

# 共有不动产执行的乱象与出路

## ——以《查扣冻规定》第十四条实践适用为视角

周鸿明 高瑜曼

### 引言

在执行过程中，常常发生被执行的财产为被执行人与非共同债务共有人(文中所提及的共有人均为非共同债务的共有人)共有的情况，按照强制执行的基本原理，被执行人所有的财产均应作为其债务的担保，其共有的财产当然属于其责任财产的一部分，但是如何执行共有财产，才能平衡执行申请人与共有人的利益，这成了执行共有财产的一大难题。我国目前关于共有财产执行的规定非常少，只有在《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》(以下简称《查扣冻规定》)第十四条<sup>1</sup>中有所规定，该条文为执行共有财产提供了指引和规范，但同时由于该条文不完善以及没有考虑到之后设立的执行异议之诉，导致在司法实践中各级法院有着不同的理解，并作出了完全不同的处理，造成了严重的司法混乱。

共有财产，包括了动产、不动产及股权、知识产权等权利，各种物权及财产权利，由于其性质不同，不能一概而论，考虑到共有的动产及股权、知识产权等权利，在执行中较少发生争议，故在本文中不

---

<sup>1</sup>《查扣冻规定》第十四条规定：（第一款）对被执行人与其他人共有的财产，人民法院可以查封、扣押、冻结，并及时通知共有人。（第二款）共有人协议分割共有财产，并经债权人认可的，人民法院可以认定有效。查封、扣押、冻结的效力及于协议分割后被执行人享有份额内的财产；对其他共有人享有份额内的财产的查封、扣押、冻结，人民法院应当裁定予以解除。（第三款）共有人提起析产诉讼或者申请执行人代位提起析产诉讼的，人民法院应当准许。诉讼期间中止对该财产的执行。

再讨论。本文主要就比较常见的共有不动产作为研究对象，来探讨及研究其执行过程中存在的问题，并提出解决的方案。

## 一、现状考察：基于两个争议问题的不同观点

通过检索各地法院的裁判文书，并结合本地两级法院办理此类案件的审判经验，笔者发现对于共有不动产执行，同样是适用《查扣冻规定》第十四条，但存在非常多不同的处理方式。归纳起来，争议主要集中在两个方面：第一，能否整体执行共有不动产。第二，共有不动产的分割权应在何种程序中行使。在不同的争议方面中，有不同的裁判思路，导致了裁判的混乱。

### （一）能否整体执行共有不动产

第一种观点，不能整体执行共有不动产，只能执行被执行人所占的财产份额。持有该观点的法官认为，《查扣冻规定》第十四条第二款规定了查、扣、冻的效力及于协议分割后被执行人享有份额内的财产，对其他共有人享有份额内的财产的查、扣、冻应予以解除，所以只能执行被执行人所享有的财产份额。<sup>2</sup>

第二种观点，可以整体执行共有不动产，但执行所得价款应对共有人予以预留。持有该观点的法官认为，《查扣冻规定》第十四条第一款已经规定了可以对共有财产进行整体控制，该条第二款只适用于被债权人认可的协议分割的情形，当债权人不认可时，应当按照第一款的规定及一物一权的原则对共有物进行整体执行，执行后所得价款再分配给其他共有人。<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>参见广东省高级人民法院（2018）粤执复219号执行裁定书。

<sup>3</sup>参见最高人民法院（2017）最高法民申2083号民事裁定书。

第三种观点，可以整体执行共有不动产，执行所得价款应先用于偿还被执行人的债务，如共有人的财产份额遭受损失，共有人可以向被执行人追偿。这种情况多发生在夫妻共有的不动产执行中。持有该观点的法官认为，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》（以下简称《婚姻法解释三》）第四条，夫妻共同财产在婚姻关系没有解除前一般不得分割，所以从维护善意第三人利益的角度出发，应先以夫妻共有财产向债权人承担责任，非债务人的配偶一方只有在解除婚姻关系时，再向被执行人一方主张追偿内部债务。

