

唯一住房的强制执行与居住保障

执行豁免的界限与替代方案

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, 法院能否强制执行, 是执行实务中的老问题。司法解释经历了从绝对豁免到相对豁免的转变: 早期规定唯一住房不得拍卖, 其后逐步放宽, 允许在保障被执行人基本居住条件的前提下处置。这一转变, 在实务中带来三类争议: 一是豁免的条件不明, “生活所必需的居住房屋”与“超出生活必需”的界限如何划定, 各地标准差异较大; 二是替代方案不清, 租金补贴、保障性住房、居住权保留三种方案如何选择, 补贴的标准、期限、发放方式缺乏统一规则; 三是程序不规整, 处置前的告知、保障措施的落实、处置后的交付, 各个环节欠缺明确要求, 导致执行行为被撤销或者引发信访。本文主张: 唯一住房的执行, 应采“相对豁免加分层保障”的构造, 豁免的范围限于被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住利益, 而非房屋所有权本身; 判断标准应采“面积、价值、地域”三要素的综合判断, 面积以当地人均住房建筑面积为基准, 价值以是否明显超出当地普通住房水平为参照, 地域以被执行人实际居住地为准; 替代方案应依“租金补贴优先、保障房安置次之、居住权保留补充”的顺位选择; 处置程序应包括处置前告知、保障方案审查、处置后交付三个环节, 欠缺保障措施的处置行为应予撤销。

关键词: 唯一住房; 强制执行; 执行豁免; 居住保障; 租金补贴

中图分类号: D925.1 **文献标识码:** A **文稿编号:** WJLT(2025)03-0037-12

Enforcement against the Sole Residence and the Protection of Habitation

ZHAO Yue

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

Abstract: Whether a court may enforce against a debtor's only residence is a longstanding problem in enforcement practice. Judicial interpretation has moved from absolute immunity to relative immunity, permitting disposal where the debtor's basic habitation is secured. Three difficulties follow: the boundary between a residence necessary for living and one exceeding that need is drawn differently across localities; the choice among rent subsidy, social housing and retention of a right of habitation lacks uniform rules on amount, duration and payment; and the procedure lacks clear requirements at the stages of prior notice, implementation of safeguards and post-disposal delivery, leading to annulment of enforcement acts and to petitions. This article argues for relative immunity with tiered protection: what is exempted is the habitation interest necessary for the debtor and dependants, not ownership as such; the test should combine floor area measured against local per capita residential area, value measured against ordinary local housing, and locality measured by actual residence; alternatives should be selected in the order of rent subsidy, social housing and retention of habitation; and procedure should comprise prior notice, review of the safeguard plan and post-disposal delivery, with disposal lacking safeguards liable to annulment.

Key words: sole residence; compulsory enforcement; immunity from enforcement; habitation protection; rent subsidy

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, 主要研究执行裁决与执行实施。

一、问题的提出

一位被执行人因经营失败欠款八十万元, 名下仅有一套建筑面积六十八平方米的住房, 与配偶、未成年子女共同居住。申请执行人请求拍卖该房, 被执行人主张这是唯一住房, 不得处置。执行法院审查后认为, 该房面积未超出当地人均住房标准, 属于生活所必

需，裁定不予拍卖。申请执行人不服，提出执行异议。

另一案件中，被执行人名下仅有一套建筑面积二百一十平方米的复式住宅，市场价值六百万元，欠款一百二十万元，另有其他财产可供执行但其拒不申报。执行法院认为，该房明显超出生活必需，裁定拍卖，并从价款中预留五年的租金。被执行人不服，主张唯一住房不得拍卖。

离婚后仅有一套住房如何处理、居住权与折价补偿如何组合，实务中已有较为成熟的做法，可参见唯一住房离婚后怎么处理？居住权设立与折价补偿方案一文所作的梳理。该文虽属婚姻家庭场景，其居住权与折价并用的思路，对执行程序同样有参照价值。

两案的结论相反，理由却都成立。这说明，唯一住房的执行，不是简单的“能”与“不能”，而是“在什么条件下能”“以什么方式能”。这一区分，正是相对豁免原则的核心。

规范上，这一原则经历了一个演进的过程。二〇〇四年最高人民法院关于查封、扣押、冻结财产的规定第六条规定，对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债。这一规定，采绝对豁免，理由是人道主义与生存权保障。

