

离婚案件中拍卖、变卖夫妻共有房屋的 实践困境与破局

文/姜 波

内容提要 根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第76条，离婚双方均不主张房屋所有权时，可拍卖、变卖房屋后分割价款。然而，实证研究表明，该条款在审理程序中的适用率较低。审限刚性约束与变价长期性之间的根本矛盾、审理阶段拍卖变卖程序依据缺失与审执衔接障碍、拍卖过程中各种不确定性带来的程序空转风险，以及当事人自行变价面临的合意困境与履约风险是司法实践中普遍回避在审理阶段启动拍卖、变卖程序的原因。破解此困局，宜构建“审理中拍卖、变卖”与“执行中拍卖、变卖”可选择的双路径模式，并对两种路径的启动条件、程序选择、审执衔接、风险防范等作出精细化的制度设计。该模式旨在尊重当事人程序选择权的前提下，为法院提供明确、高效、可操作的处理方案，激活法律条款的适用，实质性化解离婚财产分割纠纷。

引言

离婚纠纷中，夫妻共同财产的分割，尤其是价值重大的房屋分割，是审理的核心与难点之一。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》（以下简称《民法典婚姻家庭编解释一》）第76条规定了3种分割方式：双方竞买、一方得房补偿以及双方均不要房时的拍卖变卖分割。前两种方式在司法实践中适用顺畅，唯独第三种方式——即在审理程序中通过拍卖、变卖房屋以分割价款——的适用却陷入适用率低的困境。法律虽设定了路径，但实践中却鲜有法院选择此路径。这导致有些案件不得不以调解、竞价或其他变通方式处理，若当事人无法达成一致，则可能陷入僵局，损害司法权威与当事人权益。

一、审理程序中拍卖、变卖程序适用率低的实证考察

《民法典婚姻家庭编解释一》第76条第3项明确规定：“双方均不主张房屋所有权的，根据当事人的申请拍卖、变卖房屋，就所得价款进行分割。”此规定意在为“双方均不要房”的僵局提供清晰的解决方案，但实证研究表明，该条款在司法实践中的适用情况并不理想。

（一）数据揭示的“沉睡条款”现象

通过对中国裁判文书网、北大法宝等数据库的检索，以及对部分法院家事审判庭的调研访谈，可以清晰地看到该条款适用较少：一是裁判文书数量对比悬殊。以“离婚纠纷”“拍卖、变卖房屋”“《民法典婚姻家庭编解释一》第76条”等为关键词进行检索，在近3年的全国范围内已公开的离婚判决文书中，未检索到明确援引该条款并在“本院

应用

认为”部分阐述通过审理中拍卖、变卖方式分割房屋的案例。相比之下,援引该条前两项(竞价和一方得房补偿)的判决数量则呈增长之势。这直观表明,法院不倾向于适用拍卖、变卖条款结案。二是程序性处理占主导。在少数提及拍卖、变卖的判决中,大部分表述为“双方可就房屋另行协商处理,或通过自行拍卖、变卖后分割价款”,该表述实质是将实体问题程序化处理,将问题后置,并未在审理程序中实际启动拍卖、变卖程序。判决生效后,若双方仍无法协商一致,仍需另行提起离婚后财产分割之诉,并未实质解决纠纷。三是高调解率背后的规避。在涉及房产分割的离婚案件中,调解、撤诉结案的比例非常高。其中,部分案件是真正达成了合意,也存在法官为了避免在判决中处理复杂的房产变价问题,尤其是避免启动审理中的拍卖变卖程序,而极力促成一方得房并向另一方补偿的情况。四是法官访谈的印证。对多位资深家事法官的访谈进一步确认了这一现象。多数法官坦言,在其职业生涯中,几乎没有在离婚案件审理阶段真正启动过对夫妻共有房屋的司法拍卖变卖程序。他们通常的做法是:尽力调解促成一方得房;调解不成且双方都不要房时,可能判决房屋按份共有(但此处理与《民法典婚姻家庭编解释一》第76条的精神不尽相符,且可能衍生后续矛盾)。

