中华人民共和国最高人民法院

民 事 判 决 书

(2018)最高法民终723号

上诉人（一审原告、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（一审被告、案外人）：王凤，女，1973年10月16日出生，汉族，住重庆市巴南区。

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（一审被告、案外人）：辜美明，男，1972年2月28日出生，汉族，住重庆市巴南区。

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（一审被告、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（一审被告、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（一审被告、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）因与被上诉人王凤、辜美明、重庆典雅房地产开发集团有限公司（以下简称典雅地产）、张谊生、张鑫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78号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后依法组成合议庭。因各方当事人均向本院提出书面审理申请，本院以书面审理形式对本案进行了审理。本案现已审理终结。

中诚信托上诉请求：撤销一审判决，改判支持中诚信托的诉讼请求。事实及理由：一、一审认定王凤、辜美明在人民法院查封之前已合法占有案涉车位没有事实依据，属于认定事实错误；一审据此事实适用《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《执行异议复议规定》）第二十八条，属于适用法律错误。二、《执行异议复议规定》第二十八条规定的是一般不动产买受人的物权期待权，其只能优先于没有抵押权的一般金钱债权，而不能对抗具有抵押权的债权，一审认定第二十八条属于第二十七条规定的除外情形并据此作出判决，属于适用法律错误。三、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，一审以此依据《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》）第七条认定王凤、辜美明享有优先于担保物权并排除执行的权利，属于适用法律错误。

王凤、辜美明答辩称：案涉车位是房屋产权置换的一部分，王凤、辜美明在中诚信托对案涉车位查封前已占有确属事实。根据《商品房买卖合同司法解释》第七条第一款，王凤、辜美明作为被拆迁人对案涉车位享有优先权，且其情形符合《执行异议复议规定》第二十八条规定，应当认定王凤、辜美明对案涉车位享有优先于中诚信托而排除执行的权利。

典雅地产答辩称：一审认定事实清楚、适用法律正确，答辩意见同王凤、辜美明一致。

中诚信托一审诉讼请求：判决对重庆市××云锦路××车库××号车位准予执行，本案诉讼费用由王凤、辜美明、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，坐落为巴南区鱼洞云锦路2号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02111100392号《重庆市房地产抵押合同》项下的抵押财产。案外人王凤、辜美明遂向一审法院提出执行异议，主张被执行财产中重庆市××云锦路××车库××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69号执行裁定，裁定中止对位于重庆市××云锦路××车库××号车位的执行。

另查明：2013年11月30日，典雅地产公司（甲方）与王凤、辜美明（乙方）签订《产权置换补偿协议》，主要约定：甲方收购乙方位于巴南区花溪新村19号6单元7-3号房屋，甲方提供位于典雅依山郡9号楼1单元5-1号房屋给乙方进行产权置换安置。……七、未尽事宜：1.选择典雅依山郡房屋进行置换，由甲方补偿给乙方车位一个392号。（价值十三万元，不折现）……3.选择典雅依山郡房屋进行置换，在置换交房之日起一年内办理房屋产权证，车位产权证。…双方还作了其它约定。其后，典雅地产公司于该协议签订当日将案涉车位交付王凤、辜美明占有、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。

一审法院认为，本案的争议焦点是：王凤、辜美明是否就位于重庆市××云锦路××车库××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，应当认定王凤、辜美明对位于重庆市××云锦路××车库××号车位享有足以排除强制执行的权利。事实和理由：1.王凤、辜美明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。”《执行异议复议规定》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《执行异议复议规定》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.王凤、辜美明占有、使用案涉车位有合同和事实依据。本案中，典雅地产公司与王凤、辜美明签订《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2013年11月30日将案涉车位交付被拆迁人占有、使用，该房屋、车位的用途、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，中诚信托公司主张案涉车位不属于商品房的理由亦不能成立。

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《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》第七条第一款、《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》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：驳回中诚信托有限责任公司的诉讼请求。案件受理费2900元，由中诚信托有限责任公司负担。

二审中，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,典雅地产作为委托单位、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项目体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》（以下简称《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，典雅地产出具《委托书》，委托金点公司代理典雅地产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：中诚信托能否就其案涉债权强制执行重庆市××云锦路××车库××号车位。

本院认为，中诚信托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《执行异议复议规定》第二十八条的规定，王凤、辜美明对案涉车位享有的民事权益足以排除中诚信托的强制执行。案涉车位的《产权置换补偿协议》签订时间是2013年11月30日，系在2015年11月27日的查封之前；案涉车位已实际交付王凤、辜美明占有使用，虽中诚公司对案涉车位的交付时间有异议，但结合2014年5月19日《房屋收购公告》记载的期限及所涉拆迁系现房安置等内容，以及王凤、辜美明对中诚信托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王凤、辜美明占有并无不当；案涉车位系王凤、辜美明以产权置换方式，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《房屋收购公告》、典雅地产出具《委托书》等证据来看，案涉车位在查封前未办理过户登记的原因不能归责于王凤、辜美明。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王凤、辜美明对案涉车位的物权期待权。根据查明的事实，王凤、辜美明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，中诚信托对此亦无异议，典雅地产将案涉车位另行抵押处置，亦不能损及王凤、辜美明作为被拆迁人对案涉车位享有的物权期待权，王凤、辜美明应优先取得案涉车位。

综上所述，中诚信托的上诉请求缺乏事实和法律依据，应予驳回。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　杨兴业

审 判 员　李延忱

审 判 员　李晓云

二〇一八年九月二十八日

法官助理　吴学文

书 记 员　方晓玲