二〇〇五年最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定，以及二〇一五年关于执行异议和复议案件若干问题的规定，逐步放宽了这一限制。后者第二十条规定，金钱债权执行中，符合下列情形之一，被执行人以执行标的系本人及所扶养家属维持生活必需的居住房屋为由提出异议的，人民法院不予支持：

其一，对被执行人有扶养义务的人名下有其他能够维持生活必需的居住房屋的；其二，执行依据生效后，被执行人为逃避债务转让其名下其他房屋的；其三，申请执行人按照当地廉租住房保障面积标准为被执行人及所扶养家属提供居住房屋，或者同意参照当地房屋租赁市场平均租金标准从该房屋的变价款中扣除五至八年租金的。

这一演进，折射出执行理念的转变。早期的执行，强调债权的绝对实现，对债务人的权益关注不足；此后的执行，逐步引入人权保障的理念，强调执行的适度与文明。唯一住房的豁免，正是这一转变的标志性制度。但理念的转变，须有技术的支撑；若无具体的标准与程序，理念便停留在口号。这也是本文着力于标准与程序的原因。

三项例外，实质上确立了相对豁免的原则：唯一住房并非绝对不能处置，而是在保障基本居住的前提下可以处置。这一转变，平衡了债权人的债权实现与债务人的生存保障，是执行理念的一大进步。

但规范的原则化，带来了适用的不确定性。三项例外的要件如何理解，保障的标准如何确定，程序如何操作，均缺乏细则。各地法院只能自行探索，形成了不同的做法。

本文主张，唯一住房的执行，应采“相对豁免加分层保障”的构造。豁免的对象是居住利益，而非房屋所有权；判断的标准是面积、价值、地域三要素的综合；保障的方案是

租金补贴、保障房安置、居住权保留的顺位选择；程序的要求是处置前告知、方案审查、处置后交付的三阶构造。

本文的讨论分为七个部分。第二部分讨论豁免的规范基础；第三部分讨论豁免条件的认定；第四部分讨论判断标准的三要素；第五部分讨论替代方案的构造；第六部分讨论处置程序的规整；第七部分讨论与抵押权的关系；第八部分提出制度完善建议。

需要说明的是，本文所称唯一住房，指被执行人名下仅有一套用于居住的房屋，包括其与配偶、未成年子女共同居住的房屋。被执行人另有一套房屋但已出租、闲置或者正在出售的，不属于唯一住房。

还需说明的是，本文的讨论以金钱债权的执行为限，不包括非金钱债权的执行，也不包括担保物权的实现。担保物权的实现，另有规则，详见第七部分。

二、豁免的规范基础

唯一住房何以豁免执行？理论上存在三种解释：生存权保障说、比例原则说、社会政策说。三种解释，对豁免的范围与条件有不同的推论。

生存权保障说认为，居住是人类生存的基本条件，剥夺居住将危及生存，故法律予以特别保护。这一说的优点是揭示了豁免的价值基础，缺点是过于绝对：若居住利益绝对优先于债权，则债权人的权利无从实现，交易安全受损。

比例原则说认为，执行措施应当与执行目的相当，不得过度侵害被执行人的权益。拍卖唯一住房，虽能实现债权，但对被执行人及其家属的居住造成重大影响，违反均衡性原则；若能在保障居住的前提下处置，则符合比例原则。

这一说的优点是提供了具体的判断方法：通过必要性、均衡性的审查，确定是否豁免、豁免的范围。其缺点是标准较为抽象，须结合个案判断。

社会政策说认为，唯一住房的豁免，是国家住房政策在执行领域的延伸，目的在于避免因执行导致无家可归，引发社会问题。这一说的优点是解释了豁免的政策背景，缺点是把法律问题政策化，容易导致标准的随意。

本文采比例原则说，兼采生存权保障说的价值基础。具体而言：豁免的对象是被执行人及其所扶养家属的居住利益，而非房屋的所有权；豁免的程度以保障基本居住为限，超出部分不予豁免；豁免的方式可以是保留居住、提供替代住房或者给予租金补贴，而不必一律不予处置。

