。即保留被执行人或共有人的居住权，由买受人承受租赁负担，以较低的成交价换取居住的延续。此种方式在实践中有探索，但须以拍卖公告明确披露为前提。

（二）共有人与家庭成员的地位

唯一住房常涉及共有人。夫妻共同财产、家庭共有财产、继承未分割的房产，均可能出现登记名义人与实际居住人不一致的情形。此时，共有人可以依民事诉讼法第二百三十四条提出案外人异议。

共有人的异议，理由通常是“共有人份额未获保护”。执行机构应当审查：共有关系是否真实、份额是否明确、拍卖是否损害其优先购买权。若共有人主张保留份额，可以在拍卖后从变价款中予以保留。

家庭成员（如父母、未成年子女）虽非登记权利人，但其居住利益同样受保护。其可以以“生活所必需”为由提出异议，执行机构应当将其纳入保障范围的审查，而不能仅以“非权利人”为由驳回。

这一做法，符合生存权保障的意旨：居住利益的主体是实际居住的人，而非登记的名义人。若家庭成员确无其他居所，则保障方案应当覆盖其居住需要，否则拍卖的正当性不足。

反之，若家庭成员另有居所，或者与被执行人关系破裂、长期不共同生活，则其居住利益的主张难以成立。执行机构应当核实实际居住状况，避免“虚拟家庭”套取保障。

共有与家庭因素的介入，使唯一住房的执行更为复杂。为减少争议，执行机构在查封时即应当查明权属与居住状况，制作笔录，固定证据；必要时可以现场调查，听取社区、物业的意见。

交付的节奏，也应当与安置的进度匹配。若安置房屋尚在装修，可以给予三至六个月的过渡期；过渡期内，买受人不得要求腾退。过渡期的长短，应当根据实际情况确定，并在拍卖公告中载明。

（三）拍卖与交付的衔接

拍卖成交后，买受人取得所有权，被执行人的居住利益转为债权（安置款或者租赁补贴）。此时，交付成为关键环节。若被执行人拒不腾退，买受人的权利便无法实现。

交付的正当性，取决于安置的落实情况。若安置款已支付、周转房已交付，被执行人无正当理由拒不腾退的，可以依法强制腾退；若安置尚未落实，则应当暂缓交付，待条件具备后再行交付。

强制腾退应当遵循比例原则。腾退前应当通知，给予合理的搬迁期限；腾退时应当制作清单，妥善保管财物；对老人、儿童、病人，应当协调民政、医疗等部门予以安置。粗暴腾退，既损害被执行人的权益，也损害司法公信。

对于被执行人拒不配合的情形，可以采取罚款、拘留等措施；构成犯罪的，依法追究刑事责任。但制裁的对象是“拒不执行”的行为，而非“无家可归”的处境，二者不可混淆。

拍卖公告应当披露房屋的占有状况与安置安排。买受人在知情的前提下参与竞买，事后再以“无法交付”为由主张撤销的，不予支持。披露的意义，在于减少交易的不确定性。

交付后的善后，也应当关注。被执行人的户籍迁移、子女转学、社保关系等，虽非执行程序的事项，但执行机构可以协调相关部门予以协助。善后到位，矛盾才能真正化解。

六、类型化的展开

抵押房屋的执行，还须区分“人保”与“物保”。若第三人以自己的唯一住房为债务人提供抵押，其居住利益的保护应当更为审慎；第三人并非债务的最终承担者，令其失去居所，难谓公平。

（一）抵押房屋的特殊规则

抵押房屋的执行，适用不同的规则。民法典第三百九十四条规定，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权就该财产优先受偿。抵押权设立时，抵押人已经以该房屋提供担保，其居住利益的主张应当受到限制。

实务的通说认为，被执行人以唯一住房设定抵押的，视为其对居住利益作出了处分，拍卖时无须另行提供保障。这一观点的实质，是“自甘冒险”：抵押人在设定抵押时，应当预见不能清偿的后果。

但这一规则不能绝对化。若抵押设立时房屋并非唯一住房，后因家庭变故成为唯一住房的，仍应当保障；若抵押人年迈、患病，且抵押系受欺诈或者胁迫所设，亦应当审慎。形式的同意，不能替代实质的公平。

《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》第二十条的三种情形，对抵押房屋同样适用，但其适用可以放宽：抵押权人申请拍卖的，只要保障方

案落实，即可拍卖，不以“另有居所”为前提。

须注意，抵押权人优先受偿的范围，不包括安置费用。安置费用应当从变价款中优先扣除，或者由申请执行人另行承担。若从抵押物变价款中扣除，实质上是让抵押权人承担了社会保障的成本，缺乏依据。

故在抵押房屋的执行中，保障费用应当由申请执行人（抵押权人）在债权之外另行支付，或者由财政的住房保障资金承担。费用的归属清晰，规则的适用才能稳定。

宅基地房屋的执行，还应当尊重村民自治。是否同意转让、由谁受让，村民会议或者集体经济组织有发言权。执行机构可以征询其意见，但不能以其不同意为由否定执行；反之，也不能绕过其意见强行处置。

（二）农村宅基地房屋

农村宅基地房屋，具有社会保障功能。土地管理法第六十二条规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地；宅基地的取得以户为单位，具有身份性。故其执行，受到严格限制。

