

# 天津市某商务发展服务中心诉某银行股份有限公司天津分行、 天津某置业有限公司等案外人执行异议之诉案

——被拆迁人对还迁房享有的拆迁安置补偿权益可以排除抵押权人申请的强制执行

**关键词** 民事 案外人执行异议之诉 被拆迁人 还迁房 拆迁安置补偿权益 抵押权 强制执行

## 基本案情

2008年7月8日，原告天津市某商务发展服务中心（以下简称天津某服务中心）与津南土地整理中心签订《土地收购安置补偿合同》：津南土地整理中心对天津某服务中心津南（华）单国用（2005）字第XX号国有土地使用权证所载明的国有土地使用权予以置换，该宗土地面积为12681.5平方米（约19.02亩）。2010年5月4日，天津市国土资源和房屋管理局津南区国土资源分局（出让人）与被告天津某置业有限公司（受让人，以下简称天津某置业公司）签订《国有建设用地使用权出让合同》，其中约定：本合同项下宗地所建商业建筑建成后，其中7000平方米由津南土地整理中心进行回购，用于地块内被拆迁人还迁安置，回购价格3290元/平方米，回购房屋的位置等具体事宜由津南土地整理中心根据需要确定。

2011年11月11日，津南土地整理中心（甲方）、天津某置业公司（乙方）、天津某服务中心（丙方）签订《房地产回购合同》约定：甲方对乙方所建设的部分商业房地产予以回购用于安置丙方。由甲、乙、丙三方共同确认的7000平方米还迁商业用房，由甲方于2011年12月31日前组织乙方直接与丙方签订《商品房销售合同》。同年12月5日，津南土

地整理中心向天津某置业公司交付转账支票一张，金额为16121000元。2014年9月19日，津南土地整理中心向天津某置业公司交付转账支票一张，金额为4000000元。后天津某置业公司未与天津某服务中心签订《商品房销售合同》。

因天津某置业公司等未履行另案生效法律文书确定的义务，被告某银行股份有限公司天津分行（以下简称某银行天津分行）向天津市第二中级人民法院（以下简称天津二中院）申请强制执行，该院依法查封了天津某置业公司名下的房产等财产，并确认某银行天津分行有权以登记的抵押物折价或者以拍卖、变卖相关财产所得价款在《最高额抵押合同》约定的范围内优先受偿，抵押物包括案涉房屋。天津某服务中心对某银行天津分行的强制执行提出异议，天津二中院裁定驳回天津某服务中心的异议请求。天津某服务中心不服该裁定，提起本案的案外人执行异议之诉，请求依法判令排除对坐落于咸水沽镇某小区2号楼122-145、201-225房屋的执行（总价款13775000元）。

某银行天津分行辩称，应当依法驳回天津某服务中心的诉讼请求。

1. 天津某服务中心享有的系《土地收购安置补偿合同》或《房地产回购合同》项下的相应债权，其主张依据合同对案涉房屋享有优先取得权与事实不符。2. 天津某服务中心不符合《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》（以下简称《执行异议和复议规定》）第二十八条规定的情形，其权利不能排除强制执行。

天津市第二中级人民法院于2022年8月24日作出（2021）津02民初1498号民事判决：驳回原告天津某服务中心的全部诉讼请求。宣判后，天津某服务中心不服，提起上诉。天津市高级人民法院于2023年4月13日作出（2023）津民终196号民事判决：驳回上诉，维持原判。天津某服务中心向最高人民法院申请再审。最高人民法院于2024年4月1日作出

(2023) 最高法民申595号民事裁定提审本案，并于2024年8月2日作出  
(2024) 最高法民再140号民事判决：一、撤销天津市高级人民法院  
(2023) 津民终196号民事判决、天津市第二中级人民法院 (2021) 津02民  
初1498号民事判决；二、不得执行咸水沽镇某小区2号楼122-145、201-  
225房屋。

## 裁判理由

本案的争议焦点是：天津某服务中心对案涉房屋是否享有足以排除  
强制执行的民事权益。

首先，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效  
力的若干规定》（法释〔2020〕15号）第一条第二款规定：“民法典施  
行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规  
定，但是法律、司法解释另有规定的除外。”本案拆迁补偿事实发生于  
《中华人民共和国民法典》施行前，由此引起的纠纷应当适用当时有效  
的司法解释。