这一构造，有三个要点。第一，区分居住利益与所有权。居住利益是使用权，所有权是归属权；豁免的是前者，不是后者。因此，法院可以拍卖房屋，但须保障被执行人的居住。

第二，区分基本居住与超出需求。基本居住，指满足遮风避雨、起居饮食的最低需求；超出需求，指超出这一最低需求的居住条件。前者豁免，后者不豁免。

第三，区分处置与交付。处置是变价，交付是腾退。法院可以处置房屋，但在保障落实前，不得强制腾退。这一区分，为被执行人留出了寻找替代住房的时间。

三个要点，构成了相对豁免的完整构造。实务中，常有人把豁免理解为“不得拍卖”，把保障理解为“不得腾退”，两者混淆，导致执行停滞。

还有一类主体，须特别讨论：农村村民的唯一住房。农村房屋建在宅基地上，宅基地属于集体所有，房屋的流转受限于本集体经济组织成员。执行时，房屋难以拍卖，因为买受人资格受限。实务中，多数法院对农村唯一住房不予处置，理由是难以变价且涉及基本生存。本文主张，可以采“以租抵债”或者“强制管理”的方式，即由法院指定管理人，将房屋出租，以租金清偿债务，而不转移所有权。这一方式，既实现了债权，又保障了居住，也回避了流转的限制。

从比较法的角度看，多数国家和地区对唯一住房的执行，均采相对豁免。德国民事诉讼法规定，债务人及其家属居住的房屋，在一定的面积范围内不得扣押；日本民事执行法规定，债务人的生活必需住房，在一定条件下可以执行，但须给予替代居住；我国台湾地区强制执行法规定，债务人及其家属生活所必需的房屋，不得查封。

三种立法例的共同点，是把居住利益而非房屋本身作为保护对象；不同点，在于保护的方式与程度。德国的保护最为严格，以面积为标准；日本的保护较为灵活，以替代居住为条件；我国台湾地区的保护最为绝对，以不得查封为原则。

我国的规定，接近于日本，即以保障替代居住为条件，允许处置。这一选择，符合我国的实际情况：一方面，债权实现的需求强烈；另一方面，社会保障体系尚不完善，须由执行程序承担部分保障功能。

三、豁免条件的认定

豁免条件的认定，是实务中最易生争议的环节。依现行规定，豁免须具备两个条件：房屋为被执行人及其所扶养家属生活所必需；被执行人无其他可供居住的房屋。两个条件，须同时具备。

“生活所必需”的判断，还有一个时间维度：以何时为准？是以查封时为准，还是以处置时为准？本文主张，以处置时为准。理由是：从查封到处置，往往经过数月甚至数年，被执行人的家庭结构、居住状况可能发生变化；以处置时为准，可以反映最新的情况，避免机械适用。但查封时的状况，可以作为参考，尤其是被执行人恶意变更状况的，应当以查封时为准。

第一个条件，“生活所必需”。这一表述，包含两层含义：一是用途，须为居住，而非经营、投资；二是程度，须为必需，而非奢侈。用途的判断，以房屋的实际使用状态为准；程度的判断，以面积、价值、地段综合衡量。

实务中，有的被执行人把住宅用于经营，例如开设小卖部、培训班。此时，房屋是否

仍属“生活所必需”？本文主张，区分情形：住宅的主要部分用于居住、次要部分用于经营的，仍属生活所必需；主要部分用于经营、居住仅为附带的，不属于。

第二个条件，“无其他可供居住的房屋”。这一条件，包括三种情形：被执行人名下无其他房屋；被执行人名下虽有其他房屋，但不能居住，例如正在拆迁、已被查封、存在权属争议；被执行人虽无房屋，但有其他居住安排，例如与子女同住、居住单位宿舍。

第三种情形，最易生争议。被执行人主张与子女同住，故唯一住房可以拍卖；申请执行人主张同住关系不实，故不得拍卖。此时，法院应当审查同住的真实性、稳定性、持续性，包括户籍、水电费缴纳、邻居证言等。

还有一种情形：被执行人的配偶名下有房屋。此时，唯一住房是否仍受豁免？本文主张，不受豁免。理由是：配偶的房屋，属于家庭的居住资源；被执行人可以通过配偶的房屋解决居住，无须保留唯一住房。但须注意，若配偶的房屋面积狭小、无法容纳，则仍应豁免。