(二)司法实践中的替代性处理与潜在问题

由于在审理中直接启动拍卖、变卖存在一定困难,在实践中发展出多种替代性处理方式:一是判决按份共有。判决房屋产权归双方共同共有或按份共有,此方式并未彻底解决财产分割问题,遗留了日后使用、管理、处分等一系列矛盾,容易引发二次诉讼,不符合“案结事了”的司法目标。二是“名为补偿、实为估价”的判决。在双方均声称不要房但无法就补偿价格达成一致时,法院有时会依据评估报告或参考市场价格,直接判决房屋归一方所有,并确定一个补偿数额。这种方式缺乏明确的法律依据,在双方均强烈反对取得房屋时,容易引发上诉或执行抵触。三是引导当事人另案处理。告知当事人就房屋分割问题另行提起财产分割之诉,这增加了当事人的讼累,浪费了司法资源,

使得离婚纠纷未能一次性解决。上述替代方式虽然暂时避免了审理中拍卖、变卖的棘手问题,但要么未能彻底解决纠纷,要么在程序公正或实体公正上存在瑕疵,反映出因核心程序路径不畅而导致的司法应对窘境。

二、回避审理程序中拍卖、变卖房屋的多维动因

法院在审理程序中很少启动拍卖、变卖程序,并非无的放矢,而是由一系列内在的、结构性的困境所决定的。这些困境相互交织,共同构成了适用该条款的“高墙”。

(一)审限的刚性约束与财产变价长期性之间的根本矛盾

审理周期长、诉讼拖延对司法权威的消损比一些案件的实体裁判不公对司法权威的消损来得更快、更为直接,也更为容易引起纠纷负面效果的恶性扩散。^①审限是指法律规定的人民法院审理案件必须遵守的期限。^②民事案件的审理期限,简易程序为3个月,普通程序为6个月。而房产的拍卖、变卖是一个复杂、漫长的过程:一是评估环节耗时。若双方对房屋价值争议大,需启动司法评估。评估机构的选定、现场勘验、出具报告、异议期等,耗时至少1~2个月。二是拍卖变卖流程周期长。即便采用相对高效的网络司法拍卖,从发布公告(通常需30日)到首次拍卖、流拍后再次拍卖(间隔期通常为30日),整个流程走完往往超过3~4个月。若遇悔拍,周期更长。三是成交与过户的不确定性。评估费往往系按照评估价的一定比例收取。因此,在利益驱动下,评估机构对财产的评估价一般“就高不就低”,甚至故意提高评估价,从而收取高额的评估费,^③导致定价机制失灵,房产流拍率增高。另外,房产成交受市场行情、房屋状况、起拍价设定等多重因素影响,流拍风险客观存在。即使成交,价款支付、裁定送达、协助过户等环节仍需时间。一个离婚案件的审理期限,往往无法覆盖一次完整的房产处置周期。若在审理中启动拍卖、变卖,极易导致案件审限超期。这是审理中启动拍卖、变卖在实践中被尽可能规避的首要原因。

(二)程序依据缺失与审执衔接的模糊地带

司法公信一定程度上来自司法活动本身是否遵循了严格的程序规则。司法行为应当是最讲规则的,离开了规则

①韩波:“审限制度:‘二十周岁后’的挑战”,载《当代法学》2011年第1期。

②最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组办公室编著:《最高人民法院新民事诉讼法司法解释理解与适用(上)》,人民法院出版社2022年版,第515页。

