

1   
2   
3   
目录

# 中国信达资产管理股份有限公司甘肃省分公司、吕兴博等申请执行人执行异议之诉民事二审民事判决书



目录

案由 申请执行人执行异议之诉 [点击了解更多](#)

案号 (2021) 最高法民终776号

发布日期 2021-08-18

浏览次数 102



## 中华人民共和国最高人民法院 民事判决书

(2021) 最高法民终776号

上诉人（一审原告）：中国信达资产管理股份有限公司甘肃省分公司。住所地：甘肃省兰州市城关区东岗西路555号甘肃金融国际大厦25-26层。

负责人：徐曙斌，该公司总经理。

委托诉讼代理人：严静雍，北京德恒（兰州）律师事务所律师。

被上诉人（一审被告）：吕兴博。

委托诉讼代理人：刘长厚，甘肃昕脉律师事务所律师。

委托诉讼代理人：张鹏钰，甘肃昕脉律师事务所律师。

被上诉人（一审被告）：庆阳市智霖房地产开发有限公司。住所地：甘肃省庆阳市西峰区广场路14号。

法定代表人：李小梅，该公司总经理。

一审被告：庆阳智霖实业有限公司。住所地：甘肃省庆阳市西峰区广场路13号。

法定代表人：赵智霖，该公司总经理。

一审被告：赵智霖。

一审被告：李小梅。

上诉人中国信达资产管理股份有限公司甘肃省分公司（以下简称信达甘肃分公司）因与被上诉人吕兴博、庆阳市智霖房地产开发有限公司（以下简称智霖房地产公司）及一审被告庆阳智霖实业有限公司（以下简称智霖实业公司）、赵智霖、李小梅申请执行异议之诉一案，不服甘肃省高级人民法院（2020）甘民初40号民事判决，向本院提起上诉。本院于2021年5月20日立案后，依法组成合议庭进行了审理。上诉人信达甘肃分公司的委托诉讼代理人严静雍，被上诉人吕兴博的委托诉讼代理人刘长厚、张鹏钰到庭参加诉讼，被上诉人智霖房地产公司、一审被告智霖实业公司、赵智霖、李小梅经传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

信达甘肃分公司上诉请求：1. 撤销一审判决；2. 准许执行庆阳市西峰区安华东路北侧豪庭春天住宅小区13号楼1-0501号房屋；3. 本案一、二审诉讼费均由吕兴博、智霖房地产公司负担。事实和理由：（一）一审判决认定吕兴博向智霖房地产公司支付购房款，与实际不符，属于认定事实错误。吕兴博未提交任何转账凭证证明其向智霖房地产公司支付购房款。智霖房地产公司出具的《豪庭春天住宅小区收款收据》系单方意思表示，真实性无法确认，智霖房地产公司为了避免房屋被执行，随时可以出具《豪庭春天住宅小区收款收据》。本案无法查明案外人与智霖房地产公司之间真实的债权债务关系，吕兴博向案外人支付款项不能认定为支付案涉购房款。（二）一审判决认定吕兴博与智霖房地产公司在法院查封案涉房屋前签订了合法有效的书面买卖合同，与实际不符，属于认定事实和适用法律错误。合法有效的书面商品房买卖合同应当结合相关法律规定及商品房销售的特定要求进行认定。首先，吕兴博并不是直接从智霖房地产公司购买房屋，而是通过债务抵顶方式从案外人处取得；其次，《住宅认购协议书》是在双方明知案涉房屋无法网签的情况下形成，无法确定真实的形成时间，在无其他证据佐证的情形下，不能确定吕兴博购买商品房的真实意思表示。《住宅认购协议书》既不符合商品房买卖合同的形式要件，也不具备真实交易的实质要求，并非合法有效的商品房买卖合同。（三）一审判决认定吕兴博享有足以排除强制执行的消费者物权期待权，属于适用法律错误。

《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》（以下简称《执行异议和复议规定》）第二十九条是对买受人生存权的特别保护，适用该规定应严格把握两个条件：1. 案涉房屋是否因尚处于预售阶段而无法办理物权登记；2. 是否影响买受人的生存权。本案中，智霖房地产公司与吕兴博及案外人交易前，已经取得《商品房预售许可证》，可以办理商品房买卖

合同的网签及预告登记，但吕兴博通过其他债权债务关系从案外人处取得案涉房屋，与上述法律保护的消费者物权期待权的目的不符。综上，本案不能适用《执行异议和复议规定》第二十九条的规定，吕兴博不能排除对案涉房屋的强制执行。

