**面复 A**

**青岛市中级人民法院**

**关于市人大十六届五次会议会字第147号**

**建 议 的 答 复**

**王学军代表**：

您提出的“关于为法拍房扣除租金标准制定统一指导意见的建议”收悉。我院党组高度重视，专门听取汇报进行研究，并安排相关部门办理。现答复如下：

为巩固“基本解决执行难”工作成果，规范执行程序中涉及“唯一住房”的执行，均衡保护债权人的债权与被执行人及其所扶养家属的居住权，根据《中华人民共和国民事诉讼法》及相关司法解释的规定和精神，结合全市法院执行工作实际，我院制定了《山东省青岛市中级人民法院关于被执行人“唯一住房”执行实施细则》，对有关个人及家属维持生活必需的居住房屋认定及保障被执行人居住权等问题给予明确规定，具体如下：

一、个人及家属维持生活必须的居住房屋认定标准

“唯一住房”是指被执行人及其所扶养家属生活所必需的唯一可居住且权属明确的城镇房屋，农村宅基地上的房屋、小产权房及其他无证房产等涉及国家土地制度和政策，按照相关规定执行，不适用本实施细则。

登记在被执行人名下虽只有一套住房，但有下列情形之一的，人民法院对登记在其名下的“唯一住房”仍可执行：（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；（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；（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；（四）执行依据确定被执行人交付居住的房屋，自执行通知送达之日起，已经给予三个月的宽限期的；（五）被执行人在其户籍所在地或拟执行的“唯一住房”所在地农村享有宅基地并自建住房或被执行人享有小产权房等权属上有瑕疵而无法自由流转的住房的；（六）被执行人将其“唯一住房”用于出租、出借或虽未出租、出借，但超过一年无人居住的；（七）被执行人的“唯一住房”系执行依据确定的被执行人应当交付的房屋的；（八）对于被执行人所有的已经依法设定抵押的房屋，抵押权人申请依法拍卖、变卖或者抵债的；（九）其他可以执行的情形。

唯一住房是否超出“生活所必需”原则上参照以下标准：（一）面积过大。住房建筑面积达到当地住房和城乡建设部门公布的廉租住房保障面积的150%的（例：三人以上廉租住房保障面积为50平方米，若拟执行的“唯一住房”面积达到50×150%=75平方米，便可认为超过生活所必需）；（二）市场价值过高。住房建筑面积达到当地住房和城乡建设部门公布的廉租住房保障面积且房屋单价达到当地（县级市、县、区范围）住房均价的150%的。对于已经依法设定抵押的“唯一住房”，申请执行人为抵押权人的，人民法院无需审查其是否超过“生活所必需”，可以执行，但被执行人为低保对象且无法自行解决居住问题的除外。

二、执行“唯一住房”时应均衡保障债权人的债权与被执行人的居住权

（一）执行“唯一住房”时应遵循以下原则。一是穷尽其他执行措施原则。一般情况下，若有证据证明被执行人有其他财产可供执行的，不宜对其“唯一住房”采取处分性执行措施。二是申请人申请在先原则。执行被执行人的“唯一住房”应以申请执行人的申请为前置条件，人民法院一般不依职权主动对被执行人的“唯一住房”采取处分性执行措施。三是解决临时住房在先原则。对于确实无处居住的被执行人，在对其“唯一住房”采取处分性执行措施前，宜事先解决好被执行人及其所扶养家属的临时住房，由申请执行人提供临时性住房或先行垫付租房费用。四是有益执行原则。执行“唯一住房”时，应当综合考量处置该房产时可能产生的评估、公告、执行、生活保障等费用，若除去上述各项费用后并无余值或余值不大，则原则上不宜对该“唯一住房”采取处分性执行措施。

（二）执行法院在执行“唯一住房”前，应首先解决好被执行人及其所扶养家属的临时住房。临时住房的面积标准参照当地廉租住房的面积标准；临时住房的地段可参照被执行人的合理要求，尽量方便其生活、工作。申请执行人自愿提供临时住房的，使用期限原则上不超过六个月。申请执行人提供的临时住房可计收租金，租金标准由申请执行人和被执行人双方协商确定，协商不成的，由人民法院参照当地房屋租赁市场平均租金标准确定。被执行人自行租房的，可由申请执行人先行垫付六个月的租金。上述使用房屋的费用或租金应从保留给被执行人的生活保障费用中予以扣除。对于“登记在被执行人名下虽只有一套住房，仍可执行的九种情形”，原则上可以不再为被执行人及其所扶养的家属给予生活保障；对于超出“生活所必需”的情形，一般应当为被执行人及其所扶养的家属提供生活保障。

（三）为被执行人及其所扶养家属提供生活保障的其他方式。一是保留租金。申请执行人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作为被执行人及其所扶养家属的生活保障费用。此笔款项可在房屋变价款中先行提留。人民法院不得对其强制执行，五至八年租金总额可由执行法院根据所在区市具体情况确定，原则上不超过10万元。二是房屋置换。申请执行人自愿以以小换大、以远换近、以劣换优等方式为被执行人及其所扶养家属提供保障其基本生活的住房，与被执行人的“唯一住房”进行置换，置换房屋的面积、地段可参照本解答关于临时住房的标准。

青岛中院严格按照上述规定执行被执行人“唯一住房”，对于提取五至八年租金的年期和租金计价标准问题，执行法院在执行过程中根据实际情况采取具体执行措施。因最高人民法院规定中级及以下人民法院不得制定在本辖区普遍适用的、涉及具体应用法律问题的“指导意见”、“规定”，下一步青岛中院将向山东省高级人民法院请示，建议山东省高级人民法院请示最高人民法院制定统一的指导意见，规范执行行为，切实提高人民法院的执行公信力。

感谢王学军代表对法院工作的关心与支持。

青岛市中级人民法院

2021年3月30日