

邬某与歌某建设集团有限公司执行异议案

——基于产权置换取得的房屋在符合特定化等条件后具有排除强制执行的效力

关键词 执行 执行审查类案件 执行异议 拆迁安置 特定化 排除执行

基本案情

原告歌某建设集团有限公司（以下简称某建设公司）与被告内蒙古某时代置业投资有限公司（以下简称某时代公司）建设工程施工合同纠纷一案，内蒙古自治区高级人民法院（以下简称内蒙古高院）于2019年4月作出（2018）内民初74号之一民事裁定，冻结被申请人某时代公司银行存款76000000元或者查封、扣押某其他等值财产。2019年5月，内蒙古高院公告查封了某时代公司C座1-2层、D座1-3层、26-28层、E座2-20层房屋，查封期限为三年。案外人邬某以某时代项目E座二单元901号房屋为其拆迁安置补偿房屋为由，提出异议，请求中止执行并解除查封。

法院经审查查明，2011年5月23日，案外人邬某与某时代公司、某拆迁指挥部签订《拆迁房屋补偿安置协议书》，约定将案外人邬某所有的位于呼和浩特市新城区某房屋，建筑面积75.78 m²以产权转换方式拆迁，用某时代项目E栋二单元9层（901）进行安置补偿，建筑面积139m²，拆迁增加面积63.22 m²；补房屋价差款金额101747元；产权归属：私产；过渡方式：自行；周转期限：30个月，过渡费：75.78 m²×12元/月×30月=27280元；付款方式：一次性付清。案涉房屋差价款已一次性付清，房屋钥匙已领取。

另查明，案外人邬某原有房屋所有权证书已被收回，并于2014年1月

12日注销，原房屋已被拆除。

内蒙古自治区高级人民法院于2020年8月7日作出（2020）内执异20号执行裁定，裁定中止对某时代项目E座二单元901号房屋的执行。异议裁定作出后，各方当事人均未提起执行异议之诉，该裁定已发生法律效力。

裁判理由

首先，涉案房屋系案外人邬某与某拆迁指挥部、某时代公司签订《拆迁房屋补偿安置协议书》，通过产权调换形式取得案涉房屋的权利，系在人民法院财产保全查封之前，其应为案涉房屋的权利人。

其次，案外人邬某基于原有产权房屋的拆迁安置而对案涉房屋主张权利，其以丧失原有房屋的物权进而享有对安置房屋的期待权。邬某以所有权调换形式签订《拆迁房屋补偿安置协议书》取得的案涉房屋，属于拆迁安置的性质。根据查明的事实，在拆迁补偿安置协议对安置房屋的位置、面积、用途明确约定的情况下，该标的物已经具有了特定性，邬某对案涉房屋的权利已特定化，被拆迁人对该特定房屋的债权应视为一种特种债权，相对于普通债权，其具有优先效力，被拆迁人的债权可以对抗第三人。

再次，邬某与某拆迁指挥部、某时代公司签订的《拆迁房屋补偿安置协议书》是以产权置换方式完成的，即邬某是以其在征收范围内的原有房屋进行的置换，且已按照约定履行了原房屋产权交付手续，应视为其已履行了全部价款支付义务，且产权置换的房屋系案外人用于居住的房屋，亦符合《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》第二十九条关于消费者物权期待权保护的规定，具有足以排除强制执行的效力。

裁判要旨

经产权置换的房屋，当事人依照约定履行了原房屋的产权交付手续，应视为已履行了全部价款支付义务，且产权置换的房屋系用于居住，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》第二十九条关于消费者物权期待权保护的规定，具有足以排除强制执行的效力。

关联索引

《中华人民共和国民事诉讼法》（2023年修正）第238条（本案适用的是2017年修正的《中华人民共和国民事诉讼法》第227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》（法释〔2015〕10号，2020年修正）第24条、第25条、第29条

一审：内蒙古自治区高级人民法院（2020）内执异20号执行异议（2020年8月7日）