吕兴博辩称，（一）按照智霖房地产公司的指示，吕兴博将购房款支付给案外人，已履行了支付购房款的合同义务。吕兴博将购房款付清后，智霖房地产公司出具《豪庭春天住宅小区收款收据》，证明智霖房地产公司已认可吕兴博付款的事实。信达甘肃分公司认为智霖房地产公司出具虚假的《豪庭春天住宅小区收款收据》，未提供证据予以证明。（二）一审判决认定吕兴博在法院查封前签订的《住宅认购协议书》具备商品房买卖合同主要条款，符合法律规定。首先，智霖房地产公司向吕兴博销售案涉房屋时已取得《商品房预售许可证》等“五证”，销售手续合法、完整。其次，吕兴博与智霖房地产公司签订的《住宅认购协议书》，条款齐备、约定明确，具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容。最后，吕兴博系从智霖房地产公司处购买案涉房屋，智霖房地产公司已按照约定收取了购房款，并已向吕兴博交付案涉房屋。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《商品房买卖合同解释》）之规定，应当认定案涉协议书系合法有效之商品房买卖合同。（三）吕兴博所购房屋主要用于家庭成员共同居住，且其名下无其他用于居住的房屋，符合《执行异议和复议规定》第二十九条的规定。综上，一审判决认定事实清楚，证据充分，适用法律正确，应予维持。

智霖房地产公司未到庭参加诉讼亦未提交书面答辩意见。

智霖实业公司、赵智霖、李小梅未到庭参加诉讼亦未提交书面意见。

信达甘肃分公司向一审法院起诉请求：准许执行庆阳市西峰区安化东路豪庭春天13号楼1-0501号房屋。

一审法院认定的事实：2014年6月24日，信达甘肃分公司与智霖房地产公司就包括案涉房屋在内的在建工程签订了《在建工程抵押担保合同》，并于2014年6月30日在庆阳市房地产交易与权属登记管理中心设立抵押登记，取得了庆市期抵西峰区建他字第000037号《在建工程抵押证明》。

2016年8月27日，吕兴博与智霖房地产公司签订《住宅认购协议书》，约定：吕兴博认购智霖房地产公司开发的位于庆阳市西峰区房屋，建筑面积151.3平方米，价格为人民币5298元/平方米；负一14号地下室一间，建筑面积16.65平方米，价格为人民币3000元/平方米；以上价款合计人民币851537元；吕兴博在签订该协议时向智霖房地产公司交付定金851537元（此定金在双方签订《商品房买卖合同》时转为等额房款）；在本合同的经办人签章处载明“顶刘光利”，且有智霖房地产公司签章。同日，智霖房地产公司向吕兴博出具了加盖有“庆阳市智霖房地产开发有限公司财务专用章”的收款收据2张，一张载明“吕兴博交来13号楼1单元0501号房款801587元，交款方式备注为顶刘光利借款”。另一张载明“吕兴博交来13号楼1单元0501房负一层14号地下室款49950元，交款方式备注为顶刘光利借款”。

2016年8月28日，吕兴博向庆阳智霖物业管理有限公司交纳房屋装修垃圾处理费、面积测绘费、环卫费、装修电梯使用费、天然气接口费、物业费、房屋维修基金（暂代收）等费用，2018年3月1日，吕兴博向庆阳智霖物业管理有限公司交纳水电费，2019年1月14日，吕兴博向庆阳智霖物业管理有限公司交纳环卫费、公摊费、水电费及门禁办卡费，庆阳智霖物业管理有限公司出具了相应收据。2017年至2018年度向庆阳市西峰区供热公司交纳了停阀过热费，2018年至2020年度向庆阳市西峰区供热公司交纳了暖气费。

信达甘肃分公司为与智霖房地产公司、智霖实业公司、赵智霖、李小梅债权债务概括转移合同纠纷一案，于2017年6月5日向一审法院提起诉讼后，根据信达甘肃分公司的财产保全申请，一审法院于2017年8月10日对智霖房地产公司名下位于庆阳市西峰区安化东路豪庭春天部分房产予以查封。一审法院于2017年11月28日对该案作出（2017）甘民初69号民事判决后，信达甘肃分公司不服，向本院提起上诉，本院于2018年8月29日作出（2018）最高法民终355号民事判决，判决主文第三项为“如庆阳市智霖房地产开发有限公司不履行上述给付义务，中国信达资产管理股份有限公司甘肃省分公司有权分别对庆阳市智霖房地产开发有限公司未解押的<sup>2</sup>抵押财产和庆阳智霖实业有限公司提供的抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿；”判决生效后，因智霖房地产公司、智霖实业公司、赵智霖、李小梅未履行生效判决确定的给付义务，信达甘肃分公司向一审法院申请强制执行。一审法院于2020年1月22日作出（2019）甘执03号之六执行裁定，对上述被查封房产进行拍卖、变卖，吕兴博所购房屋在上述被查封、拍卖的房屋中。吕兴博于2020年3月16日向一审法院提出书面异议，认为其对该房屋的物权期待权能够排除法院的强制执行，请求中止对该房屋的拍卖。一审法院审查后，于2020年6月30日作出（2020）甘执异54号执行裁定，中止对案涉房屋的执行。信达甘肃分公司遂提起本案申请执行人执行异议之诉。

