中华人民共和国最高人民法院

民 事 判 决 书

（2017）最高法民终694号

上诉人（一审原告，申请执行人）：中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司。住所地：重庆市渝中区邹容路131号世界贸易中心大厦50层。

负责人：徐劲流，该公司总经理。

委托诉讼代理人：邹峰，北京市安和利律师事务所律师。

委托诉讼代理人：卢灿，北京市安和利律师事务所律师。

被上诉人（一审被告，案外人）：王竹青，男，1979年1月12日生，汉族，住北京市丰台区。

委托诉讼代理人：张国辉，北京圣运律师事务所律师。

被上诉人（一审被告，被执行人）：北京中坤锦绣房地产开发有限公司。住所地：北京市大兴区庞各庄镇。

法定代表人：焦青，该公司执行董事。

被上诉人（一审被告，被执行人）：北京中坤投资集团有限公司。住所地：北京市大兴区庞各庄镇。

法定代表人：焦青，该公司执行董事。

被上诉人（一审被告，被执行人）：北京中坤长业房地产开发有限公司。住所地：北京市海淀区北三环西路甲18号院2号楼10层10029号。

法定代表人：焦青，该公司执行董事。

被上诉人（一审被告，被执行人）：黄怒波，男，1956年6月3日生，汉族，住北京市海淀区。

上诉人中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司（以下简称东方资产重庆分公司）因与被上诉人王竹青、北京中坤锦绣房地产开发有限公司（以下简称中坤锦绣房地产公司）、北京中坤投资集团有限公司（以下简称中坤投资集团公司）、北京中坤长业房地产开发有限公司（以下简称中坤长业房地产公司）、黄怒波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（以下简称重庆高院）(2017)渝民初12号民事判决，向本院提起上诉。本院于2017年9月4日立案后，依法组成合议庭，公开进行了审理。上诉人东方资产重庆分公司与被上诉人王竹青到庭参加询问，被上诉人中坤锦绣房地产公司、中坤投资集团公司、中坤长业房地产公司、黄怒波经本院合法传唤未到庭，提交了书面答辩意见。本案现已审理终结。

东方资产重庆分公司上诉请求：1.撤销重庆高院（2017）渝民初12号民事判决；2.发回重审或改判继续执行中坤锦绣房地产公司位于北京市××高粱桥××街××院××楼××单元××号的房屋；3.本案的一审、二审诉讼费用由王竹青、中坤锦绣房地产公司、中坤投资集团公司、中坤长业房地产公司、黄怒波共同承担。事实及理由：重庆高院（2017）渝民初12号民事判决认定事实错误。现有证据不足以证明王竹青与中坤锦绣房地产公司存在案涉房屋的真实买卖行为和付款行为。（一）王竹青与中坤锦绣房地产公司之间的房屋买卖行为系王竹青与中坤锦绣房地产公司之间恶意串通，企图通过转移抵押房产逃避债务的违法行为，因此不具有真实性。（二）王竹青与中坤锦绣房地产公司之间关于案涉房屋买卖价款的支付行为亦不具有真实性。1.王竹青提供的付款凭证（中国建设银行个人贷款支付凭证）不具有真实性、合法性。王竹青一审陈述系以案涉房屋作为抵押物，在中国建设银行办理的抵押贷款，用以支付案涉房屋购房款。就银行的抵押贷款实践来看，案涉房屋已经有设立在先的抵押登记，王竹青不具有再次对案涉房屋办理抵押登记并由银行发放贷款用以支付购房款的条件；2.王竹青明知案涉房屋上有抵押权，即使其曾向中坤锦绣房地产公司支付过款项，因没有向东方资产重庆分公司与中坤锦绣房地产公司指定的资金监管账户中支付，也不足以证明支付的价款系购买案涉房屋的价款。

王竹青辩称，（一）一审中王竹青已经提供了包括购房合同、购房款发票、中国建设银行个人贷款付款凭证、中国银联POS单等证据，证明王竹青购买本案所涉房屋已经支付了全部房款。东方资产重庆分公司出具同意上述房屋销售的证明，其抵押权不能对抗王竹青作为实际购房人的物权期待权。（二）王竹青名下没有其他房产。一审判决认定事实清楚，适用法律正确。