③李斌、殷萍:“强制拍卖财产拍卖为何成功率低”,载《中国拍卖》2013年第1期。

的支撑,司法就失去了公信的基础。^①审理程序中的拍卖、变卖,缺乏专门、明确的程序法规制,陷入“程序窘境”。一是“无法可依”的困境。当前关于司法拍卖、变卖的核心规定是最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(以下简称《拍卖、变卖规定》)和最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(以下简称《网拍规定》),但其规范对象明确为“执行程序”。审理程序中的拍卖、变卖,其性质是“诉讼中的财产变价”还是“准执行行为”,法律未予明确。由此导致一系列操作难题:应以何种法律文书(裁定还是决定)启动?案号是使用审理案号还是需立执行案号?拍卖公告如何署名?拍卖成交裁定书由审理部门还是执行部门出具?税费如何承担与分割?这些细节均无章可循。二是审执分工的模糊。我国实行“审执分离”原则。审理部门的职责是查明事实、适用法律、作出裁判。财产处置(拍卖、变卖)传统上是执行部门的职责。若由审理部门在审理中直接组织实施拍卖、变卖,则意味着审理法官要承担大量本属于执行法官的工作,这既不符合专业分工,也可能因业务不熟而导致程序瑕疵。若交由执行部门协助,则又涉及“审执混同”,在案件尚未作出生效判决的情况下,执行部门以何依据介入?其法律地位和权限何在?三是拍卖变卖衍生问题的处理难题。拍卖、变卖过程中可能出现的竞买人悔拍、保证金处理、产权过户障碍(如存在他人查封、抵押)、案外人异议等问题,在审理程序中应由谁、依据何程序处理?审理部门缺乏处理此类问题的经验和明确授权,容易导致程序停滞或处置失当。

(三)“启动后无法终结”的程序空转风险

历经诉讼程序而未解决纠纷的司法程序空转,增加诉讼成本,浪费司法资源,损害司法权威。^②即使法院克服困难启动了审理中的拍卖、变卖程序,仍面临着巨大的程序空转风险。一是流拍或无法变价的风险。房产可能因起拍价过高、存在权利瑕疵、市场遇冷等原因而流拍。根据现行执行规定,不动产最多可进行3次拍卖。若最终流拍,申

请执行人可选择以物抵债。但在离婚案件中,双方“均不主张房屋所有权”的前提意味着无人愿意接受以物抵债。根据《民法典婚姻家庭编解释一》第76条第3项的规定系对房屋拍卖、变卖所得价款进行分割。在房屋无法变价情形中,法院不能将房屋所有权判决给一方并由其给予对方一定补偿。^③此时,拍卖变卖程序终结,房屋仍归双方共有,案件又回到起点。法院耗费大量司法资源进行的评估、拍卖工作全部归零,造成程序空转和司法资源浪费。二是当事人反悔的风险。在拍卖、变卖过程中,一方当事人可能因心态变化、经济状况改变或试图拖延诉讼而反悔,转而主张房屋所有权。此时,拍卖、变卖程序是否应当中止?若中止,已进行的程序是否有效?若一方在成交后反悔,拒不配合过户,法院在审理程序中能否出具强制过户裁定?这些问题都缺乏规定,极易引发新的争议,使案件陷入更复杂的局面。

(四)当事人自行变价的合意困境与履约风险

《民法典婚姻家庭编解释一》第76条第(3)项并未将拍卖、变卖的实施主体限定为法院,法律允许当事人申请自行拍卖、变卖,^④但这在实践中往往更难操作。一是合意形成的困难。离婚双方通常处于情感对立状态,难以就自行变价的关键事项达成稳定、可行的合意,包括:委托哪家中介、定价多少、是否降价、降价幅度、售房款如何保管与支取等。任何一环达不成一致,自行变价即告搁浅。二是“程序控制权失衡”与道德风险。若约定由一方主导变价,另一方会担心其恶意低价处置或隐匿房款;若双方共同决策,则任何细微分歧都可能导致进程停滞。这种不信任和相互掣肘,使得自行变价协议极其脆弱。三是缺乏强制履约保障。即便双方在法庭主持下达成了自行变价的调解协议,一旦一方事后反悔、不配合看房、不签字同意出售等,该协议也缺乏直接的强制执行力。这又重新回到原有困境。综上,在审理程序中处理房屋拍卖变卖,对法院而言意味着超审限的风险、无依据的操作、无保障的结果;对当事人而言意味着长时间的等待、不确定的结果和可能的新争议。这种可

