中华人民共和国最高人民法院

民 事 裁 定 书

（2021）最高法民申1503号

再审申请人（一审原告、案外人，二审上诉人）：王滨，男，1974年11月11日出生，汉族，住河南省郑州市中原区。

委托诉讼代理人：金鹏飞，河南仟问律师事务所律师。

委托诉讼代理人：周俊南，河南仟问律师事务所律师。

被申请人（一审被告、申请执行人，二审被上诉人）：郑州市正岩建设集团有限公司，住所地河南省郑州市二七区兴华南街25号。

法定代表人：王俊岭，该公司董事长。

委托诉讼代理人：赵红魁，河南建魁律师事务所律师。

委托诉讼代理人：赵阳升，河南建魁律师事务所实习律师。

一审被告（被执行人）：河南六合置业有限公司，住所地河南省郑州市金水区索凌路1号7号楼1层附1号。

法定代表人：李兆辉，该公司总经理。

委托诉讼代理人：朱安新，河南德高律师事务所律师。

再审申请人王滨因与被申请人郑州市正岩建设集团有限公司（以下简称正岩公司）及一审被告河南六合置业有限公司（以下简称六合公司）案外人执行异议之诉一案，不服河南省高级人民法院（2020）豫民终296号民事判决，向本院申请再审。本院依法组成合议庭进行了审查，现已审查终结。

王滨申请再审称，（一）有新的证据，足以推翻二审判决，且一审、二审判决认定的基本事实缺乏证据证明。1．王滨提交以下四组证据作为再审新证据：第一组证据系六合公司于2016年7月11日出具的《承诺书》，拟证明案涉王丹丹银行账户为六合公司销售房屋刷卡收款的指定账户。第二组证据系河南省郑州市金水区人民法院（2020）豫0105民初14049号民事判决及《商品房认购协议书》、《收据》五份、银行转账凭证等相关证据，拟证明王滨于2014年10月23日与六合公司签订《商品房认购协议书》，购买了8-21-2101小户型的房产及三个车位，并于当日用本人银行卡一次性现场支付购房款279660元、负二层三个车位款210000元、维修基金2796元以及装修费、有线电视费4259元，并清偿严峰借款993285元，共计1490000元。第三组证据系王冰光律师与严峰在看守所的《证人谈话笔录》，拟证明严峰借款给王滨买房，且王丹丹的账户系六合公司的收款账户。第四组证据系河南省郑州市房产档案馆于2020年8月5日出具的《郑州市个人房屋产权信息表》，拟证明在2010年10月25日，案涉房屋已经备案在刘永美名下，导致王滨在客观上无法办理过户登记，也证明了王滨不存在主观过错。2．二审判决否认王滨与六合公司之间已经签订合法有效的商品房买卖合同，该认定缺乏证据证明。第一，案涉《商品房认购协议书》具备商品房买卖合同的主要内容，性质和效力等同于正式的商品房买卖合同。六合公司告知王滨，当时就案涉房屋与案外人刘永美签订有让与担保物权的《商品房买卖合同》，双方知晓商品房交易后存在办证时间的不确定性，因此未约定办证时间。第二，综合考虑六合公司现房交付案涉房屋、王滨全额支付购房款、王滨实际使用案涉房屋多年且六合公司从未提出异议等客观事实，王滨与六合公司之间达成了商品房买卖的真实意思表示。3．二审判决否认王滨已经支付完案涉房屋购房款，缺乏证据证明。第一，六合公司签章的《收据》、《商品房认购协议书》，以及六合公司置业顾问和财务人员确认收到王滨购房款的陈述，均显示六合公司认可王滨付款。第二，二审判决认定六合公司与本案有利害关系错误。王丹丹与王滨的姐弟关系，不影响王滨通过合法正规渠道购买六合公司所售房屋。严峰是六合公司的实际控制人，不影响王滨向严峰借钱买房并刷卡，且王滨后续已经向严峰清偿借款。（2020）豫0105民初14049号民事判决认定2014年10月23日签订的《商品房认购协议书》合法有效，判令六合公司在指定期限内协助王滨将8-21-2101小户型房屋登记过户至王滨名下。严峰与王丹丹涉刑与否，与本案无关。4．王滨购买的案涉房屋是其唯一住房，符合《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》（法释〔2015〕10号）第二十八条和第二十九条规定的情形，能够排除强制执行。（二）二审判决适用法律错误。1．《商品房销售管理办法》第十六条并非效力性强制性规定，二审判决认定案涉《商品房认购协议书》不成立商品房买卖合同法律关系，适用法律错误。2．依据最高人民法院指导性案例156号，以及《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》的相关规定，王滨对于案涉房屋申请排除强制执行，依法应获得支持。综上，王滨依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条第一项、第二项、第六项规定申请再审。

