

上诉人（原审原告）：中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司，住所地福建省福州市鼓楼区古田路112号。

负责人：应安华，该公司总经理。

委托诉讼代理人：林建兴，福建天衡联合律师事务所律师。

委托诉讼代理人：张艺君，福建天衡联合律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：刘志君，男，1987年10月5日出生，汉族，住福建省莆田市荔城区。

委托诉讼代理人：陈超锋，福建品义律师事务所律师。

委托诉讼代理人：林志，福建品义律师事务所律师。

原审被告：郑文水，男，1961年5月22日出生，汉族，住福建省莆田市秀屿区。

原审被告：陈玉云，女，1963年6月15日出生，汉族，住福建省莆田市秀屿区。

原审被告：福建启宏实业有限公司，住所地福建省莆田市荔城区新度镇新度村1号。

法定代表人：郑文煌，该公司执行董事兼总经理。

原审被告：莆田标准木业有限公司，住所地福建省莆田市秀屿区木材加工区。

法定代表人：郑文水，该公司董事长兼总经理。

原审被告：中国华宇经济发展有限公司，住所地北京市昌平区昌平镇鼓楼西街12号楼3层38。

法定代表人：李军，该公司总经理。

上诉人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司（以下简称华融福建分公司）因与被上诉人刘志君及原审被告郑文水、陈玉云、福建启宏实业有限公司（以下简称启宏公司）、莆田标准木业有限公司（以下简称标准木业公司）、中国华宇经济发展有限公司（以下简称华宇公司）申请执行人执行异议之诉一案，不服福建省高级人民法院（2020）闽民初200号民事判决，向本院提起上诉。本院于2021年1月25日立案后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人华融福建分公司的委托诉讼代理人林建兴、张艺君，被上诉人刘志君的委托诉讼代理人陈超锋到庭参加诉讼，原审被告郑文水、陈玉云、启宏公司、标准木业公司、华宇公司经本院合法传唤，无正当理由未到庭。本案现已审理终结。

华融福建分公司上诉请求：一、撤销一审判决，查清事实并依法改判支持其一审诉请；二、一审、二审诉讼费用由刘志君承担。主要事实和理由：一、一审判决认定事实不清，适用法律错误。一审判决在正确认定启宏公司系房地产开发企业的基础上，未适用《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》第二十九条针对“登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房”的特别规定，反而适用第二十八条的一般规定，适用法律错误；一审法院未依照《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》第二十九条规定审查刘志君所购商品房是否用于居住及名下是否存在其他用于居住的房屋，未查清案件事实。二、一审判决存在漏判情形。一审法院作出的（2019）闽执异203号执行裁定（以下简称203号裁定），中止对启宏公司名下坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园内区、宗地编号为PS挂-2011-23号、项目名称为“福建省湄洲湾国际家具物流配送中心”的土地使用权的执行。华融福建分公司因对该裁定不服而提起本案诉讼，一审应围绕整块土地的情况进行审查。但一审判决仅就案涉《商品房买卖合同（预售）》项下房屋占用范围内的国有土地使用权进行裁判，未对其余部分国有土地使用权的执行情况予以处理，系漏裁漏判。

刘志君辩称，华融福建分公司的上诉请求没有法律和事实依据，应予驳回，并维持原判。一、一审判决认定事实清楚，适用法律正确。刘志君与启宏公司签订了合法有效的商品房买卖合同，履行了支付购房款和缴纳办理不动产登记转移相关手续的税费的义务，并在一审法院查封前入住案涉商品房，对案涉商品房未办理过户登记不存在过错。二、华融福建分公司主张一审判决漏判，不符合事实。《商品房买卖合同（预售）》第一条明确约定刘志君购买的商品房坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区、宗地编号为PS挂-2011-23号地块，该地块国有土地使用证号为莆国用（2013）第××号。表明该地块的国有土地使用权包含了刘志君购买商品房所占用的土地使用权。