①李方民:“提升司法公信的着力点在于依法办案”,载《人民司法》2013年第5期。

②张忠斌:“诉讼‘程序空转’:对程序价值的一种误读”,载2012年11月1日《人民法院报》。

③最高人民法院民事审判第一庭编著:《最高人民法院民法典婚姻家庭编司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2021年版,第655~656页。

④最高人民法院民事审判第一庭编著:《最高人民法院民法典婚姻家庭编司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2021年版,第655页。

应用

能出现的“多输”局面,使得法官、当事人乃至律师都倾向于回避此路径,从而导致审理程序中的房屋拍卖变卖在实践中被回避。

三、困境的破局:引入执行拍卖、变卖程序构建双路径变价体系

要激活“双方均不主张房屋所有权时拍卖、变卖分割”这一法律路径,可以通过制度创新,打破在审理程序中孤立进行财产变价的思维定式。核心思路是将执行程序中成熟、完备的司法拍卖、变卖机制,经由适当的程序转换,引入离婚财产分割领域,构建“审理中拍卖、变卖”与“执行中拍卖、变卖”可平行选择的双路径模式,并赋予当事人程序选择权与必要的规则调适权。

(一) 执行拍卖、变卖程序适用于离婚财产分割的正当性论证

1. 执行拍卖、变卖程序适用于离婚财产分割具有合法性基础。司法为民原则作为司法核心价值观中的一项重要内容,蕴含了人民法院、人民法官的“人民”属性,和中国法官的价值追求。^①法院应充分发挥审判职能,运用各种可能的司法手段,追求政治、法律、社会等多重效果的统一。从文义与目的解释来看,《民法典婚姻家庭编解释一》第76条中的“拍卖、变卖”,并未限定必须在“审理中”进行。从目的解释看,该条款旨在为无法协商一致的房屋分割提供一种可行的变价分割方法。执行程序中的拍卖、变卖,是法定的、规范的财产变价程序,其目的是实现财产价值的变现。将执行拍卖、变卖程序作为实现离婚财产变价分割的手段,与立法目的完全契合,且能借助现有完善的执行规范体系,具有当然的合法性。

2. 执行拍卖、变卖程序适用于离婚财产分割具有可行性和效率性。相较审理中启动拍卖、变卖,执行拍卖、变卖程序具有比较优势。一是程序完备。执行拍卖、变卖有《拍卖、变卖规定》《网拍规定》等一系列司法解释详细规范,对拍卖流程、降价幅度、竞价规则、悔拍后果、款项支付、过户程序等均有明确规定,可解决“无法可依”问题。二是专业高效。民事执行的根本目的在于迅速、快捷地实现生效裁判所确认的权利义务关系,效率是民事执行的首要价值目标。^②执行部门是财产处置的专业机构,拥有专门

的团队、统一的网络平台和成熟的经验,处置效率远高于审理部门临时操作。三是效力强制。执行拍卖、变卖中的法律文书(如拍卖成交裁定)具有直接导致物权变动的效力,并能强制过户,有效应对当事人反悔。四是衔接顺畅。判决生效后进入执行拍卖、变卖阶段,符合“审执分离”原则,程序流转自然。即使需要“执前”或“审中”启动,也可以通过机制设计实现顺畅衔接(下文详述)。