## （二）共有不动产的分割权应在何种程序中行使

第一种观点，在执行异议之诉中不分割，另案分割，执行中止。持有该观点的法官认为，执行异议之诉只处理确权问题，不处理分割问题，根据《查扣冻规定》第十四条第三款的规定，应由共有人另案提起析产诉讼或者申请执行人代位提起析产诉讼，所以应先中止执行。

4

第二种观点，在执行异议之诉中分割，无需另案分割，不影响强制执行。持有该观点的法官认为，为了执行的效率，在执行异议之诉的案件中可以对共有物进行分割，确认各自份额，但不影响整体执行。

5

第三种观点，只执行被执行人所占的财产份额，在执行后另案分割。持有该观点的法官认为，应执行被执行人所享有的财产份额，待

---

<sup>4</sup>参见广州市越秀区人民法院（2019）粤0104执1347号之三执行裁定书、（2019）粤0104民初18461号民事判决书。

<sup>5</sup>参见广州市越秀区人民法院（2019）粤0104民初3665号民事判决书。

新的买受人成为共有人后，再根据《民法典》第三百零四条第一款<sup>6</sup>规定，要求分割。由于新买受人与旧的共有人之间往往不存在其他关系，共有人之间对于不动产的利用一般也无法达成一致意见，所以就导致了后续买受人在购买后再提出分割不动产的诉讼。

司法实践中，对上述问题的理解有不同意见，因此在执行共有不动产的裁判文书中，存在上述观点的多种组合，造成非常严重的司法混乱，进而影响了司法的公信力。

## 二、反思：不同观点产生的根源分析

### （一）财产独立与一物一权的冲突

持有财产独立观点的法官认为，强制执行是以债务人财产为执行对象，决定了不能超越其责任财产的范围。<sup>7</sup>所以，共有不动产的财产份额应是独立的，共有人并无过错，不能因债务人而影响到其行使自己的物权权利。持有一物一权观点的法官认为，一个物上仅能设立一个所有权，所有权无法进行分割，除非在具体个案中共有的房产各个部分能够保持构造上独立、具备独立使用性，且分割行为不会减损价值的，才可以对共有房产进行分割，否则应整体处置。

《查封冻结规定》没有解决上述冲突，其中第十四条第一款的规定，无论是何种共有形式，均可以对共有不动产采取控制措施。但在第十四条第二款中，又规定了如果债权人认可分割方案，可以解除对共有人财产份额的查封。其实第二款并没有必要单独规定，因为只要是债

---

<sup>6</sup>《民法典》第三百零四条第一款规定：共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

<sup>7</sup>[韩]姜大成著：《韩国民事诉讼法》，朴宗根译，法律出版社 2011 年版，参见第 129 页、第 131 页。

权人同意的解封方案，当然是可以按债权人的意思执行，毕竟这个是债权人可以自行处分的民事权利。但该条文没有写明那么如果债权人不认可或者通过第三款的另案诉讼来分割，是否可以解除其他共有人财产份额的查封。这就导致了分别持有财产独立与一物一权两个不同观点的法官，作出截然不同的裁判结果。

## （二）程序交叉与新程序带来的混乱

审判程序与执行程序价值取向上会有所偏重。强制执行以快速、及时、不间断地实现生效法律文书中所确认的债权为己任，在价值取向上注重效率；而审判以公平地解决双方的纷争为基点，在价值取向上以追求程序公正和实体公正为其基本使命。<sup>8</sup>所以同一问题在不同程序中进行处理，可能会产生不同的结果。由于强制执行要求迅速进行，并且执行机关应精于执行，不应兼审判，所以执行法院在实际强制执行时，通常是以执行标的物的财产归属外观情况，以及债权人的查报或债务人的报告经过为依据，判断执行的财产是否属于债务人的责任财产，而无法就第三人对于执行财产的确实权利状况进行实体调查，因而难免误将第三人有权占有的债务人财产加以执行，从而侵害第三人的财产权利。<sup>9</sup>

根据《查扣冻规定》第十四条第二款中关于债务人提出分割方案，经债权人认可，该问题的审查权并无规定要另案诉讼，所以应该是在执行程序中由执行法官进行审查。《查扣冻规定》第十四条第三款，规定了另案提起析产诉讼或代为析产诉讼，这个审查就要求在审判程