郑文水、陈玉云、启宏公司、标准木业公司、华宇公司未作陈述。

华融福建分公司向一审法院起诉请求：一、撤销203号裁定，准许对启宏公司名下坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区、宗地编号为PS挂-2011-23号、项目名称为“福建省湄洲湾国际家具物流配送中心”的土地使用权的执行；二、本案诉讼费用由刘志君、郑文水、陈玉云、启宏公司、标准木业公司、华宇公司承担。

一审法院认定的主要事实如下：

一、华融福建分公司与标准木业公司、华宇公司、启宏公司、郑文水、陈玉云合同纠纷一案，一审法院于2019年3月28日作出（2018）闽民初115号民事判决。在该案审理过程中，华融福建分公司申请财产保全，一审法院于2018年10月25日作出（2018）闽民初115号民事裁定，查封、扣押、冻结标准木业公司、华宇公司、启宏公司、郑文水、陈玉云名下相当于人民币379350768.89元的同等价值的财产，其中查封的第一项财产内容为：启宏公司名下坐落于福建省莆

田市荔城区黄石商贸物流园区、宗地编号为PS挂-2011-23号、项目名称为“福建省湄洲湾国际家具物流配送中心”的房产及土地使用权。启宏公司于2019年3月11日以上述房产及土地使用权已于2018年1月1日全部出售，第三人已交付全部购房款并已实际占有为由，向一审法院提出复议申请，请求对该查封部分予以解除，一审法院于2019年3月19日裁定驳回其复议请求。2019年7月9日，一审法院立案执行（2018）闽民初115号民事判决。执行过程中，刘志君向一审法院提出书面异议，主张本案查封的福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区的土地使用权上的房屋已全部出售，其已依合同约定交付全部购房款并已实际占有，请求中止对其购买商品房产所占用的土地使用权的执行。一审法院经审查于2019年11月29日作出203号裁定，中止对启宏公司名下坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区、宗地编号为PS挂-2011-23号、项目名称为“福建省湄洲湾国际家具物流配送中心”的土地使用权的执行。华融福建分公司不服该裁定，向一审法院提起本案诉讼。

二、刘志君所持《商品房买卖合同（预售）》（合同编号L 201502344）及《补充协议》的签订日期均为2015年4月8日，出卖人为启宏公司，买受人为刘志君。合同载明：出卖人以出让方式取得坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区（地块二）、编号为P S 挂-2011-23号地块的建设用地使用权，该地块国有土地使用权证号为莆国用（2013）第××号，土地使用权面积为12538.38平方米，买受人购买的商品房所占用的土地用途为商业、住宅及配套设施用地；出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为艺境天下；买受人购买的商品房为XX室（以下简称案涉商品房），规划用途为成套住宅，总价款为700000元，付款方式为贷款方式支付；该商品房存在土地使用权抵押，抵押权人为福建莆田农村商业银行股份有限公司江口支行；出卖人依约办理商品房预售合同登记备案手续；出卖人依法选聘的前期物业服务企业为莆田市雅居物业管理有限公司。《补充协议》约定，出卖人为买受人按揭贷款承担保证责任的，买受人必须不可撤销地委托出卖人代为办理房屋权属登记手续，且在本合同项下商品房交付时，应将办理房屋权属证书所需的全部资料和各项税费交给出卖人。

三、2015年，启宏公司向刘志君出具金额为210000元的《销售不动产统一发票（自开）》，后又向刘志君出具金额为490000元的《福建增值税普通发票》。2015年4月，刘志君缴纳住宅专项维修资金9341.25元。莆田市住房和城乡建设局出具《莆田市商品房买卖合同备案表》，载明案涉合同已于2015年6月通过莆田市房地产管理信息网提交备案。刘志君缴纳预购商品房预告登记费80元。2016年刘志君取得案涉商品房门牌证。启宏公司向刘志君出具《艺境天下交房收费明细表》，并于2017年1月向刘志君出具缴纳初始登记费、土地证办理费、转移登记费、契税、印花税费用的《收款收据》。2017年，莆田市雅居物业管理有限公司分别出具《收据》，载明刘志君缴交了案涉房屋的水费、物业费等费用。2020年5月，莆田市不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果证明》载明未查询到刘志君在该单位有房产登记信息记录。