(二) 优化“审理中拍卖、变卖”路径的适用

这一路径并非完全摒弃审理程序中的处置,而是对其进行严格的条件限制和程序改造,使其成为在特定、简单情形下可供选择的高效路径。其核心是限范围、明规则、强衔接。

1. 严格限定适用条件。一是双方合意启动。必须基于双方当事人的共同申请。单方申请不予准许,以杜绝程序启动的随意性。二是快速变现可能性高。房屋权属清晰、无复杂权利负担(如抵押、查封、长期租赁)、位于房地产市场活跃区域、双方对市场参考价分歧不大或已共同认可一个起拍价。可考虑设置“简易评估”或“询价”程序替代冗长的正式评估程序。

2. 预设兜底方案。双方必须在启动前,书面约定若房屋最终流拍或无法变价时的处理方案。例如,约定以末次流拍价由某一方接受房屋并补偿另一方,或约定由双方共有,以此杜绝程序空转。

3. 明确程序操作规范。一是制定专门指引。最高人民法院或高级人民法院可针对离婚案件审理中的财产变价,出台简明的操作指引,明确法律文书样式(如《决定启动拍卖、变卖程序的裁定书》)、审理部门与执行部门的内部协作流程。

4. 依托执行平台。即使是在审理中启动,具体的拍卖、变卖公告发布、竞价过程、款项收取等事务性工作,也应交由执行部门利用现有的网络司法拍卖平台统一操作,审理部门负责监督和程序指令。

5. 扣除审限。明确规定,因审理中拍卖、变卖所必需的评估、公告、拍卖变卖期间,不计入案件审理期限,解除法官的后顾之忧。

6. 构建“审执联动”机制。我国自1979年颁布的人民

^①范登峰:“中国法官的司法为民价值解读”,载《法律适用》2012年第3期。

^②日照市中级人民法院课题组:“以提升执行效率为着眼点探索执行权中微观配置新路径——关于民事执行权配置的调研报告”,载《山东审判》2013年第6期。

法院组织法开始逐步确立了审执分立的司法体制。^①虽然执行部门和审判部门的建立基础是执行权和审判权的分离，但这并不足以抹杀审判和执行之间的关联性。^②审执衔接不畅，会导致衔接成本的增加。机制构建应从以下几个方面着手：一是材料移送。审判部门作出启动拍卖变卖的裁定后，将裁定书、房屋权属证明、双方认可的起拍价或评估报告、税费承担约定等材料，移送执行部门。需要注意的是查封后销售房屋的，买受人并不能取得物权，^③移送的材料中必须含有房屋权利负担情况查询材料。二是分工协作。执行部门以审判部门的裁定为依据，以原审案号（或设立专门子案号）开展网络司法拍卖、变卖。拍卖、变卖中的公告、看样、竞价、成交确认等由执行部门实施。三是结果回转。拍卖变卖成交后，执行部门将款项提存至法院账户，并将结果告知审判部门。审判部门根据拍卖变卖结果，在判决书中对房款分割作出最终判决。若流拍，则按双方预先约定的兜底方案判决。

（三）确立“执行中拍卖、变卖”为主路径

这是破解当前困境的主要思路和推荐路径。即法院在审理阶段不就房屋变价作出实质操作，而是在判决或调解书主文中明确：“涉案XX房屋应予拍卖、变卖，所得价款在扣除优先受偿款项及必要费用后，由原告XX分得X%，被告XX分得X%。”该判决书或调解书生效后，任何一方当事人均可依据此生效法律文书，向人民法院申请强制执行，由执行部门通过完整的执行拍卖变卖程序处置房产。

1. 核心优势。一是彻底解决程序依据问题。完全适用《网拍规定》等执行规范，一切操作有法可依。二是符合审执分离原则。审判部门专司裁判，确定分割原则和比例；执行部门专司变现，实现裁判内容。权责清晰，专业高效。三是规避审限矛盾。财产变价过程在执行阶段进行，与审理期限完全脱钩。四是流程标准化。从评估、拍卖、变卖到款项发放、强制过户，全部纳入标准化执行流程，公开

