



金陵房地产法律快讯

2025年第3期 总第九期



内部刊物

南京市律师协会房地产法律专业委员会

目录

CONTENTS



欢迎关注
南京律协公众号

本刊编委会

顾 问：来 云 龙

主 编：曹 义 怀

副主编：杨国选 杨 超

编 辑：朱兆凡 冷 雪 于喜华 薛 驰 董昕怡

陆宝成 张 莉 黄 莹 吕 鑫

南京市律师协会房地产法律专业委员会



[本委简介] **04-04**

[卷首语] **05-05**

[本委动态] **06-07**

01/市律协房地产法律专业委员会成功举办“地产相关仲裁实务及仲裁规则变化”交流分享活动

[房产新策与政策建议] **08-16**

02/ 最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释

03/ 曹义怀：关于在非公证继承不动产登记中扩大查询公安户籍信息范围的建议

[南京房地产法律业务典型案例]

04/ 朱军、牛婷婷：特定情形下，人民法院可对商品房预售资金监管专用账户进行执行、扣划 **17-33**

05/ 潘骏：房地产开发项目股权转让后，转让方对后续开发“协助义务”的认定

[编委作者简介] **34-35**

本委简介

南京市律师协会第九届房地产法律专业委员会（以下简称“房产委”）是在我国法治建设日益完善、房地产市场高速发展的背景下成立的。房产委汇聚了南京市众多房地产法律领域的优秀律师，旨在为房地产行业提供专业、高效、优质的法律服务，维护消费者权益，促进房地产市场的健康发展。

房产委的主要职责包括：一是研究房地产法律政策，为政府部门、房地产企业、律师同行及广大消费者提供法律政策解读和咨询服务；二是参与房地产法律文件的起草、修改工作，为立法完善贡献力量；三是组织房地产法律培训、论坛、研讨会等活动，提高律师行业房地产法律业务水平，促进学术交流；四是关注房地产市场的热点、难点问题，开展专项调研，推动行业规范经营；五是加强与其他专业委员会及行业协会的交流合作，共同推进房地产法律领域的发展。

房产委秉承专业、创新、合作的精神，致力于打造一个高水平的房地产法律服务平台。成员们将充分发挥自身专业优势，为房地产行业提供全方位、多层次的法律服务，保障当事人合法权益，维护社会公平正义，为南京市的法治建设和房地产市场发展贡献力量。



◆ 卷首语

尊敬的读者：

您好！欢迎阅读本期金陵房地产法律快讯！

在这瞬息万变的时代，房地产行业始终是社会关注的焦点。作为我国经济的重要支柱，房地产业在飞速发展的同时，也伴随着诸多法律问题的产生。为了帮助广大读者及时掌握房地产法律动态，提升法律素养，我们倾力打造了这份金陵房地产法律快讯，为您提供专业、权威、实用的法律资讯。

本期杂志延续了往期的优秀传统，围绕房地产领域的核心法律问题，我们力图为您解析房地产政策、法律法规、典型案例、理论研究以及介绍房地产法律专业委员会动态等方面的内容。通过我们的杂志，您将紧跟我国房地产法律政策的步伐，全面了解市场动态，确保自身权益。

在我们的杂志中，我们特别关注了以下几个方面的内容：

1. 房地产政策的新动向及对市场的影响；
2. 房地产典型案例的法律分析；
3. 房地产法律理论研究的最新进展；
4. 房地产法律专业委员会的动态及活动介绍。

此外，我们还为您准备了丰富的法律知识拓展，通过深入浅出的讲解，让您在轻松愉快的阅读中，掌握房地产法律要点。

阅读金陵房地产法律快讯，我们希望您能在丰富的法律快讯中，找到自己需要的答案，提供必要的参考。同时，我们诚挚地欢迎您就快讯内容提出宝贵意见和建议，让我们共同成长，共创美好未来。

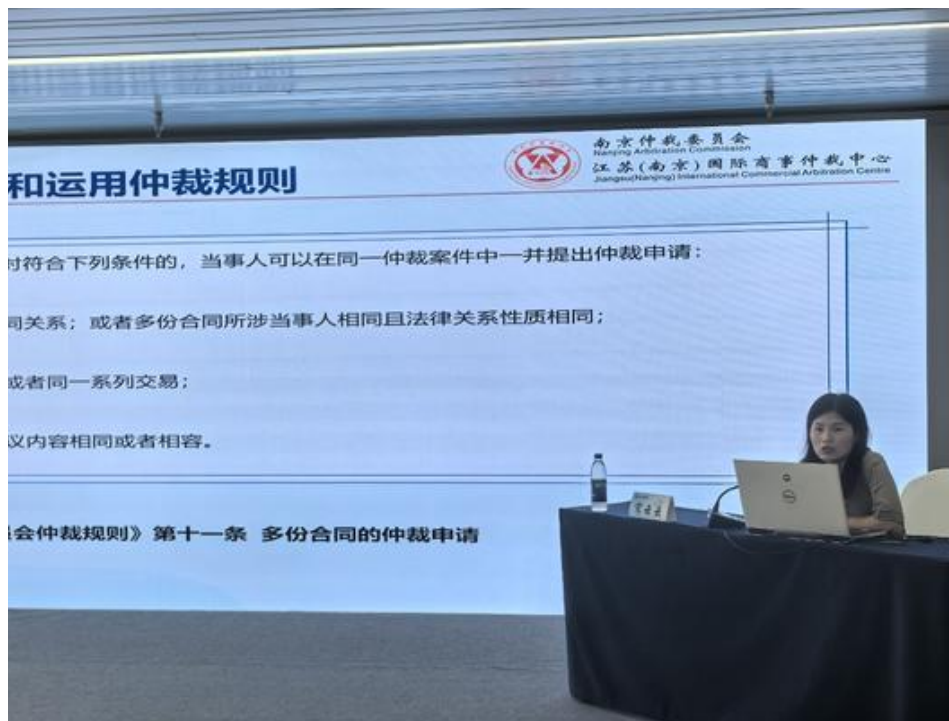
最后，祝愿您工作顺利，生活愉快！

敬请关注本期快讯详细内容！



市律协房地产法律专业委员会成功举办“地产相关仲裁实务及仲裁规则变化”交流分享活动

2025年9月7日，恰逢第十三届“中国仲裁周”，为深入贯彻新时代法治人才培养要求，全面提升南京市律师在房地产领域的专业服务能力，南京市律师协会房地产与法律专业委员会成功举办“地产相关仲裁实务及仲裁规则变化”交流分享活动。



南京仲裁委员会仲裁秘书宋云云聚焦仲裁规则变化，结合南京仲裁委员会的实际案例，系统地介绍了房地产纠纷涉仲裁的纠纷类型与样态、处理思路等，详细分析了包括仲裁管辖、虚假仲裁认定、裁决作出方式等方面的情况，并就律师在实际操作中如何运用仲裁规则更好地维护当事人权益进行了具体指导。



万商天勤律师事务所创始合伙人、管委会主任、中国国际经济贸易仲裁委员会资深仲裁员张志围绕地产相关仲裁实务展开分享。张志仲裁员凭借其丰富的仲裁经验，结合大量房地产领域的典型仲裁案例，从仲裁规则的实质、仲裁的管辖、仲裁请求的确定、仲裁程序的推进等方面，深入剖析了仲裁实务中的重点、难点问题。同时，他还就相关仲裁案件的争议与思路，与现场律师进行了详细探讨，给出了极具针对性的建议。

此次“地产相关仲裁实务及仲裁规则变化”交流分享活动的成功举办，有效提升了律师在房地产领域的仲裁专业素养和服务能力。未来，房地产与法律专业委员会将继续围绕律师专业发展需求，举办更多针对性强、实用性高的专业交流活动，为推动南京市房地产法律服务行业的高质量发展提供有力支持。

最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释

《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》已于2024年12月14日经最高人民法院审判委员会第1938次会议通过，自2025年7月24日起施行，其中涉及大量房地产相关裁判规则。

最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释

（2024年12月14日最高人民法院审判委员会第1938次会议通过，自2025年7月24日起施行）

为正确审理执行异议之诉案件，依法保护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国企业破产法》等法律规定，结合审判实践，制定本解释。

第一条 案外人依照民事诉讼法第二百三十八条规定，在执行过程中就执行标的提出执行异议，由提出异议时负责执行该执行标的的人民法院审查处理；案外人、当事人对执行异议裁定不服，自裁定送达之日起十五日内向作出执行异议裁定的执行法院提起执行异议之诉的，人民法院应予受理。

