

争议解决法律热点问题

最高人民法院发布《关于房地产调控政策下人民法院严格审查各类虚假诉讼的紧急通知》

在“国五条”等房地产调控政策实施背景下，针对规避税收、限贷及限购政策出现的“假离婚”、借名买房、阴阳合同、虚构债务以房抵债等现象，最高人民法院于2013年6月28日颁布了《关于房地产调控政策下人民法院严格审查各类虚假诉讼的紧急通知》（法明传[2013]359号，以下简称“《通知》”），以打击虚假诉讼，确保国家房地产调控措施的贯彻落实。

一、《通知》的主要内容

1. 强调了涉及不动产纠纷情况下对协议管辖条款效力的认定。

《通知》规定，当事人在以房抵债协议中约定管辖法院，但抵债的房产与协议管辖法院属异地的，要严格按照《民事诉讼法》关于专属管辖的规定认定协议管辖的效力。

2. 对当事人之间的法律关系要进行严格审查。

第一，借贷等债权债务关系仅有借据和双方的认可，但未提供款项来源等证据的，对债权债务关系的真实有效性要严格审查，不能简单认定；

第二，双方以债权债务纠纷为由诉讼至法院，但是立案后对案件事实及实体处理等均无争议并迅速达成“以房抵债”协议的，务必在严格依法查明案件事实的基础上决定是否出具调解书；

第三，当事人在人民法院调解组织等主持下达成包含以房抵债内容的调解协议，并共同申请司法确认的，应当加大审查确认力度，慎重出具确认调解协议有效的裁定。

3. 执行以房抵债的生效法律文书，应当通过拍卖等程序偿债。

《通知》规定，当事人对以房抵债生效法律文书或者调解协议申请执行的，原则上不得出具以房抵债裁定书或者要求登记机构办理过户的协助执行通知书，当事人要求以房产清偿债务的，应当采取拍卖等执行变价措施。

二、简评

1. 《通知》的出台恐为临时性举措

《通知》出台是为配合国家房产调控政策，我们认为随着房地产市场的变化，《通知》是否会在司法审判中长期践行，还有待观察。

2. 以房抵债协议的管辖问题

我们认为，《通知》关于以房抵债协议管辖的表述方式，倾向于将以房抵债案件划入了不动产专属管辖范畴，可以预见很多法院也将会对此类案件按专属管辖处理。但《通知》实际上并没有对此类纠纷管辖问题作出结论，是否属于专属管辖并非是不可争论的。

3. 《通知》的出台将会加大涉及以房抵债案件的立案难度和审查力度。

司法实践中，北京法院在立案阶段早已不仅仅是形式审查，而是对案件进行实质审查。《通知》出台后，北京法院对于涉房案件中的债权债务关系、婚姻关系会进行更严格的实质审查，此类案件在北京的立案难度会有所增加。是否会对北京以外法院造成立案过程中对案件进行实质审查的影响，有待观察。

4. 以房抵债案件的举证难度将会加大。

审判人员将审慎甄别各种可能出现的虚假诉讼行为，防止出现假离婚以逃避债务或者规避房地产调控政策的现象。

案件立案受理后，双方当事人迅速达成调解协议约定用债务人的房产抵偿债务的案件将会被列入法院重点审查的范围。在即使双方对债务

数额没有争议的情况下，法院也将会要求原告陈述借款经过，提供汇款、转账等银行记录，以便证明债权债务关系实际存在，加重了当事人的举证义务。

5. 执行过程中，原则上只能进行房产变现，而避免直接以房抵债。

《通知》规定，当事人申请执行的，原则上法院不再直接出具以房抵债裁定书或者要求登记机构办理过户的协助执行通知书。

不管双方争议的法律关系是否虚构，《通知》的规定实际上阻断了房屋直接过户给债权人的偿债路径，债权人无法获得抵债房屋所有权，只能通过房屋变现的方式清偿债务。这显然也是本《通知》内容中防止以房抵债规避房产调控政策的重心所在。

黄湘 合伙人 电话：86-010 8519 2370

邮箱地址：huangx@junhe.com

叶礼 律师 电话：86-010 8519 2384

邮箱地址：yel@junhe.com