---

<sup>8</sup>肖建国：《审执关系的基本原理研究》，载《现代法学》2004年第5期，第99页。

<sup>9</sup>黄龙龙：《台湾强制执行法中的第三人异议之诉》，载《法律适用》1996年第7期。

序中。但是如果分割方案并没有经过债权人的认可，比如其他共有人愿意按照市场价购买债务人的份额来抵偿债务等情况，应该在何种程序解决，就没有明确规定。特别是在之后出现了执行异议之诉这一新程序，在此类程序的诉讼中，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（以下简称《民诉法司法解释》）第三百一十二条的规定，当事人可以在执行异议之诉中提出确权的诉请。那么，能否在执行异议之诉中请求分割，由于没有明确规定，所以就又存在不同的意见，进而加剧了混乱的局面。

### （三）保全程序与执行程序的混淆

我们常常是将执行行为按照种类来区分，一类是查封、扣押、冻结等控制行为；另一类是拍卖、变卖、分配等处分行为。这种分类方法在学术上是可以理解的，但在归类处理上难以操作，因为在执行程序中的控制行为本身就是为了处分，在执行程序中再去细分控制行为和处分行为，将会造成更多的争议，且毫无必要。所以按程序阶段来划分具体行为的合理性，较为妥当。（详见表1）

表 1

| 程序种类 | 目的 | 行为种类      |
|------|----|-----------|
| 保全程序 | 控制 | 控制行为      |
| 执行程序 | 处分 | 控制行为、处分行为 |

保全程序，是为了防止被告转移财产，导致执行阶段无法执行到财产，其是为执行程序服务的，目的是控制财产，具有暂时性。保全

程序的保全行为一般只有控制行为。在该阶段，债务人是否应当承担责任的保全行为一般处于未决的状态，所以保全行为应尽量克制。

执行程序，是为了保障生效判决的履行，保障债权人的债权能够实现，目的是处分财产，具有终局性。执行程序中的执行行为包括了控制行为、处分行为。在该阶段，法院已经确定了债务人应承担相应的责任，所以执行行为应当全面。

《查扣冻规定》第三十二条规定，财产保全裁定和先予执行裁定的执行适用本规定。也就是说《查扣冻规定》第十四条并无区分保全阶段和执行阶段，均统一适用，这就导致了本该以尽量克制的保全行为牵涉到了其他共有人或者本该整体执行的执行行为避开了其他共有人。

#### （四）“析产”与“分割”概念的割裂

《查扣冻规定》第十四条第二款提到了“分割”，第三款提到“析产”，不同的表述让法官对两者理解不同。一种观点认为析产与分割是并列的两个概念，析产仅仅只是共同共有人要求确认各自产权份额，要转变共同共有状态至按份共有即可，即“析出份额”<sup>10</sup>，并不包括共有物的分割；而分割，也仅仅指在按份共有的情况下对共有物进行分割；所以两者应分别诉讼，不能在同案中处理。第二种观点也认为析产也仅是“析出份额”，但分割除了共有物分割外，还包含了“析出份额”在内。第三种观点认为析产与分割实际上是同一概念的不同称呼，包括了“析出份额”与共有物分割。这种不同的理解就导致了

---

<sup>10</sup>陈克：《代位析产纠纷中若干问题的探讨》，载《法律适用》2020年第5期，第87页。

同一案件的不同处理。例如，在两人共同共有两套房屋的情况下，共有人另案提出要求确认一人各一套房，持有第一、二种观点的人就认为只能确认两人享有两套房屋的产权份额，实物分割应另案诉讼。持有第三种观点的人就认为可以一并处理。

