律师诉讼案例

一、案例基本信息采集

案例类型：律师诉讼案例

业务类型：公司诉讼

法院判决时间： 2018年12月26日

法院名称： 最高人民法院

代理律师姓名： 梅细扬、梁柳宁

律师事务所名称： 广西君桂律师事务所

供稿：广西君桂律师事务所 梅细扬

审稿（实名，逐级）：

检索主题词：执行异议 排除执行 商品房消费者 无其他住房

二、案例正文采集

广西恒冠建设集团有限公司案外人执行异议之诉

【案情简介】

2014年4月14日，王秋祥与北海尚源居房地产开发有限公司（以下简称尚源居公司）签订《商品房预约合同》一份，约定王秋祥向尚源居公司认购尚源居大厦2单元2501号房，房屋总价款为535705元。合同签订当日，王秋祥向尚源居公司支付购房款535705元。

王秋祥名下登记有位于北海市公园路39号京都花园4号楼B单元0801号房屋和位于北海市湖海路××银××公寓××单元××号房屋。

广西恒冠建设集团有限公司（以下简称恒冠公司）因工程进度款的支付问题与尚源居公司产生纠纷，后恒冠公司向北海仲裁委员会提起仲裁申请，北海仲裁委员会受理该案后，于2015年9月21日委托北海市海城区人民法院（以下简称海城区法院）对尚源居公司价值5511.12万元的财产进行保全，海城区法院于2015年9月22日向北海市房地产交易中心发文预查封包括案涉房屋在内的l42套房产。2016年5月6日，北海仲裁委员会作出调解书，明确尚源居公司尚欠恒冠公司工程款本金3443万元并应支付相应利息。同日，北海仲裁委员会作出裁决书，裁决恒冠公司对尚源居公司应付的3443万元“尚源大厦”工程款享有优先受偿权。后因尚源居公司未履行上述生效法律文书确定的义务，恒冠公司向北海市中级人民法院（以下简称北海中院）申请强制执行。在该案执行过程中，王秋祥以法院查封的案涉房屋系其合法购买为由，提出执行异议，北海中院经审查认为，因案外人王秋祥名下已有其他用于居住的房屋，不符合《执行异议和复议规定》第二十九条要求异议人应符合“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”的条件，故异议理由不能成立，遂作出（2016）桂05执异l36号执行裁定书，裁定驳回其异议请求。

王秋祥不服该裁定，遂向北海中院提起案外人执行异议之诉，要求撤销北海中院作出的（2016）桂05执异l36号执行裁定书。北海中院作出一审判决，驳回王秋祥的诉讼请求。王秋祥不服一审判决，向广西壮族自治区高级人民法院（以下简称广西高院）提起上诉，广西高院作出二审判决：一、撤销一审判决；二、本案不得执行“尚源大厦”2单元2501号商品房。

恒冠公司不服二审判决，委托广西君桂律师事务所梅细扬、梁柳宁律师代理其向最高人民法院（以下简称最高院）提起再审。最高院再审判决如下：一、撤销广西高院（2017）桂民终215号民事判决；二、维持北海中院（2016）桂05民初138号民事判决。

【代理意见】

我们认为，本案系案外人执行异议之诉，主要争议焦点为本案是否符合提起再审的条件以及王秋祥对案涉房屋是否享有排除强制执行的民事权益。具体如下：

1. 本案有新的证据，足以推翻原判决。

原审判决后，恒冠公司从北海市不动产登记中心调取了《不动产登记档案查询结果证明》，证明案涉房屋存在在建工程抵押。根据《中华人民共和国物权法》第一百九十一条第二款的规定，抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产。《中华人民共和国担保法》第四十九条第一款也规定，抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。王秋祥和尚源居公司签订的《商品房预约合同》既未取得抵押权人的同意，亦未通知抵押权人，依法应当认定为无效。因《商品房预约合同》无效，王秋祥对案涉房屋的物权不能实现，其据以排除执行的民事权益，即对案涉房屋享有的可期待并可确定实现的物权不复存在。故王秋祥不是本案的适格主体。