吕兴博向法庭提交的2020年4月13日打印的《庆阳市个人房产信息查询证明》显示吕兴博名下无其他房产。

2020年12月19日，一审法院对案涉房屋进行了现场核查，吕兴博占有居住该房屋的情况属实。

一审法院认为，本案的争议焦点为：吕兴博是否就案涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益。根据《执行异议和复议规定》第二十九条“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的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。”的规定并结合本案已查明的事实，吕兴博对案涉房屋享有的物权期待权可以排除法院的强制执行。具体评析如下：

关于吕兴博是否已在人民法院查封之前签订合法有效的书面买卖合同的问题。信达甘肃分公司提出根据《中华人民共和国物权法》第一百九十一条第二款“抵押期间未经抵押权人同意，不得转让抵押财产”的规定，在信达甘肃分公司取得抵押权之后，

智霖房地产未经允许无权出售该房屋，吕兴博无权取得案涉房屋，同时《住宅认购协议书》形式上不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的要件，并非“合法有效的书面买卖合同”。对此一审法院认为，《中华人民共和国物权法》第一百九十一条第二款规定的“不得转让”是管理性强制性规定，就不动产而言，针对的是抵押的不动产的“过户”行为，“不得转让”即不得过户。该条款不是《中华人民共和国合同法》第五十二条第五项规定的效力性强制性规定，并非针对抵押的不动产转让合同的效力。故信达甘肃分公司提出的该项理由不能成立。另，《商品房买卖合同解释》第五条规定：“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”虽然吕兴博与智霖房地产公司签订的《住宅认购协议书》非正式的商品房买卖合同，但该协议书明确约定了商品房的基本情况、合同价款、付款方式等，同时吕兴博依约交付了房款，智霖房地产公司收受了购房款并出具了收据，该《住宅认购协议书》符合商品房买卖合同的基本条款，应当认定为商品房买卖合同。该合同系双方当事人真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，且该《住宅认购协议书》的签订时间早于一审法院对智霖房地产公司名下位于庆阳市西峰区安化东路豪庭春天部分房产的查封时间。根据上述事实可以认定，吕兴博与智霖房地产公司在人民法院查封之前已签订了合法有效的书面买卖合同。

关于吕兴博所购商品房是否用于居住且其名下是否无其他用于居住的房屋的问题。对此一审法院认为，《执行异议和复议规定》第二十九条第二项中规定的“用于居住”的标准是政府规划主管部门规划批准的该房屋的使用性质。经查，吕兴博所购房屋性质为居住用房。同时，吕兴博向法庭提交的《庆阳市个人房产信息查询证明》亦显示其名下无其他房产。由上可知，吕兴博所购商品房为居住用房且无其他用于居住的房屋。信达甘肃分公司关于吕兴博提供的名下房产查询仅为其个人名下，并未提供配偶或子女等家庭成员的房屋查询，不能证明其无其他用于居住的房屋，不能排除执行的理由，既未提交对抗证据，对“买受人名下无其他用于居住的房屋”的扩大解释也缺乏法律依据，一审法院不予支持。

关于吕兴博已支付的价款是否超过合同约定总价款的百分之五十的问题。经审查，吕兴博与智霖房地产公司签订《住宅认购协议书》，约定房屋价款为851537元，现根据吕兴博提交的收款收据显示，截至2016年8月27日，吕兴博已交付全部房款，符合《执行异议和复议规定》第二十九条第三款规定的已付款标准。关于信达甘肃分公司提出收款收据存疑的问题，由于智霖房地产公司作为房屋出售方，其出具收款收据并在书面答辩状中明确认可收到吕兴博所缴购房款，在没有任何证据或线索情况下，信达甘肃分公司仅凭怀疑而提出的意见，一审法院不予采纳。经一审法院综合分析现有证据并经现场核查，未发现吕兴博与智霖房地产公司串通的端倪。

综上所述，吕兴博对案涉房屋享有足以排除强制执行的消费者的物权期待权，信达甘肃分公司的诉讼请求不能成立，一审法院依法不予支持。依照《执行异议和复议规定》第二十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百一十三条第二项之规定，判决如下：驳回信达甘肃分公司的诉讼请求。案件受理费100元，由信达甘肃分公司负担。