若被执行人的子女名下有房屋，但子女已成年、独立生活，且无扶养义务，则不影响豁免。若子女未成年，或者虽成年但无独立生活能力，则其房屋属于家庭的居住资源，影响豁免。

共同居住人的范围，也须界定。与被执行人共同居住的父母、子女、配偶，属于共同居住人；临时借住的朋友、远亲，不属于；已分居但未离婚的配偶，是否属于，须看实际居住情况。实务中，有的被执行人临时把父母、亲戚的户籍迁入，以扩大扶养范围，对抗执行。对此，法院应当审查户籍迁入的时间、原因、实际居住情况，防止虚假申报。

扶养义务的范围，依民法典第一千零六十七条、第一千零七十四条、第一千零七十五条确定，包括父母对未成年子女的扶养、子女对父母的赡养、夫妻之间的扶养、兄弟姐妹之间的扶养。祖父母、外祖父母对孙子女、外孙子女的扶养，也在其列。

实务中，扶养义务的认定，常被扩大或者缩小。扩大的表现是，把道义上的扶助当作法律上的扶养；缩小的表现是，把共同居住的亲属排除在扶养范围之外。两者均不准确。本文主张，以法律规定的扶养义务为准，辅以实际扶养关系的证明。

豁免条件的举证责任，由被执行人承担。被执行人主张唯一住房豁免的，应当提供房屋权属证明、户籍证明、家庭成员关系证明、实际居住证明。法院应当依职权核查，包括查询不动产登记、走访社区、调取水电费记录。

若被执行人拒不提供，或者提供虚假材料，法院可以认定其主张不成立，径行处置。这一规则，可以防止被执行人滥用豁免，拖延执行。

四、判断标准的三要素

“生活所必需”的判断，须有具体的标准。本文主张，采面积、价值、地域三要素的综合判断。三者不是并列关系，而是递进关系：先看面积，再看价值，最后看地域。

面积，是第一要素。以当地人均住房建筑面积为基准，乘以被执行人及其所扶养家属的人数，得出基本居住面积；房屋建筑面积未超出基本居住面积的，属于生活所必需；超出的，超出部分不属于。

人均住房建筑面积，可以参照当地统计部门公布的数据，也可以参照当地住房保障部门确定的保障面积标准。后者更为适宜，因为保障面积标准本就是为解决基本居住而设，与豁免的目的相符。

面积标准的地域差异，须予注意。一线城市的人均住房建筑面积较低，三四线城市较高；若统一适用全国标准，则一线城市的被执行人易被认定超标，三四线城市的被执行人易被认定未超标。因此，标准应当以省级或者市级为单位确定，不能一刀切。最高人民法院可以制定指导意见，明确标准的下限与上限，由各地在规定范围内确定具体数值。

以某市为例，人均住房建筑面积为三十五平方米，保障面积标准为人均十八平方米。被执行人一家三口，住房面积六十八平方米。按人均三十五平方米计算，基本居住面积为一百零五平方米，未超出；按人均十八平方米计算，基本居住面积为五十四平方米，超出十四平方米。两种标准，结论不同。

本文主张，采保障面积标准。理由是：豁免的目的是保障基本居住，而非维持既有居住水平；保障面积标准正是基本居住的量化表达。若采人均住房建筑面积，则等于承认被执行人有权维持社会平均居住水平，超出了保障的范围。

价值判断的时点，也是一个问题。房地产市场波动较大，同一房屋在不同时点的价值可能相差数倍。本文主张，以处置时的评估价为准，而非查封时的价格。理由是：处置时的价格，决定了变价的实际所得，也决定了保障的实际需求；以查封时的价格为准，可能导致保障不足或者过度。

价值，是第二要素。房屋的市场价值明显超出当地普通住房水平的，即使面积未超标，也不属于生活所必需。判断的标准，可以是当地二手住房的成交均价，也可以是同区域、同类型住房的评估价。

超出的倍数，本文主张以三倍为界。市场价值超过当地均价三倍的，推定超出生活必需；被执行人主张未超出的，应当举证。这一界限，参照了奢侈消费的认定标准，也符合一般的社会观念。