四、2015年刘志君作为借款人、启宏公司作为保证人与中国建设银行股份有限公司莆田分行签订《个人住房借款合同》，约定刘志君向该行借款490000元，以案涉商品房及其占用范围内的土地使用权作为抵押物办理抵押贷款。

一审法院认为，本案系华融福建分公司对一审法院作出的中止执行裁定不服而引发的纠纷，故本案应为申请执行人执行异议之诉。刘志君以其已向启宏公司购买该公司开发的案涉商品房为由，主张排除对案涉商品房占用范围内土地使用权的强制执行。依据《中华人民共和国物权法》第一百四十七条“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分”之规定，买受人买受建筑物的前提下，随之取得该建筑物所占用范围内的相应土地使用权。故在案涉商品房权属及对应土地使用权未登记至刘志君名下的情况下，对刘志君要求排除案涉商品房占用范围内的土地使用权强制执行之请求，应当根据《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》第二十八条或第二十九条的规定，审查其是否对案涉商品房占用范围内的土地使用权享有足以排除强制执行的实体权益。

《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。刘志君所提交的《商品房买卖合同（预售）》，落款时间早于一审法院查封时间，该合同亦办理了备案登记及缴纳预告登记费用，上述事实足以证明刘志君与启宏公司在一审法院查封前已签订合法有效的书面买卖合同。刘志君提供的《销售不动产统一发票（自开）》《福建增值税普通发票》《个人住房借款合同》及相应贷款还款记录，结合启宏公司在财产保全复议申请期间主张案涉被查封的房产及土地使用权已于2018年1月1日全部出售，第三人已交付全部购房款并已实际占有的内容，可以证明刘志君已经支付了全部购房款。根据《补充协议》第十三条约定，启宏公司已经为刘志君的按揭贷款承担了保证责任，故刘志君依约应不可撤销地委托启宏公司代为办理房屋权属登记手续，并于交房时将办理权属证书的资料和契税交给启宏公司。刘志君提交的《艺境天下交房收费明细表》及缴纳初始登记费、土地证办理费、转移登记费、契税等费用的《收款收据》，可证明其已经依约委托启宏公司代为办理房屋权属登记手续，故可认定案涉商品房及土地使用权权属至今尚未登记至刘志君名下，系属不可归责于刘志君的原因所致。上述契税、土地证办理费、转移登记费等费用依约应在房屋交付时支付，结合刘志君已缴交了案涉商品房的物业费等费用，案涉商品房水

费缴纳情况以及前述启宏公司在财产保全复议申请期间的主张等事实，亦可证明案涉商品房在被查封前已经交付，刘志君已经合法占有该房屋。华融福建分公司于本案举证期间向一审法院申请向莆田市雅居物业管理有限公司调查刘志君的入住情况，但《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》第二十八条中的“合法占有”，系指对不动产的管理和支配，刘志君已经举证证明该房屋的交付事实，即应认定其有权对房屋行使管理和支配权，其是否实际入住该房屋并不影响其已经依约占有该房产事实的成立，故依据《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》第九十五条“当事人申请调查收集的证据，与待证事实无关联、对证明待证事实无意义或者其他无调查收集必要的，人民法院不予准许”之规定，华融福建分公司申请调查的证据并无调查收集的必要，一审法院依法不予准许。由上，应认定刘志君对案涉商品房及占用范围内的土地使用权的执行异议符合《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》第二十八条规定的情形。鉴于被执行人启宏公司系房地产开发企业，且案涉商品房由其开发建设，故案涉商品房同时符合《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》第二十八条规定的“登记在被执行人名下的不动产”与第二十九条规定的“登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房”两种情形，在该两条规定的适用上产生竞合，买受人符合该两条规定之一即可排除执行。在刘志君符合第二十八条规定的情形下，对于其是否符合第二十九条规定，可不予审查认定。华融福建分公司主张刘志君未举证证明其具有《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》规定的足以排除执行的实体权利，缺乏事实依据，不予采信。