案外人未在《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》第六条规定的期限内提出异议，人民法院裁定不予受理的，可以依法另行向申请执行人、被执行人等主张权利。

第二条 金钱债权纠纷的财产保全、执行中，执行标的存在轮候查封、扣押、冻结的，案外人提起执行异议之诉，以首先查封、享有担保物权等优先受偿权的申请保全人、申请执行人为被告，以其他已知的轮候查封的申请保全人、申请执行人为第三人。

第三条 案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益，人民法院判决不得执行该执行标的的，同时判决解除执行措施并写明相关查封、扣押、冻结裁定书案号。案外人可以持生效判决请求相关执行法院解除执行措施。

第四条 案外人提起执行异议之诉并依照《民法典》第二百三十四条等规定就执行标的的归属提出确权请求的，以被执行人为被告。

第五条 案外人提起执行异议之诉并以被执行人等为被告提出返还原物、返还价款或者交付标的物、办理转移登记手续等给付请求的，人民法院可以合并审理，法律另有规定不宜合并审理的，应当分别立案。

第六条 案外人执行异议之诉案件审理期间，申请执行人请求人民法院继续执行并提供相应担保的，由负责审理执行异议之诉的人民法院裁定是否准许。执行法院依法继续执行的，案外人执行异议之诉案件按照下列情形分别处理：

（一）案外人就执行标的的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求；

（二）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益，执行标的由申请执行人通过拍卖、抵债等执行程序受让的，判决不得执行该执行标的，并撤销相关拍卖或者抵债裁定；已向申请执行人交付的，同时判决申请执行人返还，拒绝返还的，强制执行；

（三）案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益，执行标的已由他人通过拍卖、变卖等执行程序合法取得的，判决不得执行该执行标的的变价款，执行法院向案外人发放变价款；已向申请执行人发放变价款或者已向被执行人退还剩余变价款的，同时判决申请执行人、被执行人返还，拒绝返还的，强制执行；执行法院向案外人释明执行标的已由他人合法取得而案外人拒绝受领变价款的，应当将变价款予以提存，并告知案外人自提存之日起五年内可以随时领取。

在前款第二项、第三项规定情形下，案外人认为申请执行人请求继续执行错误，给其造成损失的，可以依法另行向申请执行人、执行担保人等主张权利。

第七条 案外人执行异议之诉案件审理或者再审申请审查期间，执行案件已经结案，执行法院未对执行标的的进行处分且执行措施已经解除的，人民法院应当裁定终结诉讼或者终结审查。原由执行法院作出的执行异议裁定失效。案外人根据本解释第四条、第五条提出的确权、给付请求，人民法院可以继续审理或者审查。

第八条 执行异议之诉案件审理或者再审申请审查期间，人民法院对作为执行依据的原判决、裁定等依法决定再审，执行标的系原判决、裁定等所涉争议标的以外的财产，或者案外人可能享有足以排除担保物权等优先受偿权的强制执行的民事权益的，执行异议之诉案件可以继续审理或者审查，不能认定案外人享有足以排除强制执行的民事权益的，执行异议之诉案件应当中止审理或者审查。

第九条 执行异议之诉案件审理或者再审申请审查期间，人民法院裁定受理被执行人破产案件的，执行异议之诉案件应当中止审理或者审查，管理人接管债务人财产后，执行异议之诉案件可以继续审理或者审查。

第十条 案外人执行异议之诉案件经审判监督程序发现支持案外人排除强制执行确有错误，人民法院认定案外人不享有足以排除强制执行的民事权益，判决驳回案外人诉讼请求的，原相关执行法院按照原顺位恢复执行；执行标的已合法转让给他人，人民法院裁定撤销原判决、终结诉讼的，申请执行人可以依法另行向被执行人、案外人等主张权利。

第十一条 人民法院对登记在被执行的房地产开发企业名下的新建商品房实施强制执行，案外人以其系商品房消费者为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

（一）查封前，案外人已与房地产开发企业等签订合法有效的书面买卖合同；

（二）查封前，案外人已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法庭辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行；

（三）所购商品房系用于满足家庭居住生活需要。

案外人起诉请求被执行人办理商品房所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的剩余价款应予及时退还。

第十二条 执行法院冻结被执行的房地产开发企业的预售资金监管账户，案外人以其已向该账户交付购房款，且房屋买卖合同已经解除为由，提起执行异议之诉，请求排除相应购房款的强制执行并申请向其发放，事由成立的，人民法院应予支持。

执行法院对被执行的房地产开发企业的建筑物及其占用范围内建设用地使用权实施强制执行，符合前条第一款第一项、第三项规定的商品房消费者因房屋不能交付且无实际交付可能导致房屋买卖合同已经解除，提起执行异议之诉，请求在建筑物及其建设用地使用权的变价款中排除相对应的强制执行并申请向其发放的，人民法院应予支持。

第十三条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以其系不动产的买受人为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金钱债权的强制执行，案外人与被执行人签订合法有效的书面买卖合同且在一审法庭辩论终结前交付执行法院的价款足以代为清偿相应主债权的，人民法院应予支持。

符合前款规定的案外人起诉请求抵押权人按套办理抵押权注销登记手续的，人民法院应予支持。

人民法院按照本条第一款规定判决不得执行，申请执行人可以申请将案外人依本条第一款交付的价款替代被执行人清偿相应债务。

人民法院判决驳回案外人诉讼请求的，案外人交付执行的价款应予及时退还。

第十五条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以被执行人已将该不动产向其抵偿债务为由，提起执行异议之诉，请求排除一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

- （一）案外人与被执行人存在真实的债权债务关系且债务履行期限已届满，案外人与被执行人在查封前已签订合法有效的以不动产抵债协议；
- （二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当；
- （三）案外人在查封前已合法占有该不动产；
- （四）非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。

第十六条 人民法院查封前，符合下列情形之一，可以认定为本解释第十四条、第十五条中的“非因案外人自身原因”：

- （一）案外人与被执行人已共同向不动产登记机构提交办理所有权转移登记申请；
- （二）案外人已请求被执行人履行办理所有权转移登记手续等合同义务，或者因办理所有权转移登记与被执行人发生纠纷并已起诉或者申请仲裁等；
- （三）新建商品房尚不符合首次登记条件；
- （四）已办理买卖合同网签备案；
- （五）被执行人等通知案外人办理不动产所有权转移登记而其未怠于办理；
- （六）其他非因案外人自身原因的情形。

第十七条 人民法院对登记在被执行的发包人名下的不动产实施强制执行，案外人以其与被执行人约定以不动产折抵工程债务为由，提起执行异议之诉，请求排除抵押权和一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

- （一）案外人依据《民法典》第八百零七条规定，在查封前行使建设工程价款优先受偿权，与被执行的发包人签订合法有效的以不动产折价协议；
- （二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当。

案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

第十八条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以该不动产系用于产权调换的征收补偿为由，提起执行异议之诉，请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

- （一）查封前，案外人已与房屋征收部门、房屋征收实施单位等依法签订征收补偿性质的协议；

(二) 用于征收补偿的不动产的位置明确特定。

案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。

第十九条 人民法院对登记在被执行人名下的不动产实施强制执行，案外人以在查封前已与被执行人签订合法有效的书面买卖合同且已按照合同约定支付价款，并已办理了合法有效的不动产预告登记为由，提起执行异议之诉，请求停止处分，事由成立的，人民法院应予支持；符合物权登记条件，案外人请求排除强制执行的，人民法院应予支持。

第二十条 不带租拍卖、变卖等情况下的强制执行中，案外人以在查封前已与被执行人签订合法有效的书面租赁合同并合法占有使用执行标的，且已按照合同约定支付租金为由，提起执行异议之诉，请求在租赁期内排除一般债权的不带租强制执行，事由成立的，人民法院应予支持；符合上述规定条件的案外人签订租赁合同及合法占有使用执行标的均在抵押权设立之前，请求在租赁期内排除抵押权的不带租强制执行的，人民法院应予支持。

申请执行人可以对带租拍卖、变卖等情况下的强制执行提出书面异议。执行法院作出执行裁定后，案外人不服，自裁定送达之日起十五日内向执行法院提起诉讼的，按前款规定处理。

申请执行人对执行裁定不服，可以自裁定送达之日起十五日内以承租人、被执行人为被告向执行法院提起诉讼，请求不带租强制执行执行标的的，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：

(一) 承租人符合本条第一款规定的，判决驳回诉讼请求；

(二) 承租人不符合本条第一款规定的，判决准许不带租强制执行该执行标的。

第二十一条 案外人与被执行人、申请执行人之间恶意串通，通过伪造证据，或者单方捏造案件基本事实，以执行异议之诉妨碍依法执行的，人民法院应当驳回其诉讼请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；涉嫌刑事犯罪的，人民法院应当将犯罪线索移送公安机关。

诉讼代理人、证人、鉴定人等诉讼参与人适用前款规定。

案外人等通过虚假诉讼等方式致使执行标的无法执行或者价值减损等，给申请执行人造成损失的，应当依法予以赔偿。

第二十二条 申请执行人依照民事诉讼法第二百三十八条规定提起执行异议之诉的，参照本解释的相关规定处理。

第二十三条 本解释自2025年7月24日起施行。

《解释》共二十三条，主要包括以下方面内容（节选）：

.....