1. 原审适用法律确有错误。

本案应适用《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》）第二十九条来认定王秋祥对案涉房屋是否享有排除强制执行的民事权益，不应适用《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（以下简称《建设工程优先受偿权批复》）第二条的规定。前者属于新法和上位法，后者属于旧法和下位法，故本案应优先适用新法即《执行异议和复议规定》。恒冠公司被尚源居公司拖欠的债务属于建设工程款，其对案涉工程享有优先受偿权，该优先权的设立并不是解决经营收益权的问题，而是解决农民工工资被拖欠的问题，进而有效保障建筑工人获得工资等基本生存权，以维护社会稳定。王秋祥在本案中的购房行为是一种商业投资，是赚取收益的经营性行为。根据《执行异议和复议规定》第二十九条的规定，王秋祥对案涉房屋不享有足以排除强制执行的民事权益，其排除执行的请求不应得到支持。

【判决结果】

1. 撤销广西高院（2017）桂民终215号民事判决；

二、维持北海中院（2016）桂05民初138号民事判决。

【裁判文书】

再审法院认为，本案从以下两个方面进行分析：

一、对本案争议问题的判断如何适用法律。

虽然执行异议之诉和执行异议程序性质上的差异决定了审查标准本应有不同，但鉴于二者均具有审查案外人对执行标的是否享有足以排除强制执行的民事权益的功能，故《执行异议和复议规定》中属于实质审查的条款，可以作为执行异议之诉案件审理的参照。《执行异议和复议规定》第二十九条规定基于对消费者生存权这一价值的维护，赋予消费者对买受房屋的物权期待权以排除执行的效力，即便申请执行人对该房屋享有建设工程价款优先受偿权、担保物权等权利，法律也应更优先保护消费者的物权期待权。就本案而言，王秋祥作为购房者，其对抗的是恒冠公司的建设工程价款优先受偿权，故本案需适用《执行异议和复议规定》第二十九条来判断王秋祥对案涉房屋是否享有排除强制执行的民事权益。

2002年施行的《建设工程优先受偿权批复》第二条规定，消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。虽然该条亦规定了购买房屋的消费者对抗享有工程价款优先受偿权的承包人的条件，但该条规定实质已经融入到2015年施行的《执行异议和复议规定》第二十九条规定的条款之中，且第二十九条又进一步细化规定了三个要件。在新的司法解释针对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明确予以规定后，二审判决直接适用该批复进行裁判，属于适用法律不当。

二、本案是否符合《执行异议和复议规定》第二十九条的情形。

《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。”首先，本案证据能够证明，双方在案涉房屋被查封之前已签订合法有效的书面买卖合同。海城区法院查封案涉房屋的时间是2015年9月22日，而《商品房预约合同》的订立时间是2014年4月14日。可见，《商品房预约合同》订立在前，案涉房屋被查封在后。至于案涉房屋是否存在未经抵押权人同意转让而无效的问题。根据恒冠公司提交的《不动产登记档案查询结果证明》情况看，案涉商品房是先订立转让合同，后办理抵押，故《商品房预约合同》并不因所转让的商品房对外办理抵押而无效。即便先办理抵押再进行转让，商品房买卖合同也不因房屋转让未经抵押权人同意而无效，并不影响本案的审查认定。因此，恒冠公司提交的新证据《不动产登记档案查询结果证明》，并不足以推翻二审判决。其次，本案证据能够证明，王秋祥已支付全部购房款。

但是，本案并不符合《执行异议和复议规定》第二十九条第二项规定的情形。根据查明的事实，王秋祥除购买的北海市“尚源大厦”2单元2501号、2503号、2504号、2505号的4套房屋外，其名下另有2套房屋，即位于北海市公园路39号京都花园4号楼B单元0801号和北海市湖海路××银××公寓××单元××号的2套房屋。虽然对于《执行异议和复议规定》第二十九条第二项规定中的“买受人名下无其他用于居住的房屋”，不应机械限于套数的理解。如原有住房不能满足现有家庭成员的居住要求，再购买房屋是为了对居住环境进行必要的改善，其仍属于满足生存权的合理消费范畴。但王秋祥名下已有多套房屋，且其在再审庭审中自诉，“尚源大厦”其中2套用于居住，另外2套用于出租。故难以认定王秋祥购买本案的2501号房屋以及关联案件的房屋系基于对居住环境进行必要的改善，而非进行商业性投资。王秋祥在再审中还称其已将原登记在名下的两套房屋出售，即使王秋祥的该陈述属实，亦是二审判决作出之后新发生的事实，并不符合“买受人名下无其他用于居住的房屋”的情形。综上，本案虽符合《执行异议和复议规定》第二十九条第一项和第三项的情形，但不符合该规定第二项的情形，故王秋祥对案涉房屋不享有足以排除强制执行的民事权益。