透明，公信力强。五是有效应对流拍。执行程序中对于流拍财产，有明确的“以物抵债”规定。在离婚案件中，可对“以物抵债”规则进行适应性解释：若双方均不接受以物抵债，可视为均放弃对该流拍房产的接收权利，法院可裁定双方对该房产按份共有，但应在份额上体现流拍价所反映的价值。或者，在判决中即可预先设置，若流拍，则由双方出价更高一方以流拍价接受房屋，或进行竞价。这从根本上解决了程序空转风险。

2. 具体程序设计要点。一是法律文书内容的精确性。生效法律文书是执行依据。判决书或调解书必须明确：拍卖、变卖的标的物（房产坐落、产权证号）；变价款的具体分割比例或方式；拍卖、变卖费用（如评估费、公告费）的承担；可能涉及的税费承担原则。避免因判决书或调解书主文不明导致执行异议。二是申请执行人的明确。申请执行的主体是法律文书确认的权利人。该权利人既可能是审判程序中的原告，也可能是被告，还可能是有独立请求权的第三人。^④在判决书或调解书中应明确，双方均有权申请执行。^⑤避免一方不积极申请时，另一方无法启动程序的窘境。三是特别执行措施的豁免。因我国尚未对征信评估进行分级，涉诉债务人的征信受损程度往往存在“一刀切”的情形。大量案件进入执行阶段，便有大量被执行人被征信系统识别为信用受损人员。^⑥在向当事人释明时及执行立案后，应明确本案执行性质为“财产分割变现”，而非“债务强制执行”。对被执行人（即未主动申请执行的一方）原则上不采取纳入失信被执行人名单、限制高消费等惩戒措施，除非其存在恶意隐匿、转移已控制款项等行为。这符合家事案件的性质，有利于减少对抗。

（四）当事人程序选择权的保障与行使

审理程序中的拍卖、变卖，系为了方便分割夫妻共同财产中房屋而依当事人申请启动，不同于因债权债务关系而强制启动的执行拍卖、变卖。后者系“法定拍卖、变卖”，而

①江必新主编：《新民事诉讼法条文理解与适用（下）》，人民法院出版社2023年版，第1145~1147页。

②张利民：“执行团队理念下立审执一体化的制度探索——以我国民事执行配置权演化进阶为视角”，载《行政与法》2019年第6期。

③最高人民法院执行局编著：《人民法院办理执行案件规范》，人民法院出版社2022年版，第158页。

④江必新主编：《新民事诉讼法条文理解与适用》，人民法院出版社2023年版，第653~654页。

⑤参见江苏省泗洪县人民法院（2024）苏1324民初1364号民事判决书。

⑥方珺、陈雅真：“减量增效：执源治理视域下解决执行难路径的审视与完善——以H区人民法院审执案件为分析样本”，载《中国公共法律服务》2023年第2辑。

应用

前者系“约定拍卖、变卖”或曰“任意拍卖”。^①故，前者应允许当事人选择和调适拍卖、变卖程序，以确保拍卖、变卖程序更符合个案当事人的要求。双路径模式的成功运行，依赖于对当事人程序选择权的充分尊重和有效引导。一是法官的释明义务。审理过程中，当出现双方均不主张房屋所有权的情况时，法官必须向双方释明《民法典婚姻家庭编解释一》第76条规定的3种处理方式及其法律后果，并重点介绍“执行中拍卖、变卖”路径的流程、优势、大概时限和“审理中拍卖、变卖”路径的严格条件。二是当事人的程序选择。在法官释明的基础上，由双方当事人协商选择适用哪种路径。若选择“审理中”路径，必须满足上述严格条件并签署书面协议。若无法达成一致或不符合条件，则当然地进入“执行中”路径——即由法院判决变价分割，待生效后申请执行。三是对调解的鼓励与规范。在判决前任何阶段，双方达成一方得房补偿的协议，仍是最佳选择。法院应积极引导。但调解必须基于自愿、公平，不得为规避拍卖变卖难题而强迫一方接受不利条件。