笔者认为应采取第三种观点。从民事案由名称角度分析，涉及到析产、分割的民事案由有：分家析产纠纷、债权人代位析产纠纷、共有人分割纠纷。分家析产纠纷一般是解决家庭共同体消灭后的家庭财产的处理，共有财产也是通过废止载于该共有财产上的共同体关系，确定共有人在共有财产上的份额进行分割。<sup>111</sup>这里的析产就包括了“析出份额”与共有物分割。《查扣冻规定》第十四条第三款提及的共有人提出的析产诉讼与债权人提出的代位析产诉讼，对应的另案民事案由应为共有人分割纠纷或分家析产纠纷与债权人代位析产纠纷，可见“分割”是包含“析产”在内或者就等于“析产”。从上述案由名称的角度综合理解，只能得出“析产”与“分割”应属同一概念的结论。另外，“析产”与“分割”属同一概念的理解，可以避免混淆与诉累的产生，因为当事人提出上述请求的目的，不仅是为了“析出份额”，更重要的是将不动产的产权归边，使得不动产得到更有效的利用或处置。

#### （五）夫妻存续期间，共有财产能否分割的分歧

在执行共有不动产时，往往会遇到夫妻共有的不动产，这是非常常见的情况，也是比较特殊的存在。因为在一般情况下，夫妻共有的

---

<sup>111</sup>德]施蒂尔纳著：《德国物权法(上册)》，张双根译，法律出版社2004年版，第646页。

财产在夫妻存续期间不能分割,但为了执行需要有时又不得不进行分割,所以在司法实践中产生了分歧。第一种观点为若夫妻关系存续期间不能分割,若夫妻已离婚则可以分割,理由为不符合《婚姻法解释三》第四条的例外情形。第二种观点为可以分割。

笔者倾向于第二种观点。理由如下:首先,债务人的债务为个人债务,法院对夫妻共同财产的执行,必然要保障夫妻另一方的权利,那么另一方的权利范围有多大,应该由审判机构审查确定,如果不解决这一问题,在最后的执行分配中也会存在纠纷。有些法院的做法是在判决说理部分认定财产份额比例,但在判决的判项中又不分割财产,这样的做法存在逻辑上的矛盾。其次,债务人的债务为个人债务,法院对夫妻共同财产的执行,无异于夫妻一方变卖夫妻共同财产用于清偿个人债务的行为,这可以参照《婚姻法解释三》第四条第一款,关于变卖夫妻共同财产严重损害夫妻共同财产利益行为的规定,故应赋予债务人的配偶相应的诉讼权利。再次,如果只允许债权人代位析产,不允许债务人的配偶提出分割的请求,那么债务人配偶支配其财产的权利将受制于债权人,债权人代位析产的法理基础也不存在。最后,如果非要将离婚作为分割财产的前提,也将会导致虚假离婚的产生,不利于社会稳定。所以应允许债务人的配偶在夫妻共同财产被执行时提出财产分割的请求。

### **三、出路的探索:整体执行与诉的强制合并**

#### **(一) 整体执行**

整体执行，是指对于无法实物分割的共有不动产，应该整体进行拍卖处理。而部分执行，是指对于无法实物分割的共有不动产，可以按份额进行拍卖处理。究竟是选择整体执行还是部分执行，如果只是对“一物一权”说与“财产独立”说进行论述，那么可能会陷入无休止的争论。笔者认为，应该参照伦理学中功利主义的观点进行衡量，即合乎道德的行为或制度应当能够促进“最大多数人的最大幸福”。同样，一个“善”法，必须是使得最大多数人的利益受到保障。聚焦到共有不动产执行上，一个好的处理方案，应使得执行申请人、被执行人、共有人整体利益最大化。

1. 整体执行，能够使得执行申请人与被执行人的整体利益最大化。部分执行，一般容易造成流拍，导致执行无法进行，即使实践中有成交的，大多是二拍底价成交或者变卖抵债。由于部分份额的拍卖实际上是增加了交易的条件，即与其他共有人共有房屋，增加交易条件一般会使得拍卖标的物折价。<sup>12</sup>拍卖标的物成交价格减少，将会使得债务人的所占份额的财产变现减少。同时，执行申请人获得的债务清偿也减少。这样使得执行申请人与被执行人的整体利益受损，受损的利益实际上将由拍卖竞买者获得。所以，部分执行会使得执行申请人与被执行人的整体利益受损。