正岩公司提交意见称，（一）王滨与六合公司之间不存在法律意义上的《商品房买卖合同》，《商品房认购协议书》仅是意向协议。（二）现有证据无法证明王滨已经实际向六合公司支付购房款。王滨与六合公司财务关联人王丹丹、六合公司实际控制人严峰存在特殊血缘或者利益关系，故其针对支付购房款的证据及陈述真实性无法确认。（三）王滨提交的证据无法证明其实际居住于案涉房屋。（四）王滨明知案涉房屋被以让与担保的形式担保给刘永美，案涉房屋不确定能否办理产权证，却仍然进行交易，明显系因自身过错未办理过户登记。此外，王滨自2013年至案涉房屋被法院查封之前一直未以诉讼或者仲裁等强有力的方式向六合公司主张办理过户登记，违背常理。（五）另案裁判以及最高人民法院指导性案例仅具参考作用。（六）案涉房屋仍然登记在六合公司名下，依法属于可以被人民法院强制执行的财产范围。（七）正岩公司对六合公司的工程款债权系合法债权，已经生效判决确认。综上，请求依法驳回王滨的再审申请。

六合公司提交意见称，王滨再审申请的事实和理由均真实存在，请求人民法院依法裁判。

本院经审查认为，本案再审审查期间的争议焦点是，王滨对案涉房产是否享有足以排除强制执行的民事权益。

《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》（法释〔2015〕5号）第三百一十一条规定，案外人或者申请执行人提出执行异议之诉的，案外人应当就其对执行标的享有足以排除强制执行的民事权益承担举证证明责任。王滨申请再审主张其提出的执行异议符合《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》第二十八条和第二十九条规定的情形。本院认为，第一，王滨与六合公司于2013年10月24日签订的《商品房认购协议书》约定总房款953350元，六合公司向王滨出具了收到案涉房款953350元、维修基金12394元、配套费27541元的收据。王滨主张2013年10月24日其使用严峰的银行卡向六合公司支付了全部价款993285元。但严峰系六合公司的实际控制人，该款项的收款人系王滨之姐王丹丹，严峰与王丹丹均涉嫌经济犯罪被提起公诉。王滨提交的注明为“代严总收王滨清偿借款993285元”的收据证明，王丹丹案涉银行账户并非仅用于六合公司收付房款等，也用于处理严峰个人事务。故王滨主张王丹丹案涉银行账户收到严峰转入的993285元为王滨支付购房款，缺乏充分证据支持，王滨提交的证据不足以推翻二审判决关于王滨是否支付购房款的认定。第二，王滨在购买案涉房屋时，明知六合公司就案涉房屋与刘永美签订有让与担保物权的《商品房买卖合同》，且自认其与六合公司均知晓存在办证时间的不确定性。故王滨对于未办理过户登记，自身未尽到合理注意义务，存在过错。二审判决认定王滨的主张不符合《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》第二十八条和第二十九条规定的情形，并无不当。

综上，王滨的再审申请不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条第一项、第二项、第六项规定的情形。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条第一款，《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》第三百九十五条第二款规定，裁定如下：

驳回王滨的再审申请。

审判长　　张淑芳

审判员　　李敬阳

审判员　　吴凯敏

二〇二一年四月二十八日

书记员　　张静思