中华人民共和国最高人民法院

民 事 判 决 书

（2018）最高法民终738号

上诉人（原审原告、申请执行人）：中诚信托有限责任公司，住所地北京市东城区安外大街2号。

法定代表人：牛成立，该公司董事长。

委托诉讼代理人：周吉川，北京大成律师事务所律师。

委托诉讼代理人：王海勇，北京大成（重庆）律师事务所律师。

被上诉人（原审被告、案外人）：彭子一，男，1982年3月4日出生，汉族，住重庆市南岸区。

委托诉讼代理人：杨玉冰，重庆格林威律师事务所律师。

委托诉讼代理人：赵诗诚，重庆格林威律师事务所律师。

被上诉人（原审被告、被执行人）：重庆典雅房地产开发集团有限公司，住所地重庆市巴南区花溪镇花溪村。

管理人：重庆丽达律师事务所。

负责人：徐丽霞，该所主任。

委托诉讼代理人：刘阳，重庆丽达律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈俊励，重庆丽达律师事务所律师。

被上诉人（原审被告、被执行人）：张谊生，男，1953年6月24日出生，汉族，住重庆市巴南区。

被上诉人（原审被告、被执行人）：张鑫，男，1975年2月22日出生，汉族，住重庆市巴南区。

上诉人中诚信托有限责任公司（以下简称中诚信托公司）因与被上诉人重庆典雅房地产开发集团有限公司（以下简称典雅地产公司）、张鑫、张谊生、彭子一申请执行人执行异议之诉纠纷一案，不服重庆市高级人民法院（2018）渝民初50号民事判决，向本院提起上诉。本院于2018月7月17日立案后，依法组成合议庭，并依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十九条的规定进行不开庭审理,中诚信托公司的委托诉讼代理人王海勇，典雅地产公司的委托诉讼代理人刘阳，彭子一的委托诉讼代理人杨玉冰到庭参加询问。本案现已审理终结。

中诚信托公司上诉称，请求1.撤销（2018）渝民初50号民事判决；2.改判支持中诚信托公司的诉讼请求。事实与理由：1.一审认定彭子一在人民法院查封之前已合法占有案涉不动产（房屋、车位）没有事实依据，属于认定事实错误；一审适用《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》（以下简称执行异议规定）第二十八条，适用法律有误。案涉车位没有交付时间的记载，典雅地产公司、张鑫、张谊生、彭子一也没有提交任何交付、占有的证据。典雅地产公司也明确了台账上没有单独车位交付时间。2.一审认定执行异议规定第二十八条属于第二十七条除外情形并依据两条作出判决，属于适用法律错误。3.一审认定案涉车位属于《产权置换补偿协议》约定的房屋，系认定事实错误，依据《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司法解释）第七条认定彭子一享有优先于担保物权并排除执行的权利，属于适用法律有误。《产权置换补偿协议》第七条已经将车位排除在置换房屋之外，一审认定有误。

彭子一辩称，一审法院认定事实清楚，适用法律正确。中诚信托公司上诉请求无事实及法律依据，应予驳回，维持原判。

中诚信托公司一审诉请：1.判决对重庆市巴南区云锦路2号典雅依山郡365号车位准予执行；2.本案诉讼费用由彭子一、典雅地产公司、张谊生、张鑫负担。

一审法院认定事实：2014年2月11日，典雅地产公司与中诚信托公司签订（2014）抵押第02111100364号《重庆市房地产抵押合同》，约定：典雅地产公司以其名下位于重庆市巴南区云锦路2号的282套住宅和负1-21车库（停车用房建筑面积37922.8平方米，产权证号202房地证2014字第00××90号）设定抵押权，作为向中诚信托公司履行债务的担保，贷款金额3亿元。该合同于同日在不动产登记部门办理了备案登记，202房地证2014字第00××90号房地产权证载明：权利人为典雅地产公司，坐落于巴××鱼洞云锦路××1-21（车库），房屋用途为停车用房，记事栏载明“抵押合同号201402111100364，抵押权人为中诚信托公司”等内容。