地域，是第三要素。房屋须位于被执行人实际居住地。若房屋位于异地，被执行人并不居住，则不属于生活所必需。实务中，有的被执行人持有多地房产，主张其中一套为唯一住房；此时，应当审查其实际居住地，而非仅看权属登记。

三要素的综合判断，可能得出不同的结论。例如，面积未超标但价值畸高，或者面积超标但价值平平。此时，应当以价值为主，面积为辅：价值畸高的，即使面积未超标，也可以处置；面积超标但价值平平的，可以部分处置，即拍卖后置换小户型，差价用于清偿。

部分处置，是一种折中的方案。具体操作是：拍卖大房，购回小房，差价清偿债务。这一方案，既保障了居住，又实现了债权，符合比例原则。实务中，已有法院采此方案，效果良好。

部分处置的条件有三：一是房屋价值明显高于债务，拍卖后仍有剩余；二是当地有小户型住房可供购置；三是被执行人同意或者法院认为适当。三者具备的，可以采此方案。

三要素的判断，还须考虑家庭结构。家中有老人、残疾人、重病患者的，对居住条件有特殊需求，判断标准应当适当放宽；家中有多名未成年子女的，居住面积的需求较大，也应当放宽。

这一放宽，不是无原则的让步，而是对特殊需求的尊重。判断时，应当要求被执行人提供相应的证明，例如残疾证、诊断证明、学籍证明；法院应当核实，避免虚假申报。

五、替代方案的构造

替代方案，是相对豁免的核心。处置唯一住房，须先落实替代居住；替代居住未落实的，不得处置。替代方案有三种：租金补贴、保障房安置、居住权保留。三者有顺位，也有适用条件。

租金补贴，是第一顺位。具体做法是：从房屋变价款中扣除一定期限的租金，支付给被执行人，由其自行租房。扣除的期限，现行规定为五至八年；扣除的标准，参照当地房屋租赁市场平均租金。

租金补贴的发放，还有一个操作细节：租金是支付给被执行人，还是支付给出租人？本文主张，原则上支付给出租人。具体做法是：被执行人租赁房屋后，向法院提交租赁合同；法院审核后，按月将租金直接支付给出租人。这一做法，可以防止被执行人挪用租金，也可以保障其居住的稳定。若被执行人自行租房确有困难，可以由法院协助联系房源，或者由住房保障部门配租。

租金补贴的优点，是操作简便、成本较低、尊重被执行人的选择。缺点是被执行人可能挪用租金，或者租不到合适的房屋。为克服这一缺点，可以采“按月支付”而非“一次性支付”，并可以由法院代管、直接支付给出租人。

扣除期限的确定，应当考虑被执行人的年龄、健康状况、家庭结构。年轻的被执行人，扣除五年即可；年老的、有重病的，可以扣除八年，甚至更长。这一区分，符合保障的实际需求。

租金标准的确定，应当考虑家庭人口与当地租金水平。一口之家与五口之家，租金需求不同；一线城市与三四线城市，租金水平不同。可以参照当地保障性住房的租金标准，或者参照统计部门公布的租金指导价。

保障房安置，是第二顺位。具体做法是：由法院协调住房保障部门，为被执行人提供公共租赁住房或者保障性租赁住房，作为替代居住；被执行人取得住房后，再处置唯一住

房。

保障房安置的房源，从何而来？本文主张，可以从三个渠道解决：一是政府持有的公共租赁住房，由住房保障部门统筹调配；二是社会主体持有的保障性租赁住房，由政府购买服务或者给予补贴；三是被执行人名下的其他房屋，经置换后用于安置。三个渠道，可以并行，也可以择一。关键是建立稳定的房源供给机制，避免“一房难求”。

保障房安置的优点，是居住稳定、租金较低。缺点是需要部门协调、房源有限、程序较长。实务中，多数地区尚未建立这一机制，法院只能个案协调，效率较低。

本文主张，建立“执行与住房保障的衔接机制”：由法院与住房保障部门签订合作协议，明确申请条件、审核程序、房源保障；对符合条件的被执行人，优先配租；配租期间，暂缓处置。这一机制，可以把个案协调转为制度安排。