2. 整体执行，不会损害共有人的利益。有人担心由于拍卖价一般会低于实际的市场价，如果将共有人的份额一起拍卖，那么无疑是损害了共有人的利益。这种担心是没有必要的。首先，共有人享有优先

---

<sup>12</sup>通过淘宝网中不动产司法拍卖的查询，可以看到关于不动产部分份额的司法拍卖，几乎都经过了一拍、二拍、变卖，甚至还有许多最后流拍的情况。

购买权，如果其认为价格过低，其也可以参与拍卖。其次，当部分执行时，即使共有人的份额没有进行拍卖，其市场价也会相应折价，这个折价主要体现在竞买人与共有人一般不再是有一定关系的“一致行动人”，物权的行使将受到损害，所以其份额的价值也相应折价，从这个角度来看，整体执行不仅不会损害共有人的利益，还有利于其利益最大化。

3. 整体执行，可以减少“交易成本”，即减少后续纠纷的产生。如果部分执行，那么竞买人与共有人一般不是“一致行动人”，这不仅不利于物的利用，而且极易引发纠纷，竞买人与共有人对分割共有物一般也无法协商，那么将导致后续的共有物分割诉讼，甚至引发了“二次拍卖”，这无疑增加了整个“交易成本”。因此，整体执行有利于减少诉累，降低社会成本。

综上，从经济学的角度分析，整体执行优于部分执行。这种做法，实际上也得到了部分省高院的采纳。<sup>13</sup>当然，在保证执行标的物完整性的情况下，如夫妻共有多套房屋的情况，也可以通过实物分割来解除对共有人财产份额的查封。对此，下文将会提及。

## （二）执行异议之诉与分割析产诉讼的强制合并

当共有人对执行共有不动产提出异议时，应在执行异议之诉中一并解决分割析产的问题，禁止另案提出分割析产诉讼。诉讼“合一确定”必要性的论证，主要是通过区分“实体法上的必要性”与“诉讼

---

<sup>13</sup>参见《浙江省高级人民法院执行局关于执行共有财产若干疑难问题的解答》，记载：“如何确定共有财产的分割方案？答：在份额已经确定的情况下，共有财产可以分割，并且分割不会减损共有财产价值的，人民法院可以先行实物分割后再予变现。如不能进行实物分割，或分割后会导致共有财产价值明显减损的，应当整体变价后执行相应的价款。”

法上的必要性”来深化，认识到“必须一起诉讼才能在实体上正确判决”与“避免矛盾判决、一次解决纠纷”都构成必要共同诉讼的正当性基础。<sup>14</sup>共有不动产执行过程中的执行异议之诉与分割析产诉讼的强制合并，无论在实体还是程序上均有其合理性及必要性。具体理由如下：

1. 强制合并，符合执行异议之诉的特殊性。执行异议之诉，通说认为其是形成之诉，即认为本诉系第三人对执行标的物主张有所有权或其他得阻止物之交付或让与之权利，而请求排除强制执行。<sup>15</sup>分割析产的请求权法律属性，学者多从该项请求权行使的效果来论证，由于共有人提出分割请求后即发生他共有人与之协议分割的效果，故其性质为形成权。<sup>16</sup>因此，通说也认为分割析产的诉讼是一种形成之诉。两者均为形成之诉，性质相同，合并审理不存在程序障碍。根据《民事诉讼法司法解释》第三百一十二条中规定，案外人在执行异议之诉中，提出确权之诉的，法院可以一并作出裁决。可见，执行异议之诉中是可以一并请求确认实体权利的，其程序的特殊性就是允许诉的合并。但是该条款提到的确权之诉不够准确，实际上异议人一般是要求确认某种可以阻却执行的权利，而确认这种权利的诉讼有可能是确权之诉，也有可能是形成之诉，因为某些法律关系可能因为当事人的主张而发生变化。如共有人的分割请求，只要共有人提出请求即发生分割效果。<sup>17</sup>执行异议之诉中，异议人主张确认某种权利，其目的是为了阻却强