二是明确执行异议之诉判决对执行的效力以及审判与执行的协调问题。《解释》第三条明确经实体审理认定案外人对执行标的享有足以排除强制执行的民事权益时，人民法院应当同时判决解除相应执行措施，保障真实权利人从执行措施中尽快解脱。秉持相同的精神，就执行异议之诉审理、审查期间执行依据再审、被执行人破产等情况，《解释》第八条、第九条规定原则上应当继续审理、审查，依法裁判，考虑与再审程序的衔接，不能认定案外人享有排除强制执行的权益时，应当中止诉讼。《解释》第六条、第十条规定，在执行异议之诉案件审理过程中，执行标的因继续执行而被不当拍卖、变卖，或因错误判决而解除执行措施后被转让，相关当事人可通过获得拍卖、变卖款或另诉等方式获得救济，从而维护合法权益，严格规范执行，保障市场交易安全。《解释》第七条规定，执行异议之诉案件审理或审查过程中执行程序已经终结，未对标的进行处分并已解除执行措施时，因执行异议之诉的审理已失去前提基础，应当终结案件的审理或审查，但是，对于案外人提起执行异议之诉时提出的确权或给付请求，如果仍具有诉的利益，可以继续审理或者审查，避免一刀切要求案外人另行诉讼而增加诉累。

三是对几类常见民事权益排除强制执行作出进一步细化规定。《解释》第十一条、第十二条在《执行异议和复议规定》《商品房消费者权利保护批复》有关规定基础上，对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，明确了请求办理所有权转移登记手续、合同解除后已付购房款处理等的条件，使商品房消费者权益保护在实践中更具可操作性。《解释》第十八条明确了被征收人排除强制执行的具体条件。因家庭居住生活需要且遵循市场秩序而购房的商品房消费者，可以对抗房地产开发环节中商业利益的执行；财产因公共利益需要依照法律规定的权限和程序被征收的，被征收人的民事权益应予特别保护。同时，《解释》第十七条对实践中常见的依据《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）第八百零七条规定以不动产抵工程款执行异议之诉的处理进行了规定。《解释》第十四条、第十五条、第十六条进一步细化了一般不动产买受人等排除普通金钱债权执行的条件。

.....

关于在非公证继承不动产登记中 扩大查询公安户籍信息范围的建议



建议人：

中国农工民主党南京市秦淮区基层
委员会综合支部、南京市律协房地
产法律专业委员会主任

曹义怀 律师

我国对不动产实行统一登记制度。伴随着经济社会发展与人口老龄化加剧，不动产继承的登记问题越来越受到关注。2016年7月继承房产转移登记必须进行继承公证的要求已经废止。如何确保申请材料的真实性，如何平衡各方当事人的合法利益，考验着有关部门的智慧和担当，可以说非公证继承涉及“办证难”问题越来越凸显。有些地方在非公证继承登记中，通过购买公证服务或实行“遗产管理人”等方式，解决不动产登记机构的人手不足、登记错误风险等问题。

本提案是在走访江苏省内多家不动产登记机关的基础上，结合南京实际情况，考虑非公证继承不动产登记中经济、便捷和可行方法，特提出如下建议，让非公证继承不动产登记更便利。希望本建议能够推动高质量发展献计出力。

一、背景介绍：

1.2016年7月5日司法部发布关于废止《司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》（司发通〔2016〕63号），自此，继承、遗赠房产无须办理继承公证。

2.2021年1月1日起实施《民法典》，关于继承方面的规则发生较大变化，如公证遗嘱不再具有优先效力，遗嘱形式的增多，继承人范围的扩大等，使得非公证继承登记的审查方式需要相应地调整。

3.2023年12月21日，自然资源部、国资委、国家税务总局、国家金融监督管理总局联合颁发了《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号），其中明确要优化继承登记办理流程、简化材料查验方式等，减轻申请人的证明负担。这些措施目的是解决非公证继承涉及的不动产登记“办证难”问题。

二、现实的问题与困难：

1.人少事多无调查权。

根据《南京市2023年国民经济和社会发展统计公报》显示，2023年末南京市常住人口954.70万人，死亡率5.06‰，这背后隐含着非公证继承数量巨大。不动产登记机关所配备的人手有限，是远远不够庞大继承基数。目前没有任何法律法规赋予不动产登记机关对非公证继承登记有调查权。在没有调查权的情况下，这难免会出现登记上的差错，最终让行政机关为差错买单，更何况一套房产市场价值都不菲。

2.实际“难”题变样存在

如果通过非公证继承方式办理不动产登记，不动产登记机关为了尽到审慎的义务，就需要申请登记者按照规定提供各种材料。一方面，材料多且获取难度大，要跑多个机关。如继承人父母死亡证明、独生子女证明等情况，可能会因为年代久远或基于特殊历史原因等无法获取；另一方面，审核难度大。由于申请人提供的各类证明材料格式和内容均有不同，其真实性和证明效力往往难以辨认。而一旦发生登记错误，不仅会对相关利害关系人产生较大影响，而且会使登记部门面临法律风险。因此，不动产登记部门通常会十分慎重和严格，需要花费一定时间来审查，或考虑到法律风险大而不予以通过。

3.证明材料真假难辨

随着经济的发展，婚姻观念的变化导致继承法律关系不确定性。在涉及家庭关系较多或非婚姻家庭关系的时候，如何查验复杂多样的继承证明材料的真实性，成为困扰不动产登记机关的难题，也直接影响着登记质量。

三、对策和建议：

基于上述现实情况，需要不动产登记机构进一步对审查方式做出相应的改进和提升，以适应规定的变化。

1.建立工作联动机制

从社会治理的角度，上级机关积极主动作为，建立工作联动机制。在非公证继承不动产登记中扩大不动产登记机关查询公安户籍信息范围，让不动产登记机关可以更方便查询非公证继承登记相关的信息，例如对被继承人死亡时间、家庭亲属关系、法定继承人范围等进行核查。

2.让数据多跑路，让群众少跑腿。

可以简化申请提供死亡证明、户籍关系证明手续，由不动产登记机关直接查询核实。创新服务方式，更方便群众，推动不动产登记业务和集成服务改革。

3.先行先试再推广

对于公安信息查询工作，考虑个人隐私以及信息安全问题，可以尝试先试点，后续完善地方立法再全面推广。即“以点先行、以点带面、循序渐进、全面覆盖”为思路导向。

四、现实意义

1.在全国范围内，扩大查询范围，尚属首次，具有示范意义。

2.妥善解决非公证继承中的实际难点问题，快捷高效办理不动产登记，保障各方当事人的合法权益，促进社会和谐稳定。

3.节约社会资源，通过规范体系化的公安线上核查协作大大降低继承人的材料调取成本，使更多群众能够负担得起。

4.实施方便无新增财政支出。目前不动产登记查验身份证时，已与公安系统进行了联网。这为确保不动产登记过程中的身份信息安全和真实性，防止身份冒用和不动产权利的非法转移。所以，扩大查询范围不再技术困难，也无须增加财政支出，只是需要建立查询规范制度。

五、结束语

不动产登记涉及千家万户，关系着人民群众重大财产安全，是政府对外服务的重要窗口。期待本提案能够得到切实有效落实推进，从而最大程度简化办理流程，为非公证继承登记提速增效，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。虽然本提案不能解决非公证继承所有现实问题，但是仍可以在今后工作中逐步完善。