前述合同订立后，因典雅地产公司未按约向中诚信托公司归还到期借款，中诚信托公司依据北京市方圆公证处于2015年11月2日作出的（2015）京方圆执字第0195号《执行证书》向一审法院申请对典雅地产公司及保证人张谊生、张鑫强制执行。一审法院于2015年11月27日作出(2015)渝高法公执字第00006号执行裁定，查封了（2014）抵押第02111100364号《重庆市房地产抵押合同》项下的抵押财产。彭子一遂向一审法院提出执行异议，主张被执行财产中365号车位系其与典雅地产公司置换所得，并已实际占有、使用该车位，请求解除对该车位的查封。一审法院于2016年12月27日作出（2016）渝执异77号执行裁定，裁定中止对位于重庆市巴南区云锦路2号典雅依山郡365号车位的执行。

另查明：2013年10月19日，典雅地产公司（甲方）与彭子一（乙方）签订《产权置换补偿协议》，主要约定：由甲方提供位于典雅依山郡9号楼2单元1-2号的房屋与乙方位于巴南区花溪新村19号8-9-2号房屋进行置换，并由甲方补偿给乙方365号车位一个。该协议还对甲方应支付给乙方的不足原补偿面积的折算款、置换房屋奖励及其他费用、“两证”及“五通”的办理、置换补偿款支付时限和方式等进行了约定。同日，典雅地产公司将置换房屋及车位交付彭子一占有、使用。

还查明：典雅依山郡即典雅天城西区，其地下车库位于重庆市××云锦路××号，案涉车位系重庆市巴南区云锦路2号负1-21车库中的一部分，未办理单独房地产权证。

本案审理中，重庆市第五中级人民法院于2017年6月30日作出（2017）渝05破44号决定书，指定重庆丽达律师事务所担任典雅地产公司破产重整一案管理人。

以上事实，有执行证书、民事裁定书、《产权置换补偿协议》、房地产权证、（2014）抵押第02111100364号《重庆市房地产抵押合同》、情况说明、证明、庭审笔录等证据在卷佐证，足以认定。

一审法院认为，本案的争议焦点是：彭子一是否就重庆市巴南区云锦路2号365号车位享有足以排除强制执行的民事权益。

结合本案查明的事实和证据，应当认定彭子一对重庆市巴南区云锦路2号365号车位享有足以排除强制执行的民事权益。事实和理由：1.彭子一享有对抗房屋买受人及抵押权人的法定权利。首先，商品房买卖合同司法解释第七条第一款规定“拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持”，该条规定明确被拆迁人对拆迁安置协议约定的补偿安置房屋享有的权利可以对抗房屋买受人。其次，执行异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。”前述第二十八条所规定的无过错房屋买受人对房屋所享有的不动产物权期待权属于第二十七条所规定的除外情形，即买受人在符合法律、司法解释的特定条件下，享有排除担保物权人执行案涉车位的权利。最后，在商品房买卖合同司法解释第七条第一款明确被拆迁人对补偿安置房屋享有的权利优先于房屋买受人的前提下，而部分买受人在符合执行异议规定第二十八条的情形下可以排除担保物权人的执行申请，应当认定被拆迁人对补偿安置房屋享有优先于担保物权人并排除执行的权利。2.彭子一占有、使用案涉车位有合同和事实依据。本案中，典雅地产公司与彭子一签订《产权置换补偿协议》，约定典雅地产公司将典雅依山郡特定位置的房屋和案涉车位与彭子一原有房屋进行置换。该协议系协议各方当事人的真实意思表示，内容合法，应受法律保护。典雅地产公司于查封前将案涉车位交付彭子一占有、使用，该车位用途、位置特定，本案符合商品房买卖合同司法解释第七条第一款规定的情形。3.案涉车位属于《产权置换补偿协议》约定的房屋。车位是日常生活用语中对停车用房的口语化称谓，商品房既包括商品住宅，也包括商业门面、车位（车库）、办公用房等。中诚信托公司据以主张优先受偿权的不动产登记证书上对房屋用途也明确记载为停车用房。因此，中诚信托公司主张车位不属于房屋的理由亦不能成立。

综上所述，中诚信托公司的诉讼请求不能成立，一审法院依法不予支持。依照商品房买卖合同司法解释第七条第一款，执行异议规定第二十七条、第二十八条，《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：驳回中诚信托公司的诉讼请求。案件受理费2900元，由中诚信托公司负担。