---

<sup>14</sup>段文波：《德日必要共同诉讼“合一确定”概念的嬗变与启示》，载《现代法学》2016年第2期。

<sup>15</sup>杨与龄：《强制执行法论》，台湾地区三民书局2007年版，第230页。

<sup>16</sup>谢在全：《民法物权论(上册)》，中国政法大学出版社2010年版，第546页。

<sup>17</sup>王利明：《中国民法典学者建议稿及立法理由·物权编》，法律出版社2005年版，第184页。

制执行，如果将手段与目的分开处理，容易造成分歧，故应合并审理为宜。

2. 强制合并，有利于对执行措施进行评判。执行异议之诉的设立目的实际上就是通过审判程序来对执行措施进行评判，而执行中的共有物分割，直接影响到了执行措施，有时就是执行措施的本身，所以应该在执行异议之诉中一并处理。例如，夫妻共同共有多套房屋，可以进行实物分割，就没必要执行全部房屋，对实物分割的认定，就直接影响到了执行哪套房屋的产权。又如，被执行人只占有一套房屋的1%，那么折价分割，即其他占有99%的非债务共有人可以通过购买份额的方式进行分割，这也可以理解为是执行措施本身。再如，拍卖的分割方式，即拍卖共有物，按份额比例分配处置价款，本身就是执行措施。因此，共有物分割的处理，是执行异议之诉中对执行措施进行评判所必须的程序。

3. 强制合并，有利于执行目的的实现。效率是执行阶段偏重的价值取向，如果允许共有人另案主张分割析产，那么将会造成程序的冗余。且共有人的另案诉讼，可能会忽视债权人的权利，甚至可能由于共有人隐瞒事实，还导致恶意诉讼及逃避债务的情况发生。因此，为了避免矛盾判决、一次解决纠纷，有必要进行强制合并。

4. 强制合并，有利于平衡各方当事人的利益。强制合并，进行提前分割，不会影响其他共有权人的实体权利，也利于债权人实现债权。根据《民法典》第三百零三条的规定，“共有基础丧失”与“重大理由”发生时，共有人可以请求分割，这实际上赋予了购买部分共

有份额的新买受人强制分割共有物的权利。因此，只要买受人竞得共有份额后，最终仍可以起诉分割，以达到了共有物归边的效果。所以在执行异议之诉中进行分割，不会影响到其他共有权人的实体权利。同时，在执行异议之诉中分割，由于有债权人的参与，法官也会对其权益进行平衡，有利于审判执行的公正。

综上，执行程序中的执行异议之诉与分割析产诉讼，是属于因牵连关系而形成的必要共同诉讼，既有主体的强制合并，也有客体的强制合并。因此，两者应强制合并，并且应限制另案诉讼的反向选择，即禁止执行程序中有人另案提起的共有物分割诉讼及债权人代位析产诉讼。

#### 四、新思路的具体适用

##### （一）保全程序不能完全参照整体执行的思路

1. 在按份共有的情况下，由于各共有人共有的份额是明确的，所以没有必要整体查封，只需要查封被申请人所占的财产份额，即可达到控制财产的目的。在此阶段，应遵守“最小限度”原则，更考虑财产自由的因素，因为诉讼程序可能会持续较长的一段时间，且被申请人是否承担责任还不确定，如果贸然采取整体查封，将限制其他案外人转让其财产份额的可能，影响其财产权的实现。

2. 在共同共有的情况下，由于各共有人对共有财产难以区分份额，所以无法查封具体的财产份额，这种情况应该允许法院整体查封。在共同共有的情况下，共有人也无法单独转让其不确定的财产份额，所以先行控制也不会侵犯到共有人的权利。特别是在查封夫妻共同财产，

由于在诉讼时是否是夫妻共同债务也还未有定论，因此查封该财产，也具有其他的合理性。

## （二）执行异议之诉中进行分割，并体现在判项中

首先应确认份额，其中包括了按份共有人要求重新确认各自的产权份额及共同共有人要求确认各自的产权份额。确认各自份额后，再根据《民法典》第三百零四条进行分割，其中包括了实体分割、折价分割和拍卖变卖。（具体的裁判主文详见图1）