居住权保留，是第三顺位。具体做法是：在拍卖房屋时，为被执行人设立居住权，登记于不动产登记簿；买受人取得所有权，但须容忍被执行人居住一定期限。期限届满，居住权消灭，被执行人腾退。

居住权保留的优点，是不需要另找房源，被执行人可以继续居住在原处。缺点是影响房屋的成交价格，可能流拍；而且民法典关于居住权的规定较为简略，登记、期限、消灭等规则尚不完善。

居住权保留与抵押权的关系，须特别说明。若房屋已设定抵押，拍卖时为被执行人设立居住权，将影响抵押权的实现，因为带居住权的房屋价值较低。此时，应当征得抵押权人同意；抵押权人不同意的，不得设立居住权，只能采租金补贴或者保障房安置。这一规则，体现了物权顺位的原理：在先的抵押权，优先于在后设立的居住权。

居住权保留的适用条件，本文主张限于三种情形：被执行人年老、患病，搬迁将严重影响健康；被执行人有未成年子女在附近就学，搬迁将影响学业；房屋难以变现，拍卖可能流拍。三者具备其一的，可以采此方案。

居住权的期限，可以与租金补贴的期限相同，即五至八年；也可以按被执行人的预期寿命确定。期限届满，居住权消灭；被执行人不腾退的，可以强制执行。

强制管理，是另一种值得推广的方案。所谓强制管理，指法院指定管理人，对被执行人的房屋进行管理、出租，以所得收益清偿债务，而不转移房屋的所有权。这一方案，适用于房屋难以变价、但可以产生收益的情形，例如位于老城区、面积适中、租赁需求旺盛的房屋。强制管理的优点，是兼顾债权与居住；缺点是管理成本较高，须有专业的管理人。

三种方案的顺位，不是绝对的。被执行人可以申请变更顺位，法院认为适当的，可以准许。例如，被执行人愿意接受居住权保留，法院可以不经租金补贴，直接采此方案。这一灵活性，符合个案正义的要求。

以房抵债，也是一种可能的方案。被执行人与申请执行人协商，以房屋折价抵偿债

务，双方办理过户，债务消灭。这一方案，适用于债务数额与房屋价值相当的情形；若价值悬殊，则须补足差价。以房抵债的优点，是程序简便、成本较低；缺点是须双方合意，且可能损害其他债权人的利益，故须审查是否存在恶意串通、是否损害第三人权益。

执行和解，也是解决唯一住房问题的重要途径。被执行人可以与申请执行人协商，约定分期履行、以租抵债、房屋置换等方案；达成和解的，法院可以中止执行。和解的优点，是灵活、成本低、矛盾小；缺点是缺乏强制力，一方不履行的，须恢复执行。实务中，多数唯一住房案件最终以和解结案，这一现象说明，协商比强制更能解决问题。

方案的选择，应当听取被执行人的意见。法院应当告知其三种方案的内容、利弊，由其选择；被执行人拒绝选择的，法院可以依职权确定。这一程序，保障了被执行人的参与权，也减少了后续的争议。

六、处置程序的规整

处置程序，是保障落实的关键。现行规定对程序的要求较为简略，导致实务中的操作不一。本文主张，程序应包括三个环节：处置前告知、方案审查、处置后交付。

处置前告知，是程序的起点。法院在决定处置唯一住房前，应当书面告知被执行人：拟处置的房屋、处置的理由、其享有的权利、可选择的替代方案、提出异议的途径与期限。告知应当送达被执行人本人；本人不在的，可以留置送达或者公告送达。

告知的意义，在于保障被执行人的知情权与选择权。若法院未告知即处置，被执行人无从选择替代方案，程序的正当性便无从谈起。实务中，因未告知而导致处置被撤销的案例，不在少数。

方案审查，是程序的核心。法院在处置前，应当审查替代方案是否落实：租金是否预留、保障房是否配租、居住权是否登记。未落实的，不得处置。审查的方式，可以是书面审查，也可以是听证。

听证的适用，本文主张限于三种情形：被执行人对方案有异议的；方案涉及多人权益的；社会影响较大的。听证应当公开，除涉及隐私外，允许旁听。

程序规整的意义，还在于统一裁判尺度。目前，各地法院对唯一住房的处置，宽严不一：有的地区几乎不处置，有的地区大量处置。这一差异，不仅影响当事人的预期，也影响法律的统一适用。通过程序规整，把处置的条件、保障的标准、操作的步骤固定下来，可以使各地做法趋于一致，也可以为当事人提供明确的指引。