二审中，除中诚信托公司对于案涉协议的签订时间提出协议双方有恶意串通进行倒签的可能性外，各方当事人对一审查明的其他事实无异议，本院予以确认。另，本院依职权到重庆市巴南区房屋管理局调取了有关证据，查明：

2013年1月9日，重庆市巴南区土地整治储备中心受重庆市巴南区人民政府委托与典雅地产公司签订《土地联合整治协议》，约定联合整治巴南区花溪土桥C14-2/02、C15-1/02、C16-1/03、C-16-2、C14-3/02等规划地块。

2013年6月4日，为确保江南城市综合体项目收购工作顺利完成，经区政府同意，重庆市巴南区人民政府办公室决定成立江南城市综合体项目收购工作指挥部，由朱本权副区长任指挥长。

2013年6月8日,典雅地产公司作为委托单位、重庆金点房屋拆迁有限公司（以下简称金点公司）作为受托单位、重庆市巴南区江南城市综合体项目收购工作指挥部办公室作为监管单位，三方签订《巴南区花溪土桥项目国有土地、集体土地上房屋收购工作委托协议》，约定因典雅地产公司在巴南区花溪土桥名流花园实施房屋收购新建江南城市综合体，委托金点公司对花溪新村19号一单元至八单元及其附号房屋及构筑物和附属物采用收购方式拆迁代办，提供两处及两处以上合理的安置房源、非住宅的置换房屋等事宜。

2014年5月19日，重庆市巴南区江南城市综合体项目收购工作指挥部发布《关于花溪新村19号“名流花园”小区国有土地上房屋收购公告》，记载收购实施期限为从2014年5月22日至7月21日止，补偿安置方式为货币补偿和产权调换两种方式，并附收购补偿安置实施方案，该方案记载将典雅依山郡（住宅现房）作为安置房源。

2014年5月22日，典雅地产公司出具《委托书》，委托金点公司代理典雅地产公司作为收购业主办理名流花园国有土地上城市房屋收购补偿等工作事宜。

2015年2月12日，重庆市巴南区土地整治储备中心受重庆市巴南区人民政府委托与典雅地产公司签订《解除协议书》，解除了双方2013年1月9日就花溪土桥江南城市综合体项目签订的《土地联合整治协议》，并就有关责任承担和费用补偿进行了约定。

本案二审争议焦点是：中诚信托公司能否就其案涉债权强制执行重庆市巴南区云锦路2号365号车位。

本院认为，中诚信托公司关于应对案涉车位准予执行的诉讼主张不能成立。首先，按照执行异议规定第二十八条的规定，彭子一对案涉车位享有的民事权益足以排除中诚信托公司的强制执行。案涉车位的《产权置换补偿协议》签订时间是2013年10月19日，系在2015年11月27日的查封之前；案涉车位已实际交付彭子一占有使用，虽中诚信托公司对案涉车位签订时间认为有恶意串通的可能性，但结合2014年5月19日《关于花溪新村19号“名流花园”小区国有土地上房屋收购公告》记载的期限及所涉拆迁系现房安置等内容，以及彭子一对中诚信托公司查封的异议等情况看，一审法院认定案涉车位已于查封前交付彭子一占有、使用并无不当；案涉车位系彭子一以产权置换方式取得，且其已经按照约定交付了原房屋产权手续，应视为已经履行了全部价款支付义务；从《巴南区花溪土桥项目国有土地、集体土地上房屋收购工作委托协议》《关于花溪新村19号“名流花园”小区国有土地上房屋收购公告》等内容来看，案涉车位在查封前未办理过户登记的原因不能归责于彭子一。其次，按照商品房买卖合同司法解释第七条第一款的规定也应保护彭子一对案涉车位的物权期待权。根据查明的事实，彭子一以所有权调换形式签订《产权置换补偿协议》取得案涉车位属于拆迁安置的性质，中诚信托公司对此亦无异议，典雅地产公司将补偿安置车位另行抵押处置，亦不能损及彭子一作为被拆迁人对补偿安置车位享有的物权期待权，彭子一应优先取得安置车位。

综上所述，中诚信托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2900元,由中诚信托有限责任公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长　李延忱

审 判 员　郭载宇

审 判 员　王　丹

二〇一八年九月二十六日

法官助理　刘绍斐

书 记 员　何玉瑩