虽然《商品房买卖合同（预售）》载明案涉商品房坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区、宗地编号为PS挂-2011-23号的建设用地上，但刘志君对该宗土地使用权享有的实体权利应仅限于其所购买的商品房所占用的部分，并不能及于该宗土地使用权的全部。故本案不得执行的土地使用权范围应仅限于刘志君所购买的案涉《商品房买卖合同（预售）》项下商品房所占用的国有土地使用权。刘志君购买的案涉商品房及土地使用权之外的其他权益不在本案的审理范畴。华融福建分公司主张203号裁定中止对整块项目用地的执行，超过了刘志君的权益范畴，具有事实依据，但因该超出范围不属本案审理范畴，对此不作处理。

综上，刘志君对登记在启宏公司名下的其所购买的案涉商品房所占用的土地使用权提出的异议符合《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》第二十八条的规定，华融福建分公司请求对该商品房所占用的土地使用权予以执行的诉讼请求不能成立，该请求依法应予驳回。郑文水、陈玉云、启宏公司、标准木业公司、华宇公司经一审法院传票传唤无正当理由未到庭参加诉讼，一审法院依法缺席判决。一审法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、第二百二十七条，《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，《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》第二十八条规定，判决：驳回华融福建分公司关于准许对启宏公司名下坐落于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区（宗地编号为PS挂-2011-23号）的国有土地使用权中包含的合同编号为L201502344号《商品房买卖合同（预售）》项下房屋占用范围内的国有土地使用权予以执行的诉讼请求。一审案件受理费100元，由华融福建分公司负担。

二审期间，当事人均未提交新证据。

本院对一审认定的事实予以确认。

本院认为，本案二审当事人争议的焦点问题为：华融福建分公司关于继续执行案涉商品房占用范围内的土地使用权的请求应否得到支持。

在金钱债权执行中，《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》第二十八条适用于买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议的情形；而第二十九条则适用于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的情形。本案原审被告启宏公司系执行案件的被执行人，且为房地产开发企业，亦开发建设了案涉商品房，因此案涉商品房既属于“登记在被执行人名下的不动产”，也属于“登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房”。在《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》第二十八条与第二十九条适用上产生竞合的情况下，刘志君就案涉商品房所提执行异议符合其中一条的规定，即可以排除人民法院的强制执行。

根据《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》第二十八条规定，案外人若要排除人民法院对登记在被执行人名下的不动产的强制执行需同时符合四个条件，且缺一不可。从本案查明的事实看，刘志君与启宏公司于人民法院查封前已签订合法有效的书面《商品房买卖合同（预售）》并支付全部购房款，案涉商品房在查封前已实际交付，刘志君已合法占有该不动产并委托启宏公司代为办理房屋权属登记手续，其对案涉商品房及商品房占用范围内的土地使用权未办理过户登记并无过错。一审判决据此认定刘志君对案涉商品房占用范围内的土地使用权享有足以排除人民法院强制执行的民事权益，有事实和法律依据。

另，鉴于刘志君与启宏公司签订的《商品房买卖合同（预售）》仅涉及案涉商品房占用范围内的土地使用权，故本案仅就案涉商品房占用范围内的土地使用权能否继续执行进行审理，而案涉商品房占用范围之外的土地使用权则不属于本案审理范围。华融福建分公司关于一审判决未围绕启宏公司名下位于福建省莆田市荔城区黄石商贸物流园区、宗地编号为PS挂-2011-23号的整块土地的情况进行审理并作出裁判系漏裁漏判的主张，于法无据。

综上所述，华融福建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100元，由中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司负担。

本判决为终审判决。

审判长 4444

二〇二二年三月三日