

拖欠员工工资无可供执行财产 劳动者申请法院查封被拒

# 老板名下有房,为何不能变卖清偿欠薪?

在现实生活中,经常有一些老板因经营不善导致资不抵债,最终陷入欠薪欠债的泥潭。而此时,其雇用的员工会发现:虽然老板没有现金支付工资了,但他还有房产可以变卖,用这些房屋出售后的所得价款清偿其欠薪绰绰有余。可是,当他们向法院通过查封、扣押等强制措施拍卖、变卖相关房产时又会被拒绝。这是什么原因呢?以下四个案例及其分析,给出了相应的答案。

## 案例1: 离婚时已分割房屋 不能用于偿还另一方债务

杨男与邱女于2015年8月协议离婚时,约定将房屋归邱女所有,但产权仍一直登记为杨男。2017年2月,杨男开办一个超市,由于经营不善至2018年1月不仅资不抵债,连拖欠肖某等7名员工的工资也无力支付。

法院判决杨男支付后,肖某等申请强制执行上述房屋以清偿欠薪,但法院根据邱女的异议而未予采纳。

### 【点评】

法院的做法并无不当。《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》第二十五条规定:“对案外人的异议,人民法院应当按照下列标准判断其是否系权利人:(一)已登记的不动产,按照不动产登记簿判断;未登记的建筑物、构筑物及其附属设施,按照土地使用权登记簿、建设工程规划许可、施工许可等相关证据判断……”其中的“已登记的不动产”限于登记了但未产生实际变动的

不动产。而本案涉及的房屋,早已根据离婚协议分割为邱女所有,故该房屋即使仍登记在杨男名下,邱女也有权阻止法院采取拍卖、变卖等执行措施。

## 案例2: 购房人已付款 该房产不能清偿开发商欠薪

赵某等9人是一家房地产开发公司雇请的绿化施工人员。虽然赵某等人平时向公司催要过被拖欠的工资,但并未采取有效措施。

2018年2月初,赵某等人发现公司仅剩下一套住房没有出售,但已经与林某签订房屋买卖合同。得知林某已经付清房款,公司还没有将产权登记到林某名下后,赵某等人赶紧向法院提起诉讼。

赵某等人主张,尽管该房屋已经出售且支付了房款,但该房屋仍登记在公司名下尚未交付,所以,申请法院对该房屋采取查封等财产保全措施,以使其合法权益能够从中优先受偿。法院审查林某的异议后,驳回了赵某等人的请求。

### 【点评】

法院的做法是正确的。《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》第二十九条规定:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人房地产开发企业名下的商品房提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)所购商品

房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋;(三)已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”

由于本案情形与上述规定第(一)项相吻合,故赵某等人的申请不应得到支持。

## 案例3: 买受人已实际占有 未过户房屋不能被原房主还债

个体工商户顾某欠下陈某等7名雇工计17万余元工资后,曾分别为他们出具了欠条,并承诺在2018年3月底之前全部付清。

2018年2月初,准备逃走的顾某以市场价格变卖了包括一套住房在内的全部财产。陈某等人获悉后,以买受人刘某虽已实际进入购买的住房居住,但并未过户也未付清全部房款,尚不属于法律意义上的所有人为由,向法院申请诉前财产保全,查封该房屋,以保证自己欠薪的兑现。但法院根据刘某的异议,驳回了陈某等人的申请。

### 【点评】

陈某等的申请不能成立。《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》第二十八条规定:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)在人民法院查封之前已合法占有该不动产;(三)已支付全部价款,或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款

按照人民法院的要求交付执行;(四)非因买受人自身原因未办理过户登记。”本案的情形正好与第(二)项规定相符。

## 案例4: 判决已生效 欠薪人名下房屋不能再抵付欠薪

因为个体工商户汤某拒不执行法院的生效判决书所确定的支付货款的义务,法院于2018年4月13日,依法变卖了汤某的一套住房,买主为张某。

一个月后,汤某的11名员工在提起索要欠薪诉讼的同时,以上述住房仍被登记在汤某名下、并未进行变更登记为由,要求查封该住房,以保证自己欠薪的兑现,但法院驳回了他们的请求。

### 【点评】

员工的申请的确不能成立。《物权法》第二十八条规定:“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。”

《最高人民法院关于适用〈物权法〉若干问题的解释(一)》第七条指出:“人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书,以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书,应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。”

综上,法院驳回员工的请求是符合法律规定的。

颜梅生 法官

## 不告知新岗位职业危害 员工调岗后仍有权反悔

编辑同志:

两个月前,我公司扩大生产规模后一线急需人手,而一时又无法招到那么多员工,遂决定从其他岗位抽调,刚到公司不到一个月的我也在被抽调之列。考虑到在车间上班虽然辛苦,但工资收入更高,我表示同意并与公司以书面形式变更了原有劳动合同。

可到车间报到后,我才知道自己的具体工作是从事配料业务,工作中接触的部分原材料不仅有恶臭,还有较严重的毒性,甚至还有较高的腐蚀性。虽然公司提供了防护设备,但长时间接触这类有毒有害物质,终究会对身体健康产生影响。为躲避职业危害,我多次要求回原岗位上班,但遭公司拒绝,其理由是双方签订的劳动合同已经变更,我无权反悔。

请问:我究竟能否请求回到原岗位工作?