处置后交付，是程序的终点。房屋拍卖成交后，法院应当为买受人办理过户，并交付房屋。被执行人拒不腾退的，可以强制执行；但须在替代居住落实后进行，不得先腾退后安置。

交付的顺序，是程序的关键。若先腾退后安置，被执行人可能无处可去，引发信访或者极端事件；若先安置后腾退，被执行人有过渡的时间，矛盾较小。因此，本文主张“先

安置、后腾退”。

实务中，有的法院采“先腾退、后安置”，理由是防止被执行人拖延。这一做法，虽提高了效率，但违反了保障的要求，容易引发冲突。本文不赞成。

执行救济的途径，也须明确。被执行人对处置决定不服的，可以提出执行异议；对异议裁定不服的，可以申请复议。异议与复议的审查范围，包括处置是否具备条件、保障是否落实、程序是否合法。若执行行为已经完成，例如房屋已拍卖并交付，则异议的标的消灭，被执行人只能请求国家赔偿。因此，救济的及时性至关重要：应在处置完成前提出，而非事后补救。

程序的监督，也须加强。上级法院应当对唯一住房的处置案件进行备案审查，发现程序违法或者保障不落实的，应当指令纠正。检察机关可以依职权监督，发现违法执行的，可以提出检察建议。

程序违法的后果，应当明确。欠缺告知的，处置行为可撤销；方案未落实的，处置行为无效；交付顺序颠倒的，应当纠正。三种后果，依违法的程度不同而区分。

还有一个现实问题：拍卖价款的分配顺序。若房屋拍卖所得不足以清偿债务，且须预留租金，则租金的预留优先于债权的清偿。这一规则，与执行费用的优先受偿相似，其正当性在于保障基本生存。实务中，有的申请执行人主张租金应当从剩余价款中扣除，而非优先扣除；这一主张不符合保障的要求，不应支持。

这一区分，体现了程序保障的层次：告知是基本要求，欠缺则撤销；方案落实是实质要求，欠缺则无效；交付顺序是操作要求，颠倒则纠正。三者的严格程度不同，符合比例原则。

七、与抵押权的关系

唯一住房已设定抵押的，能否执行？这一问题，与一般金钱债权的执行不同，须单独讨论。

抵押权是担保物权，其实现不受唯一住房豁免的限制。理由是：抵押人在设定抵押时，已经同意以房屋担保债务；债务不履行时，抵押权人有权就房屋优先受偿。若允许抵押人以唯一住房为由抗辩，则抵押制度的基础被架空。

民法典第四百一十条规定，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，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。这一规定，未设唯一住房的例外。

实务中，有的法院对抵押的唯一住房，仍适用豁免规则，要求保障居住后才可处置。这一做法，虽出于人道考虑，但缺乏法律依据，也损害了抵押权人的利益。本文不赞成。

但须注意，抵押权实现时，仍应保障抵押人的基本居住。这一保障，不是豁免，而是执行程序中的人道措施：可以从变价款中预留租金，或者协调保障房安置。保障的落实，

不影响处置的进行。

若房屋是抵押人及其家属的唯一住房，且抵押设立时未告知家属，家属能否主张居住权？本文主张，不能。抵押权设立时，家属的居住利益已经让位于抵押权；抵押权实现时，家属的居住利益不能对抗。但可以给予适当的过渡期。

还有一种情形：房屋是夫妻共同财产，一方擅自抵押。此时，抵押的效力如何？依民法典第三百一十一条，抵押权人可以善意取得；若不能善意取得，则抵押无效，房屋不得处置。这一规则，与唯一住房的豁免无关，属于另一层次的问题。

抵押权与居住权的冲突，也是实务中的难题。若房屋已设立居住权，后又设立抵押权，则抵押权实现时，居住权能否对抗？依民法典第四百零六条，抵押不破租赁，但居住权的情形不同。本文主张，先设立的居住权可以对抗后设立的抵押权，但须以登记为准。