现行规范并未绝对禁止执行宅基地房屋。若被执行人已在城镇定居、宅基地房屋长期空置，或者房屋面积明显超标，可以执行；但受让人限于本集体经济组织成员，且须符合宅基地取得条件。

执行的方式，通常不是拍卖，而是“以房抵债”或者“租赁收益的执行”。前者须经集体经济组织同意，后者仅执行租金，不影响居住。两种方式，均以保障居住为前提。

若被执行人仅有宅基地房屋且实际居住，原则上不得执行。因为其替代居住的可能性极低：城镇租赁住房的成本、就业与生活习惯的差异，都使其难以真正安置。此时，生存保障优先于债权实现。

宅基地房屋的执行，还须注意“一户一宅”的政策。若拍卖导致买受人取得第二处宅基地，则与土地管理法的规定冲突。故执行前应当征询自然资源、农业农村部门的意见。

总之，宅基地房屋的执行，应当在“三权分置”的框架下进行：所有权归集体，资格权归农户，使用权可以适度流转。执行的对象是使用权及其收益，而非所有权；边界清晰，冲突便少。

析产诉讼与执行程序的衔接，应当有明确的规则。执行机构可以告知共有人限期提起析产诉讼，逾期不起诉的，依被执行人的份额拍卖；共有人起诉的，执行程序中止，待判决生效后恢复。

（三）共有与继承房屋

共有房屋的执行，须先解决份额的确定。按份共有的，依约定或者出资确定；共同共有的，依法律规定或者家庭关系确定。份额不明时，可以另行提起析产诉讼，或者由执行机构在拍卖后保留相应价款。

拍卖共有房屋时，其他共有人享有优先购买权。执行机构应当在拍卖前通知共有人，

告知其行使权利的期限与方式；未通知的，拍卖程序存在瑕疵，共有人可以主张撤销。

继承未分割的房屋，属于共同共有。被执行人的份额，为其应继份。执行时应当先确定应继份，再行拍卖；若继承人之间争议较大，可以告知其另行诉讼，执行程序中止。

共有房屋的执行，最容易忽视的是其他共有人的居住利益。若其他共有人以该房屋为唯一居所，则拍卖将危及其生存。此时，应当将其他共有人纳入保障范围，或者暂缓拍卖。

实务中，有的法院以“共有”为由一概不予拍卖，导致债权落空；有的法院则径行整体拍卖，损害共有人的权益。两种做法都不妥当。正确的进路是：先析产、再保障、后拍卖，三步依次推进。

共有与继承的交织，使唯一住房的执行更需精细。执行机构应当加强与家事审判、立案部门的沟通，必要时通过“执行+诉讼”的衔接机制，一次性解决权属与居住的争议。

回望实践，唯一住房问题的症结，往往不在规则本身，而在规则之外：保障房源不足、租金补贴不到位、部门协同不畅。执行机构若只能“单打独斗”，再精细的规则也难以落地。故制度的完善，须与住房保障、民政救助、社区治理联动。

由此观之，唯一住房的执行不是“能不能拍”的单一问题，而是“以何种条件拍、以何种方式安置”的组合问题。把组合设计好，对抗便会减少，执行也会更为顺畅。

规范的生命在于适用。规则再精细，若执行者不作实质审查、不听取当事人意见，仍会沦为形式。故本文所论，不止于条文的解释，更在于一种审慎的态度：在强制与关怀之间，保持必要的克制。

七、结语

唯一住房的执行，可以概括为三句话：判断上，从“物理唯一”转向“功能必需”；保障上，从“事后安置”转向“前置要件”；程序上，从“单方决定”转向“听取意见与救济”。

本文的三个主张，都围绕“生存保障是处分要件”展开。判断解决对象的问题，保障解决正当性的问题，程序解决可接受性的问题。三者依次展开，唯一住房便从“执行禁区”变为“有条件可执行”。

对裁判者而言，这一框架的实益是使审查有了顺序：先查明权属与居住状况；再判断是否属于生活所必需；再审查保障方案是否落实；再作出拍卖或者不予拍卖的裁定；最后告知救济途径。五步依次展开，结论自然清晰。

对立法者而言，应当考虑将分散的规范整合为统一的执行豁免规则：明确“生活所必需”的判断要素，明确保障的方式、时点与标准，明确违反保障要件的法律后果。规则统一，实践才能统一。

还须看到，唯一住房问题的根本解决，依赖于住房保障体系的完善。若公共租赁住房

供给充足、租金补贴及时到位，被执行人的居住困难便可在执行之外得到缓解，执行机构的两难亦随之减轻。

司法的功能，在于为这一体系提供规则的边界与程序的保障。边界清晰，保障到位，债权人的权利与被执行人的生存便各得其所，执行也才能既有力度，又有温度。

参考文献

[1]《中华人民共和国宪法》第三十三条、第三十九条。

[2]《中华人民共和国民事诉讼法》（2023年修正）第二百三十二条、第二百三十四条、第二百四十三条、第二百四十九条。

[3]《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号）第五条至第七条。

[4]《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》（法释〔2015〕10号）第二十条。

[5]《中华人民共和国民法典》第三百六十六条、第三百九十四条。

[6]《中华人民共和国土地管理法》第六十二条。

[7] 江必新主编：《强制执行法理论与实务》，中国法制出版社2021年版。

[8] 许德风：《居住权保障与强制执行》，《法学研究》2020年第5期。

[9] 张卫平：《执行救济制度的体系化》，《中国法学》2022年第2期。