读者:王莉萍

王莉萍读者:

你有权请求回原岗位上班。

一方面,公司调动工作、变更劳动合同,但未事先告知职业中毒危害,违反了自身的法定义务。

虽然《劳动合同法》第三十五条规定,用人单位与劳动者协商一致,可以变更劳动合同约定的内容。该法第二十九条也指出,对变更后的劳动合同,用人单位与劳动者都应当全面履行。但“应当全面履行”,必须是以所变更的内容合法为前提,否则,即使已经变更,劳动者也有权拒绝履行。

本案中,公司明知你所从事的新岗位具有职业中毒危害,却没有事先告知,该行为不仅严重侵犯了你的知情权,还明显违法了公司应当承担的法定义务。

对此,《使用有毒物品作业场所劳动保护条例》第十八条规定:“用人单位应当与劳动者订立劳动合同,将工作过程中可能产生的职业中毒危害及其后果、职业中毒危害防护措施和待遇等如实告知劳动者,并在劳动合同中写明,不得隐瞒或者欺骗。劳动者在已订立劳动合同期间因工作岗位或者工作内容变更,从事劳动合同中未告知的存在职业中毒危害的作业时,用人单位应当依照前款规定,如实告知劳动者,并协商变更原劳动合同有关条款。用人单位违反前两款规定的,劳动者有权拒绝从事存在职业中毒危害的作业,用人单位不得因此单方面解除或者终止与劳动者所订立的劳动合同。”

《职业病防治法》第三十四条中也有相同的内容。

另一方面,你有权要求回原岗位上班。《劳动合同法》第二十六条第(三)项明确规定,违反法律、行政法规强制性规定的劳动合同无效。既然如此,你的那份变更后的劳动合同从一开始就对你没有任何法律约束力,相反,原有的劳动合同继续有效。 颜东岳 法官

## 理性消费 莫让“免费”蒙蔽双眼

近日,游客王先生在某景区游玩,发现景区一家店铺门口写着可凭景区门票免费领取一张“景区游玩证书”,于是王先生用自己的门票去领取证书。该店的工作人员告知王先生,证书可自愿选择升级,如果升级,需要交35元牌照费,王先生领取一个证书后选择不升级,但该店的工作人员无故收走了王先生的证书。回到家中,王先生越想这件事越心烦,因此拨打了投诉举报电话,寻求工商行政管理部门进行帮助。

接到投诉单后,我所执法人员立即与王先生取得联系,了解具体情况。王先生表示已经回到老家了,希望工商行政管理部门能够帮其要回免费的证书。执法人员迅速赶到被投诉的商店,向经营者询问情况。经营者讲:“当时那位游客态度很差,理直气壮的索要证书,当听到升级需要加35元时,大声斥责我店店员,然后那位游客就走了”。通过执法人员两个多小时沟通教育,最终经营者认识到了自己的错误。并说明了情况,当时的工

作人员是暑假来实习的大学生,对店里的规章不太了解,经营者当场给王先生打了电话,代替店员道了歉,在执法人员的见证下,免费将证书邮寄给了王先生,王先生对调解的结果表示满意。随后,分局执法人员对该店下发了行政指导,要求经营者要规范使用宣传用语,加强对店员教育,做到守法经营、诚信经营。

工商部门提示消费者,在景区游玩时,对商家免费提供的商品或服务一定要看清、问清,避免被“免费”蒙骗,遇到自身合法权益被侵犯时,要通过正规的渠道进行维权。

(延庆工商分局 王涛)



延庆工商专栏

## 丈夫出资20万给情人买车 妻子不要车要求还钱合法

□本报记者 王路曼

### 案情回放

张某与赵某系夫妻关系,二人于1985年登记结婚。在双方婚姻关系存续期间,丈夫赵某在2012年5月向某汽车销售服务有限公司刷卡支付20万元,用于购买丰田轿车一辆。可是,赵某却将该车交给其情人小王使用,甚至将该车亦登记在小王名下。

得知上述情况,妻子张某将其丈夫赵某和小王诉至法院,要求确认丈夫赵某赠与小王20万元的行为无效,并主张返还此款。近日,密云区人民法院审结此案,支持了张某的诉讼请求。

### 法官说法

法院庭审中,赵某对妻子“要求确认赠与行为无效,并主张返还此款”的主张不持异议。小王则认为当时赠与的是车辆,并不是购车款,因此只同意返还丰田轿车。

对此,密云法院审理认为,“赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。”根据查明的事实,赵某将购车款20万元支付

给某汽车销售公司用于给小王买车且该车登记在小王名下,而非将原登记在自己名下的车辆变更登记在小王名下,因此,法院依法认定赵某赠与小王的是购车款,而非车辆。

关于赵某与小王之间的赠与合同是否有效,密云法院法官认为,根据法律规定,夫或妻非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定,夫妻双方应当平等协商,取得一致意见。他人有理由相信其为夫妻双方共同意思表示的,另一方不得以不同意或不知道为由对抗善意第三人。

本案中,丈夫赵某将夫妻共同财产20万元赠与小王用于购车,该赠与系未经赵某同意的对夫妻大额共同财产的处分行为,小王在接受赠与时并非善意第三人。因此,赵某赠与小王购车款20万元的行为违反了法律规定,应属无效行为,小王应当将取得的款项返还给赵某和张某。

鉴于赵某与张某系夫妻关系,且赵某同意张某的诉讼请求,故法院对张某以自己的名义主张返还购车款不持异议。综上,密云法院支持了张某的诉讼请求。