中坤锦绣房地产公司辩称，（一）一审判决认定事实清楚，适用法律正确。本案所涉房屋属于王竹青所有，已经不属于中坤锦绣房地产公司可供执行的财产，东方资产重庆分公司无权要求继续执行该房屋。中坤锦绣房地产公司经东方资产重庆分公司同意与王竹青就本案所涉房屋签订了房屋买卖合同，办理了网签备案手续，王竹青缴纳了全部房款，房屋已经交付给王竹青实际居住。上述行为均发生在重庆高院查封本案所涉房屋之前。中坤锦绣房地产公司与王竹青也不存在恶意串通、企图逃避债务的行为。（二）本案诉讼费用应由东方资产重庆分公司承担。

中坤投资集团公司、中坤长业房地产公司、黄怒波的答辩意见与中坤锦绣房地产公司的答辩意见一致。

东方资产重庆分公司向一审法院起诉请求：1.继续执行中坤锦绣房地产公司位于北京市××高粱桥××街××院××楼××单元××号的房屋；2.本案诉讼费用由王竹青、中坤锦绣房地产公司、中坤投资集团公司、中坤长业房地产公司、黄怒波共同承担。

一审法院认定事实：东方资产重庆分公司与中坤锦绣房地产公司、中坤投资集团公司、中坤长业房地产公司、黄怒波借款合同纠纷一案，重庆高院于2015年4月20日作出（2014）渝高法民初字第00055号民事判决，判令由中坤锦绣房地产公司偿还东方资产重庆分公司借款本金2亿元及利息，中坤投资集团公司、中坤长业房地产公司、黄怒波对上述债务承担连带清偿责任，东方资产重庆分公司对案涉抵押物享有优先受偿权。判决生效后，东方资产重庆分公司向重庆高院申请强制执行。重庆高院于2016年3月11日立案执行。执行中，重庆高院于2016年8月22日作出（2016）渝执恢15号之一执行裁定，继续查封了中坤锦绣房地产公司名下含本案争议房屋在内的相关财产。王竹青闻讯后，提出了书面异议，以其系该房屋的实际所有人为由，请求解除对案涉房屋的查封。重庆高院于2016年12月26日作出（2016）渝执异95号执行裁定，中止对中坤锦绣房地产公司位于北京市××高粱桥××街××院××楼××单元××号房屋的执行。

另查明：2012年11月5日东方资产重庆分公司向北京市海淀区城乡建设委员会、北京市海淀区房屋管理局出具了《抵押权人同意抵押房屋销售的证明》，同意中坤锦绣房地产公司将由其开发并抵押给东方资产重庆分公司的海淀区头堆村碧河花园一期A区A15、A16号楼的在建工程和现房全部进行销售，本案争议房屋包含在内。

2012年12月25日，王竹青与中坤锦绣房地产公司签订了《北京市商品房现房买卖合同》，约定中坤锦绣房地产公司将北京市海淀区高粱桥斜街59号院（头堆村碧河花园一期A区）6号楼5层1单元520号的房屋出售给王竹青，合同总价款为2732940元；付款方式为商业贷款。东方资产重庆分公司出具的《抵押权人同意抵押房屋销售的证明》为该合同的附件。合同签订后，办理了网签手续，合同编号为XF389692。2013年1月7日、11月20日，中坤锦绣房地产公司向王竹青出具了合计金额为2732940元的购房发票。王竹青还举示了中国建设银行个人贷款付款凭证、中国银联POS单、缴纳取暖费的收据等证据，可以证明其实际向中坤锦绣房地产公司支付了购房款，并已合法占有使用了案涉房屋。

因东方资产重庆分公司拒绝协助办理过户登记手续，案涉房屋至今仍然登记在中坤锦绣房地产公司名下。经北京市海淀区房屋管理局在北京房屋交易权属信息查询系统上查询，截止2017年5月22日24时，未查到王竹青名下有其他住房。