这一规则，与“买卖不破租赁”的原理相通：先成立的用益物权或者租赁权，可以对抗后成立的担保物权。其正当性在于：后设立的权利人，应当查询登记，知晓在先权利的存在；其仍然接受，视为自愿承担风险。

八、制度完善

基于上述分析，本文提出四项建议。第一，立法上明确相对豁免的原则。可以在民事强制执行法中规定：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，但在保障基本居住前不得处置；保障的方式包括租金补贴、保障房安置、居住权保留。

第二，司法解释上明确判断标准。可以由最高人民法院制定司法解释，明确面积、价值、地域三要素的具体标准，明确租金补贴的期限与标准，明确居住权保留的适用条件。

第三，建立执行与住房保障的衔接机制。可以由最高人民法院与住房城乡建设部联合发文，明确保障房的申请条件、审核程序、房源保障，把个案协调转为制度安排。

第四，规范处置程序。可以制定执行操作规程，明确告知、审查、交付三个环节的具体要求，明确程序违法的后果，统一各地做法。

除上述四项外，还有两项配套措施。其一，建立被执行人的住房信息查询机制。可以由法院与不动产登记部门联网，实时查询被执行人的房产情况，避免其隐匿房产、虚假申报。

其二，加强对虚假申报的惩戒。被执行人隐瞒其他房产、虚构扶养关系、伪造居住证明的，应当依法予以罚款、拘留；情节严重的，可以追究刑事责任。这一惩戒，可以遏制滥用豁免的行为。

从审判与执行的角度看，法院在处理此类案件时，应当注意三点。其一，区分豁免与保障。豁免是不得处置，保障是处置后须安置；两者不同，不能混淆。其二，注重比例原则。处置的方式应当与债务的数额、房屋的价值相当，避免过度执行。其三，保障程序权利。告知、听证、异议的权利，应当充分保障，不能以效率为由予以剥夺。

这三点，既是技术的要求，也是理念的体现。执行的目的，是实现债权，而非惩罚债务人。在实现债权的同时，保障债务人的基本生存，是文明执行的标志，也是法治的要求。

九、结语

唯一住房的执行，是一个看似技术、实则价值的问题。它问的是：当债权与生存发生冲突时，法律应当站在哪一边。

绝对的答案是简单的：站在生存一边，则债权无从实现；站在债权一边，则生存无从保障。两个答案，都不完美。相对豁免的原则，正是对这两个答案的调和：既实现债权，又保障生存。

调和的技术，是分层保障。豁免的是居住利益，不是所有权；保障的是基本居住，不是既有水平；处置的是超出部分，不是全部。这一层层剥离，使冲突得以化解。

调和的前提，是程序设计。告知、审查、交付，三个环节，环环相扣；缺一环，则保障落空。程序不是形式，而是实体权利的实现方式。

最后须强调一点：唯一住房的豁免，不是被执行人逃债的工具。实务中，有的被执行人利用豁免规则，把资金转移至他人名下，只保留一套住房，以对抗执行。对此，应当通过财产调查、追加被执行人、追究拒执责任等方式予以应对。豁免保护的是基本的居住需求，不是奢侈的居住条件，更不是逃避债务的屏障。这一界限，须在裁判中明确宣示。

一栋房子，对债权人而言是财产，对债务人而言是家。法律的任务，是让两者都能得到应有的对待。这既是执行的难题，也是法治的考题。

参考文献

- [1] [1] 江必新：《强制执行法起草的基本问题》，载《中国法学》2020年第3期。
- [2] [2] 张卫平：《民事执行中的权利保障》，载《法学研究》2021年第4期。
- [3] [3] 肖建国：《民事执行论》，中国人民大学出版社2021年版。
- [4] [4] 谭秋桂：《民事执行原理研究》，中国政法大学出版社2020年版。
- [5] [5] 王利明：《居住权的立法构造与适用》，载《中国法学》2020年第6期。
- [6] [6] 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》，2015年。
- [7] [7] 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》，2004年。
- [8] [8] 最高人民法院执行局：《执行工作指导》，人民法院出版社2021年版。
- [9] [9] 陈桂明：《民事执行程序的构造》，载《法学评论》2020年第2期。
- [10] [10] 占善刚：《民事执行救济的体系化》，载《中外法学》2022年第1期。