《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》（法释〔2003〕7号，已于2020年修正，以下简称《商品房买  
卖司法解释》）第七条第一款规定：“拆迁人与被拆迁人按照所有权调  
换形式订立拆迁补偿安置协议，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。”故被拆  
迁人基于所有权调换形式的拆迁安置补偿权益，具有优先于商品房买受  
人物权期待权的效力。《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问  
题的批复》第一条规定：“人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行  
案件中，应当依照《中华人民共和国合同法》第二百八十六条的规定  
，认定建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。”第二

条规定：“消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。”故交付全部或者大部分商品房购房款的消费者，其物权期待权优先于抵押权人的抵押权。根据上述规定，被拆迁人基于所有权调换形式的拆迁安置补偿权益优先于抵押权人的抵押权，可以排除抵押权人申请的强制执行。

其次，根据天津某服务中心再审提交的证据以及原审查明事实，能够认定天津某服务中心对案涉房屋享有的权益为基于所有权调换形式的拆迁安置补偿权益。2007年10月12日，天津市规划局向津南土地整理中心核发《选址意见通知书》，案涉土地在项目选址范围内。同年11月26日，津南土地整理中心作为“土地征收（商住用地）”项目用地单位委托天津市地籍管理中心开展地籍调查工作，形成《地籍调查前置成果表》，记载天津某服务中心为所调查土地的国有土地使用单位。2008年1月30日，天津市国土资源和房屋管理局同意津南区国土局上报的《征收土地方案》，批准征收津南区咸水沽镇某村集体土地2.4141公顷。同年4月25日，津南土地整理中心因实施某市场土地整理项目取得《房屋拆迁许可证》。同年5月9日，津南区房地产管理局发布《拆迁公告》，列明拆迁人为津南土地整理中心。同年7月8日，拆迁人津南土地整理中心与被拆迁人天津某服务中心签订《土地收购安置补偿合同》，约定以7000平方米房屋作为拆迁补偿的主要对价。2023年8月22日，津南区住房和城乡建设委员会出具《情况说明》，证明案涉土地在津南土地整理中心实施津南区咸水沽镇某市场土地整理项目范围内。以上事实表明，津南土地整理中心与天津某服务中心之间形成拆迁补偿关系，且系以所有权调换形式进行拆迁补偿。

2010年5月4日，津南区国土局与天津某置业公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，明确约定天津某置业公司所建房屋中7000平方米

由拆迁人津南土地整理中心购买，用作还迁房。该合同确立了天津某置业公司应当修建7000平方米还迁房并由津南土地整理中心购买用于安排被拆迁人的义务。2011年11月11日，拆迁人津南土地整理中心、被拆迁人天津某服务中心与开发商天津某置业公司三方签订《房地产回购合同》约定，津南土地整理中心出资2303万元向天津某置业公司购买7000平方米房屋作为还迁房，房屋交付天津某服务中心，确定了具体的房屋门牌号和面积。该合同确定了天津某置业公司负有将案涉房屋作为还迁房交付给天津某服务中心的义务。对上述合同和拆迁安置补偿行为应作整体理解，《国有建设用地使用权出让合同》和《房地产回购合同》关于还迁房的约定是对拆迁补偿安置的细化和落实。《房地产回购合同》签订后，津南土地整理中心已支付天津某置业公司2012.1万元购房款，并表示未支付尾款的原因是未达到合同约定的支付条件，而非违约拒不支付尾款。这种情况下，天津某服务中心对案涉房屋享有的权益属于基于所有权调换形式的拆迁安置补偿权益，效力优先于抵押权，足以排除抵押权人申请的强制执行。

## 裁判要旨

1. 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，被拆迁人的拆迁安置补偿权益优先于抵押权人的抵押权，可以排除抵押权人申请的强制执行。

2. 拆迁人、被拆迁人、房地产开发企业签订协议约定，由被拆迁人向房地产开发企业购买房屋作为还迁房，用于安置被拆迁人，以履行拆迁人的拆迁安置义务，房屋的位置、面积确定的，可以认定为“拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议”。

## 关联索引

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》（法释〔2020〕15号）第1条

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》（法释〔2020〕25号）第36条（本案适用的是《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号，第1条、第2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》（2020年修正）第27条

一审：天津市第二中级人民法院（2021）津02民初1498号民事判决（2022年8月24日）

二审：天津市高级人民法院（2023）津民终196号民事判决（2023年4月13日）

再审审查：最高人民法院（2023）最高法民申595号民事裁定（2024年4月1日）

再审审理：最高人民法院（2024）最高法民再140号民事判决（2024年8月2日）

本案例文本已于2024年12月13日作出调整