

如何执行抵押的房屋 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E6_89_A7_E8_c36_52753.htm 「案情介绍」 2005年4月22日，钟某与刘某签订了《上海市房地产买卖合同》，刘某将上海市静安区的一套房屋（建筑面积：249.44m²）及四个车位出售给钟某，转让价格为580万元，钟某签约当天支付了174万元人民币。因该房屋原已抵押给中国工商银行，刘某始终不予清偿其抵押贷款，导致合同无法继续履行。钟某向上海仲裁委员会申请继续履行合同，后经调解解除合同，刘某偿还174万元及相关费用给钟某。刘某一直未履行还款义务，钟某于2006年1月向上海市静安区人民法院申请执行。「案例分析」 现在向银行抵押的房屋越来越多，这些抵押的房屋是否可以查封、是否可以执行呢？这在实践中存在不同的理解，本人针对上述案例着重进行探讨。一、钟某是否可以向法院申请查封刘某的房屋 答案是肯定的，《民事诉讼法》第92条的规定：“人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决不能执行或者难以执行的案件，可以根据对方当事人的申请，作出财产保全的裁定。”在实践中，只要申请人提供担保，法院通常都会予以裁定保全。二、钟某是否可以申请执行刘某的房屋 因为刘某的房屋抵押给了中国工商银行，而且每个月都按时还款，没有违约的情况，那么作为一般债权人的钟某是否可以向法院申请拍卖该房屋呢？《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第40条的规定：“人民法院对被执行人所有的其他人享有抵押权、质押权或留置权的财产，可以采取查封、扣

押措施。财产拍卖、变卖后所得价款，应当在抵押权人、质押权人或留置权人优先受偿后，其余额部分用于清偿申请执行人的债权。”根据该规定，钟某完全有权要求拍卖或变卖该房屋。是否需要征得银行同意呢？法律没有规定，但必须通知抵押权人，因为《担保法》第49条得规定：“抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。”根据《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》第六条的规定：“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。”本案中的房屋是否属于刘某生活所必需的居住房屋呢？笔者认为不是，根据案情调查知道：刘某并不居住在该房屋，该房屋是其弟弟与弟媳居住，刘某是香港人，但长期居住在上海，而且该房屋有249.44m²且有4个车位，在上海也是豪华住宅，所以法院完全可以拍卖该房屋。法院根据《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》拍卖刘某的房屋，所得价款先清偿银行的贷款，然后清偿钟某的债权。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com