如本建议的叙述有不周或不妥之处，可以联系曹义怀，13913965567，恳请批评指正。



2025年，南京市律师协会房地产法律专业委员会成功举办了房地产法律业务典型案例评选活动，获奖名单已公布，本刊将逐步展示优秀作品：



一等奖案例

特定情形下，人民法院可对商品房预售资金监管专用账户进行执行、扣划

——甲房地产开发公司与乙中介公司执行异议案

江苏漫修律师事务所 朱军

上海市锦天城（南京）律师事务所 牛婷婷

一、案情简介

（一）基本案情

甲房地产开发公司在房地产开发项目中，委托乙中介公司对其开发项目中的商品房进行销售代理，并签订《商品房委托代理销售合同》，约定了每套房屋销售后的佣金标准及付款条件。签约后，乙中介公司利用自身的专业优势，吸引大量客户购买甲房地产开发公司开发的商品房，并实际产生佣金1000万元。《商品房委托代理销售合同》约定的付款条件成就后，甲房地产开发公司因为自身原因，一直未能支付佣金，后乙中介公司诉至一审法院，要求甲房地产开发公司按约支付佣金，并承担合同约定的相关违约责任。立案后，乙中介公司向一审法院提出财产保全申请，最终一审法院成功查封、冻结甲房地产开发公司名下价值1000万余元的财产。

诉讼过程中，甲房地产开发公司与乙中介公司调解，约定甲房地产公司向乙中介公司支付欠付的全部佣金1000万余元，若未按调解书内容履行，乙公司有权向法院申请强制执行，该调解内容经过一审法院确认，并出具民事调解书。

后民事调解书确认的履行期限届满，乙中介公司向一审法院申请强制执行。执行过程中，一审法院依法将此前诉讼案件中查封冻结的存款扣划至法院账户，此时甲房地产开发公司对法院的执行行为提出异议，并提供某某住建局出具的一份《告知函》，用以证明案涉被查封、扣划的账户系“房地产开发项目中的商品房预售资金监管专用账户”，主张根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条第三款规定：“商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设”，因此，该账户中的款项只能用于房地产开发项目的工程建设款项支付，而不能用于支付甲房地产开发公司欠付乙中介公司的普通债权，同时，依据《江苏省高级人民法院执行异议及执行异议之诉案件审理指南（三）》第二十八条规定：“建设方（发包人）依照建设工程合同约定应当合理支付的建设工程进度款及工人工资，执行法院不得冻结，建设方（发包人）或被执行人以此为由提出执行异议，请求解除冻结或准予支付，经查属实的，应予以支持”，认为执行法院应当解除对其账户的冻结、扣划。

一等奖案例

（二）当事人诉求

要求执行法院通过执行程序将甲房地产开发公司名下1000万余元的存款依法发放给乙中介公司。

二、争议焦点

本案中，人民法院认定的争议焦点为“执行法院扣划被执行人甲房地产开发公司案涉账户内的存款是否违反法律规定”，这一争议焦点其实可以进行拆解，分为以下两个层面的问题：

（一）案涉账户是否系甲房地产开发公司关于房地产开发项目的资金监管账户？

根据执行法院、复议法院综合查明的事实可知，案涉账户确系甲房地产开发公司关于房地产开发项目的资金监管账户，根据现有法律规定，人民法院在查封、扣划该账户内的存款时，会受到一定的限制。

（二）若案涉账户系资金监管账户，人民法院能否对账户内的存款进行执行、扣划？

通常来说，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条第三款规定的“商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设”、《江苏省高级人民法院执行异议及执行异议之诉案件审理指南（三）》第二十八条规定的“建设方（发包人）依照建设工程合同约定应当合力支付的建设工程进度款及工人工资，执行法院不得冻结，建设方（发包人）或被执行入以此为由提出执行异议，请求解除冻结或准予支付，经查属实的，应予以支持”及最高人民法院曾经作出的多个执行裁定书来看，普通情形下，涉及资金监管账户，人民法院进行执行、扣划行为应当慎重处理，但本案存在以下几个特殊之处，具体如下：

1、开发商行为的合法性判定

开发商预售的商品房属于期房，对于购房者而言，存在着巨大的风险，故国家出台了商品房预售资金监管制度，意在严格限制、监管开发商对预售资金的使用，但在实践中，开发商在收取购房人的购房款时，往往只是将少部分的商品房预售资金转入资金监管账户，而将绝大部分的预售款转入一般账户，用以规避资金监管制度对其的限制，这一行为显然违反了国家及地方有关房地产预售款资金监管的法律法规和政策要求，同时也违反了开发商与监管部门及相关各方签订的《资金监管协议》中对于开发商在预售款管理方面的具体义务和责任，系违法行为，应当被禁止。

2、人民法院执行扣划的合理性考量

在开发商未能依法履行预售款监管义务的情况下，人民法院需要考虑执行扣划是否会对项目的后续建设以及购房者的利益产生重大不利影响，以及执行扣划行为本身是否基于合法的执行依据，执行程序是否正当，是否符合法律规定。

本案中，开发商设立的一般账户中，存在多笔大金额的对外转账，且开发商无法对款项的用途进行说明，显然与常理相悖。此外，本案的执行依据系双方达成的民事调解书，合法有据，执行程序正当，不存在法定的限制条件。

一等奖案例

3、开发商补足责任的确定

当资金监管账户结余资金不能满足后续建设时，开发商自行补足资金的责任范围究竟应如何界定，执行扣划的资金范围是否应考虑到项目的实际情况，避免因过度扣划而导致项目无法继续进行？

本案中，根据复议法院查明的事实，在一审法院对案涉账户采取冻结措施时，该账户余额为1.8个亿，即便冻结1000万元，账户仍余约1.7亿元，且案涉房地产开发项目已实现的预售收入远大于监管资金的额度范围，因此一审法院扣划款项的行为并不会影响案涉项目建设，项目后续的建设仍有足够的资金保障。

三、诉讼策略

我方作为乙中介公司的代理律师，在接到甲房地产开发公司的执行异议后，第一时间研究了案件资料，与乙中介公司、执行法院分别进行了沟通，并决定从程序、实体等多个层面进行抗辩，具体如下：

（一）找准请求权基础：明确监管账户内的资金并非完全不能动用，而是应当甄别不同情况后妥善处理

监管账户内的资金属于甲房地产开发公司可供执行的财产，在无法律规定明确该类账户不得冻结的前提下，执行法院的扣划行为合法有效。根据《最高人民法院关于商品房预售款项目可否用于偿还公司股东个人债务有关问题意见的函》（文号：法办函〔2016〕712号）第一条中“商品房预售资金属房地产开发企业所有”及第二条“对于商品房预售资金能否以及如何查封、扣押和冻结等，涉及到商品房预售资金的监管方式、监管效果，法院审判权、执行权行使，当事人诉权保护等诸多方面，比较复杂，需进一步加强调研，甄别不同情况后妥善处理”的规定，监管账户内的资金系房地产开发企业的财产，能否及如何查封、扣押和冻结应当甄别不同情况后，妥善处理。

另外根据2020年度最新修正的《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》第二条中关于“人民法院可以查封、扣押、冻结被执行人占有的动产、登记在被执行人名下的不动产、特定动产及其他财产权”的规定，被执行人名下监管账户中的财产，属于人民法院可以查封、扣押、冻结的范围，无相关法律明确规定该类账户不得冻结的前提下，执行法院在本次执行中的冻结、扣划行为合法有效。

（二）对于工程建设影响甚微：法院的执行行为不会对案涉工程的建设造成实质影响

1、法院在本案中扣划的金额仅为监管账户中的一小部分资金，案涉工程正在稳步销售，后期将持续有资金回拢，执行行为并不会对案涉工程后续的建设及工程款的支付造成实质影响

一等奖案例

诉讼程序中，一审法院发出的《保全释明函》显示，截止查封冻结之日，监管账户中的余额为1.8亿元，除去本案一审程序中实际控制的1000万元，可用余额仍有1.7亿元供被执行人支配，加之甲房地产开发公司仍有大量的房屋正在销售，随着销售资金的逐渐回拢及后期工程款数额支付的减少，执行行为不会影响案涉建设工程后续施工的正常进行，购房者的利益亦不会受到损害。