另外，需要注意的是，在双方合意拍卖、变卖情形，法院应秉持公平原则这一人民法院审理民事纠纷所应遵循的基本裁判准则，^②赋予双方程序规范依据选择权和调适权，合理确定个性化程序规范依据。^③在非合意执行拍卖、变卖情形，应依据《网拍规定》第2条优先适用《网拍规定》作为拍卖、变卖的程序规范依据。^④在审理中的自行拍卖、变卖情形，为了防止对有限司法资源的浪费，发现当事人存在恶意行为致未能完成变价的，法院应对存在恶意行为方以妨害民事诉讼为由处以罚款、拘留等措施。^⑤

（五）配套制度的完善

一是建立家事案件财产网络询价机制。与相关部门对接，建立针对离婚案件财产的快速网络询价通道，为确定起拍价提供高效、低成本的参考，减少对耗时较长的传统评估的依赖。二是明确审理中拍卖变卖期限的扣除规定。在司法解释层面，明确将离婚案件审理中为财产分割所必

需的评估、拍卖公告等时间，从审理期限中扣除。三是加强审理部门与执行部门的信息共享与协同。法院内部建立审理部门与执行部门关于家事财产案件的信息通报和会商机制，确保裁判文书的可执行性，并协同处理拍卖变卖中可能出现的涉子女抚养、老人居住等特殊问题。^⑥四是探索引入第三方财产管理人。对于特别复杂或对抗激烈的案件，可探索在双方同意下，由法院指定公证处等中立第三方作为临时财产管理人，负责房屋的保管、出租、出售谈判等事宜，所得款项提存，待判决后分配。

结语

《民法典婚姻家庭编解释一》第76条第（3）项在实践中的较少适用，是程序供给不足、制度衔接不畅、司法现实制约共同作用的结果。破解之道不在于否定该条款，而在于为其注入可操作的制度活力。将成熟、规范的执行拍卖、变卖程序引入离婚财产分割领域，构建“审理中”与“执行中”双路径并行、以“执行中”路径为主的变价体系，是符合司法规律与现实需求的理性选择。这一重构，在理念上，实现了从“审理包揽一切”到“审执分工协同”的转变，尊重了司法专业分工；在程序上，实现了从“无法可依、风险自担”到“规则明晰、流程顺畅”的转变，保障了程序的公正与效率；在效果上，实现了从“回避使用、案结事不了”到“敢于适用、实质解纷”的转变，真正激活了法律条款的生命力。它不仅为解决离婚房屋分割难题提供了清晰的“路线图”和“施工图”，也为家事审判中其他复杂财产的分割处理提供了可资借鉴的程序范式，对于推动家事审判专业化、精细化发展，切实保护当事人合法权益，维护社会和谐稳定，具有重要的实践价值。最终，通过制度化的路径设计，使法律条文从“纸面上的权利”转化为“现实中的正义”，让那些面临“都不要房”僵局的离婚当事人，能够看到一条明确、公平、可预期的纠纷解决道路，这正是为大局服务、为人民司法的应有之义。

（作者单位：江苏省宿迁市泗洪县人民法院）

①高圣平：《担保法前沿问题与判解研究（第五卷）——最高人民法院新担保制度司法解释条文释评》，人民法院出版社2021年版，第311~312页。

②江必新、张甲天主编：《中华人民共和国民法典学习读本（总则卷）》，人民法院出版社2021年版，第15~16页。

③参见江苏省泗洪县人民法院（2024）苏1324民初1364号民事判决书。

④参见江苏省泗洪县人民法院（2024）苏1324民初255号民事判决书。

⑤唐德华主编：《执行法律及司法解释条文释义》，人民法院出版社2006年版，第412~413页。

⑥胡康生：《中华人民共和国合同法释义（第3版）》，法律出版社2013年版，第379页。