经审理，本院对一审查明的事实予以确认。

本院认为，本案的争议焦点为：吕兴博对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。《执行异议和复议规定》第二十七条规定：“申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，人民法院对案外人提出的排除执行异议不予支持，但法律、司法解释另有规定的除外。”《执行异议和复议规定》第二十九条属于上述规定中的除外规定。案涉房屋已经办理抵押登记，信达甘肃分公司对案涉房屋享有优先受偿权，吕兴博对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益，应参照适用《执行异议和复议规定》第二十九条的规定予以认定。《执行异议和复议规定》第二十九条规定：“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的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。”

（一）关于交付房款的问题。根据一审判决查明的事实，案涉《住宅认购协议书》约定案涉房屋及地下室价款合计为851537元，智霖房地产公司出具的收款收据载明案涉房屋价款为801587元、地下室价款为49950元，房屋及地下室价款的合计数额与住宅认购协议书约定的价款相一致。信达甘肃分公司认为，吕兴博向案外人支付款项不应认定为支付案涉购房款。本院认为，根据合同的相对性，合同项下的权利与义务多由合同当事人享有或承担，但基于意思自治之原则，法律并不禁止合同当事人就债务人向第三人履行亦即由第三人享有合同履行利益的问题作出约定。在当事人约定向第三人履行的情况下，虽然接受履行的主体发生变化，但并不改变该给付系债务人履行合同义务之行为的认定。本案中，根据《住宅认购协议书》《豪庭春天住宅小区收款收据》等证据，可以综合认定智霖房地产公司已就向案外人付款的问题作出指示，吕兴博根据该指示向案外人付款，属于其履行房屋买卖合同义务的行为。信达甘肃分公司此项主张，没有法律依据，本院不予支持。信达甘肃分公司不认可《豪庭春天住宅小区收款收据》的真实性，未提供证据予以证明。一审判决综合《住宅认购协议书》《豪庭春天住宅小区收款收据》等证据，认定吕兴博支付案涉购房款符合《执行异议和复议规定》第二十九条规定并无不当，本院予以维持。

（二）关于签订合同的问题。根据一审判决查明的事实，2016年8月27日吕兴博与智霖房地产公司签订《住宅认购协议书》，2017年8月10日一审法院对包括案涉房屋在内的房产予以查封。信达甘肃分公司认为，吕兴博系通过债务抵顶方式从案外人处取得案涉房屋，且《住宅认购协议书》既不符合商品房买卖合同的形式要件，也不具备真实交易的实质要求，并非合法有效的商品房

买卖合同。本院认为，首先，吕兴博向案外人履行合同的事实并不改变其与智霖房地产公司之间的房屋买卖合同关系，信达甘肃分公司此项主张，没有事实和法律依据。其次，《商品房买卖合同解释》第五条规定：“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”案涉《住宅认购协议书》明确约定了商品房的基本情况、合同价款、付款方式等商品房买卖合同所涉及的主要内容，且吕兴博依约交付购房款，智霖房地产公司出具了《豪庭春天住宅小区收款收据》，一审判决认定《住宅认购协议书》为商品房买卖合同，并无不当。信达甘肃分公司以智霖房地产公司与吕兴博明知案涉房屋因抵押无法办理网签为由，主张《住宅认购协议书》不是智霖房地产公司与吕兴博的真实意思表示，没有事实和法律依据，本院不予支持。综上，一审判决认定吕兴博在法院查封之前已经签订合法有效的书面买卖合同，并无不当。

基于保护消费者购房人生存利益的考虑，《执行异议和复议规定》第二十九条规定符合条件的消费者购房人可排除金钱债权甚至是享有抵押权等优先受偿权的金钱债权的执行。根据一审判决查明的事实，吕兴博购买案涉房屋属于其生存权的合理消费范畴。信达甘肃分公司有关一审判决认定吕兴博享有足以排除强制执行的消费者物权期待权系适用法律错误的主张，本院不予支持。

综上，信达甘肃分公司的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

**二审**案件受理费100元，由中国信达资产管理股份有限公司甘肃省分公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 陈宏宇

审 判 员 徐 霖

审 判 员 张 梅

二〇二一年六月二十九日

法官助理 吕 晨

书 记 员 范 苗



## 公告

- 一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下镜。
- 二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。
- 三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。
- 四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。
- 五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。



关联



概要



目录

中国政府公开信息整合服务平台 | 人民检察院案件信息公开网 | 中国审判流程信息公开网 | 中国司法大数据服务网 |  
中国执行信息公开网 | 全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网 | 中国涉外商事海事审判网 | 最高人民法院服务人民群众系统场景导航 |

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号