2、法院冻结监管账户的1000万元后，案涉项目的施工及商品房的预售一直在有序进行，也可见法院扣划前述监管账户资金的行为并不会影响案涉工程后期的建设及工程款的支付，法院的执行行为正确

一审法院实际控制被执行人名下1000万元起，截至甲房地产开发公司提起执行异议，已经过一年左右，案涉工程的施工及商品房的预售一直在有序进行，可见一审法院的冻结行为并未对案涉工程建设造成任何实质影响。同时，被执行人也并未提供任何证据证明其已出现经营困难或存在监管账户的全部资金不足以支付工程款及农民工工资的情形，执行法院扣划前述监管账户资金的行为并不会影响案涉工程后期的建设及工程款、农民工工资的支付，法院的执行行为正确。

（三）指出开发商规避资金监管制度：甲房地产开发公司设立一般银行账户，用以多次商品房预售资金，规避政府及银行的监管

甲房地产开发公司存在多个一般账户，且一般账户的往来明细显示，该账户自设立以来共入账12个亿，现账面余额为1000余元。执行复议中，甲房地产开发公司确认，前述账户的入账款项大部分为房地产开发项目的商品房预售款，由此，可以证明甲房地产开发公司存在规避资金监管制度的行为，这一行为显然违反了国家及地方有关房地产预售款资金监管的法律法规和政策要求，同时也违反了开发商与监管部门及相关各方签订的《资金监管协议》中对于开发商在预售款管理方面的具体义务和责任，系违法行为，应当被禁止。

（四）强调开发商主观系恶意：诉讼阶段被查封至今，甲房地产开发公司从未提出异议

本案在诉讼案件办理的时候，乙中介公司就向一审法院申请查封、冻结了案涉账户的银行存款，而此前，甲房地产开发公司从未提出异议，也未告知查封账号系监管账户，始终配合，直至执行款项扣划至法院账户时才要求解除执行措施，系在恶意阻却执行法院正常的执行行为，拖延履行的意图明显，此时若中止执行，可能导致被执行人进一步转移剩余财产，其异议请求不应当得到支持，若法院坚持继续执行，既是对债权人合法权益的及时救济，也是对被执行人恶意规避执行行为的否定。

一等奖案例

（五）明确继续执行的紧迫性：被执行人此时并无其他足额财产可供执行，贸然解除对被执行人的执行措施将直接导致乙中介公司的债权无法实现

与执行法官多次沟通，明确案情的紧迫性，目前从被执行人财产现状来看，甲房地产开发公司虽通过一般账户转巨额商品房预售款项，但截至执行法院执行时，该账户余额仅剩1000余元，且甲房地产开发公司无法说明大额资金去向，其名下已无其他足额可供执行的财产。若贸然解除对案涉监管账户的执行措施，乙中介公司的1000万元佣金债权将面临“执行不能”的风险，将直接影响乙中介公司的资金周转与正常经营。

四、工作成果摘录

根据商品房预售资金监管的有关规定，商品房预售款应直接进入相应的监管账户，采取封闭式的管理模式。开发企业申请使用商品房预售款时，应当向监管银行提交项目监理单位出具的建设项目分部分项工程施工完成证明等资料，并定期向房产管理部门申报建设工程完成的进度以及银行出具的预售款资金收缴、支出对账单。甲房地产开发公司将监管项目少部分预售款转入案涉监管账户，大部分转入其设立的一般银行账户，使该部分预售收入脱离监管，即便案涉账户结余资金不能满足监管项目后续建设，也是甲房地产开发公司不按规定管理、使用商品房预售款的违规行为所致，应由甲房地产开发公司自行补足，不应当妨碍人民法院的执行扣划。

五、案件结果

执行法院收到甲房地产开发公司的执行异议后，依法组成合议庭进行审查，认为从书面材料来看，甲房地产开发公司提供的现有证据不足以证明案涉账户系其依照法律、行政法规和规章对商品房预售款进行监管而开设的专用账户，因此，甲房地产开发公司提供的证据不足以排除执行法院的强制执行，异议不成立，故裁定驳回了甲房地产开发公司的异议请求。

甲房地产开发公司不服执行法院作出的执行裁定，申请复议，复议法院依法组成合议庭对本案进行审查，案件中查明：（一）房地产开发项目的主体工程施工、绿化、装修、幕墙、消防、空调及智能化等建设合同的总价款约8个亿，截至目前，项目已备案销售3000套，销售合同总金额约40个亿；（二）就房地产开发项目，甲房地产开发公司先后与某某银行订立十份监管协议，约定监管房地产开发项目项下的商品房预售资金，监管金额合计约9个亿，监管账户设立至今，共入账约9个亿，出账7.2个亿，一审法院对该账户采取冻结措施时，该账户余额为1.8个亿；（三）甲房地产开发公司存在多个一般账户，一般账户的往来明细显示，该账户自设立以来共入账12个亿，现账面余额为1000余元。甲房地产开发公司确认，一般账户的入账款项大部分为房地产开发项目的商品房预售款。

一等奖案例

复议法院认为，本案中，甲房地产开发公司仅将监管项目少部分预收款转入案涉监管账户，大部分转入其设立的一般账户，使得该部分预售收入脱离监管，因此，即便案涉账户结余资金不能满足监管项目后续建设，也是甲房地产开发公司不按规定管理，使用商品房预收款的违规行为所致，应由甲房地产开发公司自行补足，不妨碍人民法院的执行扣划，因此，裁定驳回了甲房地产开发公司的复议申请，维持执行法院的原执行裁定。

六、典型意义

本案明确了商品房预售资金监管与司法执行之间的边界，突破了“监管账户中的资金不能被执行、扣划”的传统认知，确立了“规避预售资金监管制度导致账户结余资金不足以支付项目后续建设的，不影响司法执行”的裁判规则，平衡了债权人利益与房地产项目建设保障，并强化了预售资金“封闭式管理”要求，通过法院的裁判文书，警示了开发商需严格遵守监管规定，不得通过转移资金逃避债务，否定开发商“以监管为名逃避执行”的行为，倒逼企业依法履行资金监管义务，有助于防范预售资金挪用风险，维护正常的房地产市场秩序，对规范房地产企业资金管理、维护债权人合法权益具有重要指导作用。

七、律师评析

在房地产市场蓬勃发展阶段，开发商虽然在商品房预售阶段取得了可观的销售业绩，然而在预售款的管理上，却没有严格遵守资金监管制度的要求。按照要求，商品房预售款作为商品房工程建设的保障，应当存入建设项目的资金监管账户，以确保项目建设有足够的资金保障。但实践中开发商却仅仅将少部分的商品房预售款存入资金监管账户，而将大部分资金转入自行开设的一般银行账户，此种违规操作致使商品房的预售收入在很大程度上脱离了有效监管。

随着项目建设的逐步推进，资金监管账户的结余资金可能不能满足监管项目的后续建设需求，若此时人民法院因另一起与该开发商相关的案件，对该开发商的资金进行执行扣划。会使得本就资金紧张的项目建设面临更加严峻的挑战，此时，建议从以下几个方面入手：

（一）确认开发商行为的违法性

开发商将大部分预售款转入一般账户致使预售收入脱离监管的行为违反了预售款资金监管的规定，应承担相应的法律责任。开发商必须认识到其行为的违法性，积极配合相关部门的调查和处理，接受相应的行政处罚。

（二）督促开发商补足责任的必要性

当资金监管账户结余资金不能满足监管项目的后续建设时，开发商作为项目的建设主体，有义务确保项目按照规划和合同要求顺利完成。如果开发商不补足资金，将可能导致项目停工、烂尾，给购房者、施工方等各方带来严重损失。开发商应根据项目的实际情况，合理确定补足资金的数额和期限，并严格按照规定履行补足资金的义务。

一等奖案例

（三）人民法院执行扣划的合理性

人民法院的执行扣划是基于合法的执行依据和程序进行的,虽然不受开发商预售款监管不当的影响,但在执行过程中也应充分考虑项目的后续建设和购房者的利益,采取合理的执行措施,尽量考虑到项目的后续建设和购房者的利益,尽量采取合理的执行措施,避免对项目造成过大的影响。

承办律师简介:

朱军, 江苏漫修律师事务所副主任、高级合伙人, 南京市第十七届人民代表大会代表, 南京仲裁委员会第四、五、六届仲裁员, 南京市人民代表大会常务委员会法律助理、中国政法大学校外专业指导老师、第三届江苏省法官检察官遴选委员会非常任委员、南京市律师协会仲裁与调解法律专业委员会主任、中国国际贸易促进委员会/中国国际商会南京调解中心调解员。

