

全款买养老房却因开发商欠债被查封 房子能保住吗？

子女为赡养老人全款购买了房屋，尚未办理过户登记，却因开发商欠债被法院查封，房子还能“保住”吗？

法
在身边

近日，浙江省宁波市奉化区人民法院审结了一起案外人执行异议之诉，认定该房屋系专为解决老人居住问题所购，属于满足家庭居住生活需要，可以排除强制执行，判决停止对该房屋的执行。



1 全款购房未过户，因开发商欠债被查封

2020年4月，陈先生和崔女士夫妇与宁波某开发商签订商品房买卖合同，以一次性付清方式购买了一套商品房，并办理了网签备案。交房后，陈先生夫妇持续缴纳物业费。

陈先生夫妇名下原本已有两套住房，一套由两人与两个女儿居住，另一套由崔女士的父母居住。此次购买的房屋，是专门用于安置陈先生年迈父母的养老房。

2025年初，某开发商因拖欠工程质保金被债权人起诉，奉化区人民法院判决某开发商偿还欠款。因某开发商未履行还款义务，债权人申请强制执行。法院依法查封了

包括案涉房屋在内的房产。

案涉房屋虽由陈先生夫妇全款购置，但因尚未办理过户登记，产权仍登记在开发商名下，开发商欠债被强制执行后，案涉房产随之被法院查封。

陈先生夫妇办理不动产权证书时，发现房屋已被查封，随即向法院提出执行异议，主张该房屋为其所有，请求排除执行。执行部门经审查认为，陈先生夫妇名下已有其他住房，不符合排除执行的条件，裁定驳回其异议。陈先生夫妇遂向奉化区人民法院提起案外人执行异议之诉。

2 法院认定属养老安居，判决停止执行

法院审理后认为，陈先生夫妇名下虽在当地有两套住房，但分别用于夫妻小家庭共同生活及女方父母养老居住，并无多余房屋用于安置陈先生的父母。案涉房屋系陈先生夫妇为赡养父母而购置，目的是保障老人的基本居住需求，并非用于投资或规避债务。

且该房屋在被查封前，陈先生夫妇已签订合法有效的书面买卖合同、付清全部价款并实际占有该房屋，不存在虚假网签、以房抵债或恶意串通逃债的情形。因此，陈先生夫妇对案涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益。

最终，法院判决不得执行该房屋，并解除查封措施。判决生效后，法院将相关法律文书送达执行部门，房屋得以解封，陈先生夫妇顺利办理了不动产登记手续。

《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》第十一条明确将“所购商品房系用于满足家庭居住生活需要”作为支持案外人以其系商品房消费者提起执行异议之诉的条件之一。本案中，子女为赡养父母购置养老住房，在房屋查封前已签订合法有效的买卖合同、足额付清购房款，且房屋确实欲用于家庭居住而非投资，可以依法认定为“满足家庭居住生活需要”。在不存在虚假交易、恶意规避执行的情况下，依法可以排除强制执行。

“尊老敬老是中华民族的传统美德，保障老年人‘老有所居’不仅是家庭的责任，也是社会文明进步的体现。本案裁判既严格适用法律规范，又充分考量赡养关系的现实需求，彰显司法对家庭伦理和民生刚需的尊重与守护。”

记者 袁先鸣
通讯员 应涛涛 王梓轩

“我还是太自信了” 女子吃了个面包就上山，半小时后……

9月7日中午，慈溪市观海卫镇五磊山登山步道突发意外：一名27岁女子独自上山，因食物和饮水准备不足，在正午高温下体力透支、浑身发软，瘫坐在石阶上无法动弹。

紧急时刻，慈溪市消防救援大队迅速出动，顶着烈日进山搜寻，最终用时半个多小时将其安全搀扶下山。

“救救我，我来的时候就吃了口东西，我没办法了……”当天13时左右，一通声音虚弱的报警电话接入慈溪市消防救援局指挥中心。

电话那头，正是被困在五磊山上的女子小沈。她自述，中午12点多只吃了个面包就独自上山，返程时，刚走到一段向上的阶梯步道，身体突然像被抽空了一样，虚脱乏力，进退两难。

正午的五磊山，阳光略显毒辣，石阶也被晒得发烫。小沈被困位置处于半山腰，周围没有阴凉处，体力还在持续下降。

情况紧急，观海卫消防救援站立即调派2车12名消防员赶赴现场。途中，消防员通过微信与小沈保持联系，不断安抚她的情绪：“我们在路上了，原地不要动，我们马上到。”

13时35分，救援队伍抵达五磊山望天门停车场。在安保人员指引下，消防员背上折叠担架，带上葡萄糖、矿泉水、电解质水等物资，前往登山道入口。

山路狭窄，杂草丛生，消防员一路呼喊小沈名字搜寻，声音在山谷间回荡。13时46分，在一处石阶旁找到了瘫坐在地的小沈。只见她脸色苍白，额头满是冷汗，喘着粗气，连起身的力气都没有。

消防员立即拧开葡萄糖递到她嘴边，又送上矿泉水，让她再就地休息会儿。待小沈稍微缓过劲来，两名消防员一左一右架起她，慢慢往山下挪动。途中，考虑到女子体力尚未完全恢复，队伍多次在树荫下短暂休整。

37分钟后，小沈被安全送出山林。“我一个人来的，以为没问题的，谁知爬了才半小时就吃不消了，还是对自己的体力太自信了，谢谢消防员。”她说道。

现场消防指挥员表示，此次险情发生，源于大众登山时常犯的三大安全误区，极具警示意义：一是体力不足盲目出行，高温天气仅简单进食，未储备充足体能便强行登山；二是物资准备不足，忽视户外消耗，未携带足量饮用水、食物及应急物资；三是陌生地形独自探险，对山区路况不熟悉，独自进山，无人照应、遇险无助。

消防部门提醒，户外登山绝非“说走就走”的随性游玩。市民登山前务必提前规划路线，避开正午高温、暴雨等恶劣时段；根据行程时长备足饮用水、食物、电解质及应急药品，杜绝空腹、少食登山；尽量结伴出行，切勿独自前往陌生山野。

记者 马涛
通讯员 马文文 任鑫杰



救援现场。通讯员供图