一审法院认为，本案的争议焦点为：王竹青是否享有足以排除人民法院对案涉房屋执行的权利。

王竹青就中坤锦绣房地产公司位于北京市××高粱桥××街××院××楼××单元××号的房屋享有足以排除强制执行的民事权益。事实和理由：1.《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规定》（以下简称《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。”2.《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。”该规定中的消费者物权期待权即属于“法律、司法解释另有规定的除外”的情形。3.本案中，王竹青在重庆高院查封案涉房屋之前已经与中坤锦绣房地产公司签订了《北京市商品房现房买卖合同》并办理了网签手续，已经按约定支付了全部购房款并已经实际占有使用案涉房屋，且经北京市海淀区房屋管理局在北京房屋交易权属信息查询系统上查询，未查到王竹青名下有其他住房。综上，王竹青对案涉房屋享有足以排除强制执行的消费者物权期待权。

东方资产重庆分公司的诉讼请求不能成立，一审法院不予支持。该院于2017年6月14日作出（2017）渝民初12号民事判决，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，判令驳回东方资产重庆分公司的诉讼请求。案件受理费80元，由东方资产重庆分公司负担。

二审中当事人没有提交新证据，对于一审查明的事实，本院予以确认。

本院认为，本案二审争议焦点为：王竹青是否就本案所涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益。

（一）关于是否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

本案中，王竹青在重庆高院查封案涉房屋之前已经与中坤锦绣房地产公司签订了《北京市商品房现房买卖合同》并办理了网签手续，该合同是双方当事人真实意思表示，内容不违反法律法规的强制性规定，合法有效。本案中，抵押权人东方资产重庆分公司出具了同意转让的说明并作为买卖合同附件，王竹青买受该商品房不违反《中华人民共和国物权法》第一百九十一条第二款关于“抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产”之规定。东方资产重庆分公司关于王竹青与中坤锦绣房地产公司之间的房屋买卖行为系王竹青与中坤锦绣房地产公司之间恶意串通，企图通过转移抵押房产逃避债务的违法行为，不具有真实性的上诉理由没有事实与法律依据，本院不予支持。

（二）关于王竹青是否已经支付价款的问题

本案中，王竹青与中坤锦绣房地产公司签订《北京市商品房现房买卖合同》，约定本案所涉房屋出售给王竹青，总价款为2732940元；付款方式为商业贷款。本案所涉房屋目前登记于中坤锦绣房地产公司名下，若商品房买卖合同正常履行，房屋所有权将过户登记于王竹青名下。为王竹青提供贷款的银行则于该房屋上设定抵押权，担保王竹青所贷款项按时偿还。故东方资产重庆分公司关于本案所涉房屋上存在在先抵押权，王竹青即不具备办理该房屋抵押贷款条件的上诉理由没有事实与法律依据，本院不予支持。中坤锦绣房地产公司已经向王竹青出具了合计金额为2732940元的购房发票，结合王竹青举示的中国建设银行个人贷款付款凭证、中国银联POS单等证据，一审判决认定王竹青已经按约定支付了全部购房款并无不当。王竹青并无法定或约定的义务将购房款支付到东方资产重庆分公司与中坤锦绣房地产公司之间约定的特定账户中，东方资产重庆分公司关于王竹青没有向指定的资金监管账户中支付案涉房屋价款就没有支付购房款的上诉理由没有事实与法律依据，本院不予支持。

（三）关于王竹青名下是否存在其他居住房屋的问题

王竹青与中坤锦绣房地产公司均认可在重庆高院查封本案所涉房屋之前，该房屋已经交付王竹青，由其占有居住。而王竹青在一审程序中举示的缴纳取暖费的收据等证据证明其已实际占有使用案涉房屋。且经北京市海淀区房屋管理局在北京房屋交易权属信息查询系统上查询，未查到王竹青名下有其他住房。

本案中，在重庆高院查封本案所涉房屋之前，王竹青与中坤锦绣房地产公司就该房屋签订了合法有效的商品房买卖合同并办理了网签手续，依照合同约定支付了全部购房款，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，根据《执行异议和复议规定》第二十九条关于“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，王竹青就本案所涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益。

综上所述，东方资产重庆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80元，由中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长　潘勇锋

审 判 员　张　纯

审 判 员　李晓云

二〇一七年九月二十八日

法官助理　周媛媛

书 记 员　谢　平