牛婷婷, 上海市锦天城(南京)律师事务所专职律师、高级企业合规师、江苏省律师协房地产与物业服务业务委员会委员、南京市律协物业服务法律专业委员会副主任、南京市律协新能源产业法律专业委员会委员、南京金陵民商事调解中心律师调解员。



(领奖现场, 左一为牛婷婷)

一等奖案例

房地产开发项目股权转让后，转让方对后续开发“协助义务”的认定--标的34亿元的某房地产项目股权转让纠纷本诉反诉案

国浩律师（南京）事务所 潘骏

一、案情简介

2017年9月14日，B集团全资子公司B1公司与A集团控股公司A1、A2、A3、A4公司签订《股权转让协议》，约定由A1、A2、A3、A4四家公司（以下简称“转让方”）向B1公司（以下简称“受让方”）出让某地产项目公司C公司（以下简称“项目公司”）的全部股权，股权转让款及债务承担款共计38余亿元。《股权转让协议》中约定了分四期支付股权转让款，以及每期付款的条件。转让方实际控制人及受让方股东B集团分别为协议履行提供担保。同日，双方签订《补充协议》，约定转让方应指派专人协助受让方及项目公司“协调相关政府、机构在本补充协议签署之日起12个月内完成市政综合配套管网（水、电、天然气、排污等）至标的物业红线的铺设，并直至该市政配套满足受让方及项目公司该标的物业的销售、使用所需。交割日后，转让方应当及时帮助协调项目公司在标的物业的规划、环评、开发、建设、竣工和销售过程中遇到的各类问题，促成项目公司按时取得开发标的物业所需的各项资质和许可（包括但不限于适当的房地产开发经营资质、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证）并按时完成标的物业的规划、环评、开发、建设、竣工和销售。”《股权转让协议》将项目公司名下13幅地块的出让合同、控规指标均作为附件。

上述协议订立后，项目公司100%股权变更登记完成。2018年2月22日，转让方向受让方出具《承诺书》，载明受让方就项目公司及标的物业后续施工、建设等问题，请求转让方进行协助，转让方承诺协调相关政府、机构在2018年4月15日协助项目公司通过规划方案以及取得《建设工程规划许可证》，以满足受让方及项目公司对该标的物业的销售、使用所需。如因转让方原因造成的问题，由转让方承担相应责任。

一等奖案例

合同履行过程中，转让方完成了资料移交、征地补偿等相关工作，并协助受让方及项目公司就临时道路、市政管网报批、规划报批等事宜积极向当地政府沟通协调。然而，因受让方所作的规划设计方案无法满足各地块控规指标的要求，被政府相关部门要求优化方案后报送。后因受让方资金链断裂及房地产市场景气度原因，受让方一直未予修改规划方案报送，且拒绝支付后续股权转让款项。2018年3月22日，受让方向转让方寄送解除《股权转让协议》《补充协议》的通知。转让方不同意解除，遂委托国浩律师诉至江苏省高级人民法院（以下简称江苏高院），要求继续履行合同、支付股权转让款；受让方亦诉至江苏高院，反诉要求解除合同并返还股权转让款。

二、本诉反诉案件主要争议焦点

在本诉案件中，一审江苏高院和二审最高人民法院（以下简称最高法院）归纳争议焦点为：1.B公司是否应当继续支付第二期股权转让款；2.如果B公司应当继续支付，是否应当承担违约责任；3.B集团是否应当对B公司的债务承担连带责任。

在反诉案件中，一审江苏高院和二审最高法院归纳争议焦点为：1.本案协议是否应当解除；2.A集团4个控股公司是否应当返还股权转让款、债务承担款并支付违约金。最高法院特别提出，A集团是否违约，是解决本案争议的前提和关键。

在反诉案件中，B集团提出A集团违约的情形主要包括四点：一是未按照承诺协调通过规划方案并取得《建设工程规划许可证》；二是未按照承诺完成林木砍伐；三是未按照承诺协助完成市政配套管网综合铺设至标的物业红线；四是临时水电和道路不满足开发建设需求。但值得重点关注的是，纵观《股权转让协议》及《补充协议》的各项约定，因股权已完全发生变更，故上述争议焦点中涉及对转让方义务的约定均表述为“协助”“协助取得”“协助完成”。

为厘清司法实践中，对于房地产开发项目中已转让股权一方的协助义务的理解与争议，本文在此重点讨论股权转让方各项协助义务的边界问题，即在股权转让法律关系中，作为已经失去项目公司控制权的转让方，其提供“协助义务”的前提条件是什么，后果的成就与协助义务履行的关系又是如何，本文尝试对此予以厘清。

三、关于“股权转让方协助义务认定”的诉讼策略

针对该问题，承办律师主要采用了归纳法与演绎法相结合的形式，通过检索、整理最高法院关于股权转让方协助义务的相关判决，讨论此类案件中相关判决规则，形成案例检索报告的同时，论述本案的适用情况，并提交给一审江苏高院和二审最高法院作为参考。

一等奖案例

（一）关于“协助义务”的含义界定和理论探讨

承办律师认为，应当准确理解《股权转让协议》中“协助”一词的含义。对本案中多处涉及的“协助”一词，双方理解存有争议。B集团在一审及二审上诉理由中强调，A集团的协助义务要和结果挂钩，A集团的协助义务必须以达成合同约定的目标才算履行完成，这无论是从法律或现实中都是不可能的。从文义上来说，“协助”在字典中的本意是从旁帮助，本来就是辅助者的角色，关键角色还是在于主要义务人即B集团控制的项目公司C公司。这种协助义务的开始时间、达成效果均受制于C公司的规划方案或其他需求。因C公司实际控制权已于五年前转移至B集团，故相关协助义务所指向工作的完成主体应当是C公司的控股股东B集团。

（二）最高人民法院关于股权转让方协助义务的相关判决检索

本案庭审过程中，承办律师对近年来最高人民法院关于股权转让方协助义务的相关判决进行了检索，并制作表格如下：

序号	案件	案号	观点摘要
1	广东达宝物业管理有限公司与广东中岱企业集团有限公司、广东中岱电讯产业有限公司、广州市中珊实业有限公司股权转让合作纠纷案	（2010）民提字第153号 （最高法院公报案例）	“违约金是合同双方对合同义务不履行时违约方应付损害赔偿额的约定，所以违约金是针对特定的义务而存在。这种特定的义务有时是合同中的某一项义务，有时是合同约定的双方的任何一项义务，法院首先必须准确地认定违约金所针对的义务内容。在认定后，还要审查该义务是否实际发生，商事合同中双方常常对合同义务附加前提条件，在条件未成就时合同义务实际上并不存在，故也谈不上履行问题，此时，针对该义务约定的违约金条款就不能适用。”
2	瞿娟、蔡秀郎股权转让纠纷	（2019）最高法民申6373号	“即使按照瞿娟主张依据《股权及资产转让协议》的约定判断双方的义务，‘办理股权转让手续’也主要是瞿娟、董岗一方的义务，蔡秀郎负有的只是协助义务。综上，瞿娟关于原审判决认定的基本事实缺乏证据证明的申请再审理由不能成立。”