综上所述，恒冠公司的再审请求成立，再审法院予以支持。

【案例评析】

1. 执行异议之诉如何适用《执行异议和复议规定》？

《执行异议和复议规定》的立法目的是“为了规范人民法院办理执行异议和复议案件”，因此，执行异议案件直接适用是毫无疑问的。但是，执行异议之诉属于民事诉讼法规定的与执行异议不同的诉讼程序，该法对于执行异议之诉案件并非必须直接适用。2019年9月11日，最高人民法院发布《全国法院民商事审判工作会议纪要》，其中第125条、127条中明确规定了，法院在审理执行异议之诉案件中，可参照适用《执行异议和复议规定》第二十八条、第二十九条的规定。由此可见，今后在案外人执行异议之诉案件中，在完全符合《执行异议和复议规定》的情况下，可以直接适用该规定。就本案而言，本案在最高法发布会议纪要之前作出裁判，正是考虑到《执行异议和复议规定》虽是适用于执行程序的司法解释，但体现了对案外人实体权利的保护，与现行法律、法规及其他司法解释也不相冲突，所以在案外人异议之诉中，也参照适用，对案外人就执行标的是否享有足以排除强制执行的民事权益进行实质审查，依法作出判决。

二、不同类不动产买受人如何适用《执行异议和复议规定》第二十八条、第二十九条的规定？

1. 消费者购房人所提执行异议之诉。

 根据实体权利价值基础的不同，不动产买受人可以分为一般不动产买受人和消费者购房人。最主要是判断是否符合构成消费者购房人的条件，即是否符合《执行异议和复议规定》第二十九条的规定。该规定中争议最大的是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的理解和适用。在判断是否为消费者购房人时，应综合案件的实际情况，进行利益衡量，作出取舍和判断。如该买受人名下虽然已有房屋，但购买的房屋在面积上仍然属于满足基本居住需要的，依然可以认定为消费者购房人。在价款支付问题上，如果支付的价款接近于合同约定总价款百分之五十,但商品房买受人已按照合同约定将剩余价款支付给抵押权人或者按照人民法院的要求交付的，也应支持消费者购房人排除执行的请求。

1. 消费者购房人物权期待权与抵押权的关系。

 根据《建设工程优先受偿权批复》第1条、第2条的规定，交付全部或者大部分款项的商品房消费者的权利优先于抵押权人的抵押权，故抵押权人申请执行登记在房地产开发企业名下但已销售给消费者的商品房，消费者提出执行异议的，人民法院依法予以支持。这里的商品房消费者应当仅限于符合《执行异议和复议规定》第二十九条规定的不动产买受人，即消费者购房人。除此之外的一般不动产买受人，不适用上述处理规则。在商品房预售中，抵押权人申请执行登记在房地产开发企业名下但已销售给消费者的商品房，消费者提出执行异议的，两者权利发生冲突时优先保护消费者购房人的权利。消费者购房人的概念相对应的是房地产企业，因此，二手房并无适用的余地。二手房购房人的权利不应当优先于抵押权人，除非抵押权人同意出卖人转让涉案房屋。

1. 一般不动产买受人所提执行异议之诉。

   该类诉讼参照适用《执行异议复议规定》第二十八条“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”的规定。就本案而言，王秋祥并不符合消费者购房人的身份，作为一般不动产买受人也不符合《执行异议复议规定》第二十八条的规定，因此，王秋祥对案涉房屋不享有足以排除强制执行的民事权益。

【结语和建议】

本案涵盖了执行异议之诉中不同类不动产买受人如何适用《执行异议和复议规定》第二十八条、第二十九条的法律规定的问题。根据案件实际情况，将不动产买受人分为一般不动产买受人和消费者购房人，一般不动产买受人适用第二十八条的规定，消费者购房人第二十九条的规定。在司法实践过程中，正确判定不动产买受人的类型及根据实际情况适用对应法律是实践中的难点。

建议今后在遇到这类纠纷，首先确定被执行人是否属于房地产开发企业以及买受人是否符合《执行异议和复议规定》第二十八条规定的情形，在确定买受人的身份后，根据实际情况分别适用相应的法律规定。