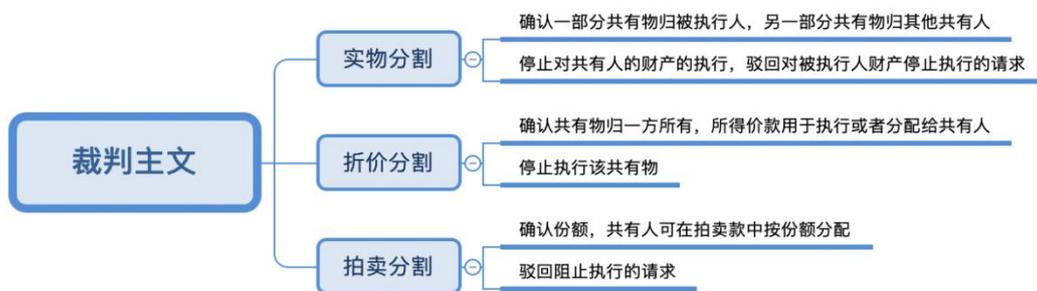


图 1：裁判主文类型图

1. 实物分割。例如夫妻共同共有多套房屋，有时就可以实物分割，没必要全部执行，例如在（2019）粤 0104 执 1347 号案中，就没必要执行三套房屋的各二分之一份额，这样就可以避免后续产生的多个买受人起诉的分割案件。

2. 折价分割。主要是取决于其他共有人是否愿意购买被执行人名下的产权份额，或者申请执行人是否愿意购买全部不动产，如果协商一致，可以以折价款抵债或者以物抵债来达到折价分割的效果。当协商不了情况下，原则上不应适用折价分割，除非该不动产是属于共有人的唯一住房，在共有人愿意且有能力按照市场评估价购买被执行人的财产份额，才能判决该不动产归其他共有人，所得价款作为被执行

人的财产用于执行，并停止对该不动产的执行。另外，在裁判分割，因属形成判决，判决确定时，即产生分割的效力，共有人即取得所有权。因此，在实行折价分割的情况下，如不对共有物所有权的变动施加限制，则可能导致应支付价款的一方，虽未履行支付折价款的义务，但基于判决的生效直接取得共有物的所有权，而应取得折价款的一方，因判决生效直接丧失物权，却未能获得对应的折价款。为避免这一尴尬局面，宜采取同时履行判决，即可在判决主文中对一方取得共有物所有权附加条件——以支付折价款为前提。<sup>18</sup>

3. 拍卖分割。由法院整体拍卖后，按各自份额分配价款，被执行人的价款份额应用于偿还其所拖欠的债务；在竞拍过程中，共有人有优先购买权。

### （三）财产分割的判项具有既判力

如果执行过程中，不动产的拍卖流拍，那么财产分割的判项是否有既判力。形成判决确定后，不仅使既有法律关系发生变动，也判断了形成权或形成要件的存在。因此，在判决确定后，当事人就不能对形成权或形成要件的存在再予争执，从而形成判决对形成权或形成要件的存在之判断产生既判力。<sup>19</sup>笔者认为，如果财产分割的判项没有既判力，则难以避免裁判的分歧，只有认为执行异议之诉的诉讼标的为当事人主张的实体上法律关系，而非仅限于该项法律关系所产生的的执行程序的异议权，这样才能一并解决当事人实体上法律关系的确定及排除强制执行的目的。

<sup>18</sup>鄂硯：《实体法与程序法交互作用下的共有物分割之诉》，载《现代法学》2016年第2期。

<sup>19</sup>李辉：《形成权诉讼与形成之诉关系辨析》，载《法学论坛》2016年第1期。

## 结 语

《查封冻结规定》第十四条，并没有区分共同共有和按份共有的适用，也仅仅是规定了控制行为的处理，没有规定处置行为如何处理。因此，法律规定的不完善就导致了各地法院在理解和适用该规定时，存在不同的意见。特别是在出现执行异议之诉后，另案析产分割这种方式是否还有存在的必要？这些不同的理解，均造成了实践中大量“同案不同判”的情况，造成执行上的混乱。基于此，只有在平衡债权人与共有人利益的基础上，尽量简化程序，统一思路，才能避免诉累，改善执行混乱的局面。