一等奖案例

			“原审法院综合上述事实，认定双方当事人通过《最终的补充协议》及其补充约定变更了《股权及资产转让协议》关于办理股权转让手续的条件，翟娟、董岗支付股权转让款义务在先，蔡秀郎协助办理股权转让手续义务在后，翟娟在未履行完毕支付股权转让款义务的情况下，以蔡秀郎未办理股权转让审批手续为由请求解除合同并赔偿损失缺乏事实和法律依据，进而判决驳回其诉讼请求，并无不当。”
3	陈清华、连志焕股权转让纠纷	(2019)最高法民申244号	“在颐和集团公司取得了东港公司的公章和财务资料、实际控制了东港公司的经营活动以后，其对推进411亩土地使用权办理至东港公司名下的工作起着主导作用，具有以东港公司的名义办理411亩土地使用权的便利条件……诚通公司的办证义务已实际变成了一种协助义务……颐和集团公司未提出证明诚通公司不履行协助办证义务的证据，原审判决认定诚通公司无根本违约行为并无不当……”
4	上海绿洲花园置业有限公司、霍尔果斯锐鸿股权投资有限公司股权转让纠纷	(2017)最高法民终919号	“股权转让合同的签订与履行不仅直接影响合同当事人的利益，而且还会影响目标公司的员工、债权人及其他相关第三人的利益。因此，解除股权转让合同除应依据法律的明确规定外，还应考虑股权转让合同的特点。尤其在股权已经变更登记，受让方已经支付大部分款项且已经实际控制目标公司的情况下，解除股权转让合同应结合合同的履行情况、违约方的过错程度以及股权转让合同目的能否实现等因素予以综合判断。”
5	蓝鸿泽、张涛股权转让纠纷	(2017)最高法民终274号	“根据《股权转让补充协议书》的约定，剩余2560万元股权转让款的支付条件是办理好建设施工许可证十天内支付。截止目前新鸿基公司尚未办理建设施工许可证，但不能据此认定雷帮梓等人要求支付剩余2560万元股权转让款的条件没有成就……建设施工许可证办理的主体是新鸿基公司，雷帮梓等四人承担的只是协助义务……根据合同法第四十五条第二款关于“当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就；不正当地促成条件成就的，视为条件不成就”之规定，建设施工许可证未能办理的原因是蓝鸿泽、张涛、新鸿基公司能够办理而未办理，应当视为付款条件已成就。”
6	云南新瑞安投资控股(集团)有限公司股权转让纠纷	(2017)最高法民申4226号	“合同对杨晓协助办理相关股权变更工商登记的约定不明确，新瑞安公司亦没有证据证明杨晓拒绝履行相关协助义务，新瑞安公司关于杨晓没有履行先合同义务，其有权顺延第二笔转让价款支付的再审申请理由，亦不能成立。”
7	华电国际电力股份有限公司、赵峰股权转让纠纷	(2016)最高法民终481号	“《股权转让协议》及补充协议约定赵峰、洪艳在综合验收过程中的义务仅是协助配合义务，华电公司亦未举证证明在年产45万吨验收工作中要求赵峰、洪艳履行协助义

一等奖案例

			务而其未予履行的情形。相反，华电公司在庭上中亦认可赵峰、洪艳在验收过程中确实进行了配合……视为……条件已成就”
8	新疆西域荣光矿业有限公司、朱立珍股权转让纠纷	(2014)民二终字第255号	“就煤矿改扩建审批手续的协助而言，根据合同约定，出让方的义务是积极协助办理改扩建审批手续。在西域荣光公司接手华珍煤业公司的经营之后，相关的改扩建工程的开展、报批应当由西域荣光公司主导……西域荣光公司在支付第一期股权转让款之后，已经取得了华珍煤业公司的股权并实际接收公司的经营管理……西域荣光公司关于被上诉人的股权过户行为不符合合同约定，其支付第二期6000万元转让款的条件或者时间尚未成就的上诉理由，无事实依据……”
9	北京诚通嘉业投资管理有限公司与广州颐和集团有限公司、颐和地产集团有限公司、广州东湛房地产开发有限公司股权转让纠纷	(2011)民二终字第105号	“在颐和集团公司取得了东湛公司的公章和财务资料、实际控制了东湛公司的经营活动以后，其对推进411亩土地使用权办理至东湛公司名下的工作起着主导作用，具有以东湛公司的名义办理411亩土地使用权的便利条件……颐和集团公司未提出证明诚通公司不履行协助办证义务的证据，原审判决认定诚通公司无根本违约行为并无不当”

(三) 上述最高法院类案判决对本案的参考意义

1、协助义务的前提条件未成立

案例1中载明，法院“要审查该义务是否实际发生，商事合同中双方常常对合同义务附加前提条件，在条件未成就时合同义务实际上并不存在，故也谈不上履行问题，此时，针对该义务约定的违约金条款就不能适用。”本案中，受让方主张转让方存在未履行协助义务的情形，但配合办理规划手续、协助取得砍伐手续、协助综合管网配套等义务的条件均尚未成就，故在法律和事实上该义务均未实际发生，也谈不上履行问题。此时不仅不能认定转让方违约，而且也不能适用违约金条款。

2、实控方未向协助方提出要求

案例2、3、8、9中载明，股权转让纠纷案件中，实际控制项目公司一方在办理证照等事项中起主导作用，无控制权一方仅为协助义务。协助义务履行前提应为实控方已启动如证照办理等事项，并向另一方提出协助要求，否则另一方履行协助义务的前提条件并不具备。本案中，案涉项目公司股权转让早已完成，受让方已实际控制项目公司。根据股权转让合同约定，受让方提出异议的转让方的义务均为“协助”义务。就协助义务而言，需在受让方启动有待转让方协助的事项，并明确需要转让方予以辅助后，转让方才有义务予以协助。以本案涉及的规划许可问题为例，在受让方未通过目标公司再向相关部门提起正式申请的情况下，转让方无从给予协助，即不具备履行协助义务的前提。

一等奖案例

3、消极履行义务视为协助义务已履行

案例5载明，股权转让一方消极履行合同约定义务，致使剩余股权转让款的支付条件一直未能成就的，根据原合同法第四十五条第二款的规定，应当视为条件已成就。本案中，因为规划许可手续、林地砍伐手续等申请的主体只能是由受让方完全控制下的项目公司，在此情形下，就算转让方尽到了所有的协调义务，如果项目公司和受让方拒不配合，拒不提交相关申请所需的资料，或不提交符合政府控制性详规的申请，则相关设定的义务就永远无法完成。在此情形下，应视为付款条款已经成就。

4、主张对方未尽协助义务的一方负有举证责任

案例6载明，股权转让纠纷中，主张对方未尽到协助义务的一方，应对其要求对方履行、对方拒不履行的事实主张承担举证责任。本案中，受让方并未举证证明转让方拒不履行协助义务，且事实上转让方也一直在配合、推动案涉项目开发相关事宜。就受让方表示需要转让方协助的事宜，转让方已积极履行协助义务；就受让方尚未启动的事宜，则不具备协助前提，谈不上未尽协助义务或违反合同约定。

上述观点，也得到了一、二审法院的完全采纳。最高法院在反诉案的判决书中作出如下表述：“项目公司在受让方取得全部资料及实际控制权后，实际与XX管委会确认的主体变为了受让方，而转让方仅是从中加以协调和协助，并不能起到主导性、决定性的作用。因此受让方的主张无事实和法律依据……上述承诺明确记载受让方请求转让方进行协助，后者的义务是协助。《承诺书》亦未明确约定规划方案未通过、建设规划许可证未取得时，转让方应承担责任。综合合同签订过程、合同内容和承诺书内容，转让方并未承诺为受让方办妥目标公司的规划方案和规划许可……”基于上述观点，一、二审法院均认为受让方的反诉主张不能成立，全部驳回了受让方的反诉请求。

四、工作成果摘录

以下是承办律师在最高法院二审程序中关于协助义务认定部分代理意见的摘录：

“……A集团已提供类案检索报告证明，协助义务相比主要义务而言有主次之分，且在履行时有赖于项目公司程序的启动，不能因没有实现最后的结果就将责任归咎于负有协助义务的一方。根据A集团在庭审中所提交的《类案检索报告》，可从最高法院发布的公报案例及其他类案中得到如下几点结论：一是……B集团主张A集团存在未履行协助义务的情形，但配合办理规划手续、协助取得砍伐手续、协助综合管网配套等义务的条件均尚未成就，故在法律和事实上该义务均实际未发生，也谈不上履行问题。此时不仅不能认定为A集团违约，更无法适用违约金条款。二是……案涉项目公司股权转让早已完成，B集团实际控制项目公司。根据股权转让合同约定，B集团提出异议的A集团义务均为协助义务，需在B集团启动有待A集团协助的事项并明确需要A集团予以辅助后，A集团再予以协助。以本案涉及的规划许可问题为例，在B集团未通过项目公司提起正式申请的情况下，A集团无从给予协助，即不具备履行协助义务的前提。三是……因为规划许可手续、林地砍伐手续等申请的主体只能是由B集团完全控制下的目标公司，在此情形下，就算A集团尽到了所有的协调义务，如果目标公司和B集团拒不配合，拒不提交相关申请所需的资料，或不提交符合政府控制性详规的申请，则相关设定的义务就永远无法完成。在此情形下，应视为A集团的协助义务已经完成……”

一等奖案例

不提交符合政府控制性详规的申请，则相关设定的义务就永远无法完成。在此情形下，应视为A集团的协助义务已经完成……”

五、案件结果

2023年9月，最高法院对江苏某民企A集团与某曾上市房企B集团关于某地产项目股权转让纠纷案的本诉、反诉案分别作出判决，两案自江苏高院2019年1月一审立案至今，历经四年半时间，国浩律师（南京）事务所潘骏律师代理的A集团取得全面胜诉的结果。其中，由A集团起诉B集团主张支付第二期欠付股权转让款的案件（以下简称“本诉案”）起诉标的约为5.26亿元，A集团的诉请除违约金标准略作微调之外，其余均获法院支持；由B集团反诉A集团主张解除合同并返还所有股权转让款的案件（以下简称“反诉案”）起诉标的约为28.66亿元，B集团的诉请被法院全部驳回。两案合并审理后，标的共计约34亿元，系2019年江苏高院受理的标的金额最大的案件之一。目前，案涉争议的本诉反诉案均已发生法律效力，A集团已向江苏高院对B集团申请强制执行。

六、案件典型意义

从典型性而言，相比于协助移交标的公司印章资料、协助处理用工手续等简单事项，地产项目存在前期投入成本高、周期长、报建手续复杂、历史遗留问题较多等因素，故在股权变更登记完成之后，转让方的协助义务如何认定成为当前诸多案件的争议焦点和审理难点，具有相当的普遍性。本案判决厘清了此类协助义务的发起条件、发起主体、协助内容、协助流程等事项，特别明确了对房产项目控制性详规的调整义务的承担主体，对此类问题具有相当的指导意义。

从新颖性而言，房地产项目股权转让纠纷的案例中鲜有案例涉及规划变更、林业砍伐证取得、临时道路宽度认定等具体问题的认定。经检索，该案是最高法院首次对房地产项目的规划变更、临时道路等问题进行认定，具有极强的新颖性和首创性。最高法院认为，项目转让后，如何进行开发规划，取决于受让方。受让方作为专业房地产开发企业，应当预见到规划变更无法通过的可能并承担相应的风险，该项认定设定了房地产开发企业对规划调整的注意义务。

从影响力而言，本案的办理成果也获得了社会各界的认可和相关奖项：

□本案同时获评第五届金线奖司法案例奖和《商法》“2023年度杰出交易”，为江苏省唯一入选的诉讼类案件，彰显其实务影响力与创新价值。

□承办人潘骏律师连续获评2024和2025年Benchmark Litigation“江苏省争议解决之星（江苏省建工房地产）”，并入围“2024年度江苏最佳律师”。

□本案获评南京市律师协会2024房地产法律业务典型案例一等奖（全市唯二）。

□承办人潘骏律师围绕案件代理经验撰写的《控制性详细规划调整的司法救济与政策改进刍议》获得江苏省法学会房地产法学研究会一等奖（全省唯二），聚焦协助义务边界的专业文章被国浩律师事务所公众号刊载，取得良好反响。

一等奖案例

七、律师评析

（一）转让方“协助义务”是否完成的认定规则

根据本案中最高法院判决要旨以及相关案例检索报告，可以对房地产项目转让过程中转让一方的“协助义务”作出如下认定规则：一是从协助事项和主体来看，转让方只能是协助项目开发主体即项目公司，在其提起申请手续后，为其协调政府相关部门，在合法的框架内争取政策支持。二是从协助义务的结果来看，考量是否完成取决于三个要素：一是主义务人有无发起申请手续、提交办理材料；二是主义务人有无对协助义务人发出协助要求；三是协助事项是否违法、是否具有可操作性。三是从协助义务的举证责任来看，应由主张对方未尽协助义务的一方履行充分的举证责任。

（二）代理律师也要精通案涉专业问题

对于代理律师而言，对于房地产项目转让协议中涉及的控规调整等专业问题，代理过程中务必要进行专门的学习和了解。本案涉及到控制性规划的调整、林木砍伐证的办理流程、临时施工道路宽度的认定等多个专业领域的问题，且规划设计方案的调整问题也是本案的主要争议焦点之一。在应诉过程中，承办律师团队多次前往当地主管机关和部门，对相关专业流程的申请主体、办理流程进行了详细的了解，并申请主管部门为最高法院出具专门的情况说明，在代理意见中制作了多份流程图提交给法院参考，也得到了法院在判决中的充分肯定和认可。

（三）要准确合理设置转让方协助义务内容

对于房地产项目的交易双方而言，对于转让协议中涉及的各方义务尤其是转让方的协助义务，应当予以具体、清楚地界定。实践中，股权转让协议中约定的转让方的协助义务，常见于协助办理股权变更登记手续，协助移交项目公司印章、文件资料，协助处理项目公司劳动用工手续等事项。上述协助义务往往在股权变更登记之前就需要完成，此类协助义务的认定也相对简单。但在地产项目股权转让的过程中，由于项目前期投入成本高、周期长、报建手续复杂、历史遗留问题较多等因素，往往约定在股权变更登记完成之后，转让方仍然有诸多协助义务，如协助规划报批、工程报建、取得相关证照资料，协调和总包方、材料供应商、物业管理方或相关政府部门的关系等。在此过程中，对于协助义务的发起条件、发起主体、协助内容、协助流程等事项，尤其是转让方是否确保实现相应结果应作出具体、明确的约定，以避免在合同履行过程中对此产生争议。

一等奖案例

承办律师简介

潘骏律师：国浩律师（南京）事务所高级合伙人，二级律师。

潘骏律师曾担任中国移动苏州公司法务总监和南京市中级人民法院主任科员，荣立个人三等功，全市优秀公务员。加入国浩后，现兼任江苏省司法厅专业立法团队成员、南京市人大常委会法律顾问、南京市江宁区人民政府法律顾问、南京市江宁区第一届特邀法治观察员、中证中小投资者服务中心公益律师、南京市律师协会人工智能法律专业委员会副主任，国浩律师（南京）事务所品牌与宣传运营中心主任、公司业务专业委员会（二部）主任、第二党支部书记，南京海关特约监督员等。潘骏律师曾先后代理标的金额超过七十亿元的各类民商事案例，其代理案件先后获得最高法院“服务长三角典型案例”、首届国浩杰出诉讼案例、商法“2023年度杰出交易案例”，并荣获2024年江苏省律师行业优秀共产党员、2024和2025年度Benchmark Litigation“争议解决之星”、2024年南京市优秀商事专业律师、南京电视台首届“十佳出镜律师”等荣誉。在调研方面，连续三届在华东律师论坛获奖，在全国律协、中国国际经济法学会、江苏省法制办等各类省级以上刊物、论坛公开发表刊物或获奖三十余篇，南京电视台主持普法宣讲节目五十期以上。



（领奖现场，中间为潘骏）



编 委 作 者 简 介

曹义怀

北京盈科（南京）律师事务所

业务领域：房地产

联系方式：13913965567

杨 超

江苏漫修律师事务所

业务领域：公司法、房地产、劳动纠纷

联系方式：13905152059

董昕怡

国浩律师（南京）事务所

业务领域：公司法、房地产、行政

联系方式：17326102183

薛驰

北京市君泽君（南京）律师事务所

业务领域：建设工程 合同法

联系方式：18851129586

于喜华

北京观韬中茂（南京）律师事务所

业务领域：公司法、房地产、建设工程

联系方式：13002557066

黄莹

江苏斐多律师事务所

业务领域：公司法，劳动法

联系方式：18451655567

杨国选

江苏斐多律师事务所

业务领域：房地产、刑事、建设工程

联系方式：13016930816

陆宝成

上海市建纬（南京）律师事务所

业务领域：建设工程、房地产、劳动争议

联系方式：13851873169

朱兆凡

江苏联盛律师事务所

业务领域：房地产、建设工程、企业合规

联系方式：13776640765

冷雪

江苏千树律师事务所

业务领域：房地产、合同、刑事

联系方式：15951615647

张莉

江苏斐多律师事务所

职业领域：民商事、房地产、劳动纠纷

联系方式：18602541513

吕鑫

江苏斐多律师事务所

业务领域：房地产，建设工程，劳动争议

联系方式：18801587301

注：排名不分先后



提示：本资讯系基于公开信息对相关内容进行整理和分享，部分资讯事件或因信息不对称而影响发展趋势或最终结果，故本资讯不能作为投资依据；本资讯之案例分析谨供交流、探讨、参考，不构成对任何个案的指引。敬请知悉。