

山西省吕梁市中级人民法院

民事判决书

(2022)晋11民终148号

上诉人(原审原告):

委托诉讼代理人:任柳雅,山西金贝律师事务所律师。

委托诉讼代理人:苏显斌,山西金贝律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):

委托诉讼代理人:董粉平,山西轩明(吕梁)律师事务所  
所律师。

被上诉人(原审被告):

法定代表人: , 执行董事。

委托诉讼代理人:梁芳芳,北京市金台(太原)律师所  
事务所律师。

委托诉讼代理人:原阿茜,北京市金台(太原)律师所  
事务所实习律师。

被上诉人(原审第三人):

法定代表人： 丸执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：梁芳芳，北京市金台（太原）律师事务所  
事务所律师。

上诉人： 因与被上诉人 ， ；

执行异议之诉一案，不服山西省兴县人民法院（2021）晋1123民初1113号民事判决，向本院提起上诉。本院于2022年1月19日立案后，依法组成合议庭对本案进行了审理。上诉人的委托诉讼代理人任柳雅、苏显斌，被上诉人的委托诉讼代理人董粉平， 的委托诉讼代理人梁芳芳、原阿茜，被上诉人的委托诉讼代理人梁芳芳到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

上诉请求：撤销山西省兴县人民法院（2021）晋1123民初1113号民事判决并发回重审或查清事实后改判，本案一审、二审诉讼费用由 承担。

事实和理由：一审判决认定事实错误。一审判决认定涉案房屋并未交付、 实际占有涉案房屋是错误的。涉案房屋实际由 羊出资建设， 无力偿还对尹 的债务，达成以房抵债合意并签订一系列《房屋抵债合同》，尹 始终实际占有涉案房屋，一审法院查封涉案房屋时，尹

仍在对涉案房屋项目进行装修。而 群提交太原仲裁委员会的仲裁请求系要求 履行《房屋抵债合同》约定的义务,将涉案房屋权属登记至 群名下,完成物权登记,并非否认 群占有涉案房屋的事实。一审判决适用法律错误。参考最高人民法院(2021 )最高法民终 345 号民事判决的裁判要旨,《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》第二十八条规定了对一般不动产买受人针对金钱债权提起执行异议之诉的处理。以房抵债的目的并非为购买案涉不动产,而是为了实现债务的清偿,故原则上不能视为一般不动产买受人,但是在特殊情况下,如果当事人在债务履行期限届满后达成合法有效的以房抵债协议,旧债清算完毕变更为新债,不存在规避执行或逃避债务等情形,应当尊重当事人因社会经济生活的复杂性对其交易内容所进行的合意变更,符合上述规定的,并经审慎认定,可参照本条规定予以支持。本案中, 群在法院查封之前就案涉房屋已签订合法有效的书面《房屋抵债合同》且已实际占有案涉房屋并支付全部价款,非因尹群自身原因未办理过户登记。因此,依据上述规定尹群对案涉房屋享有排除强制执行的民事权益。

刘 辩称: 群对案涉房屋不享有足以排除强制执行的民事权益,兴县人民法院对案涉房屋进行查封并无不当。一审判决认定事实清楚,适用法律正确,应予维持。

辩称 群对涉案房屋并未合法占

有，其并未实际支付购房款。，群对于案涉房屋不能办理过户登记是明知的。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。

群向一审法院起诉请求：1. 撤销山西省兴县人民法院（2021）晋 1123 执异 9 号执行裁定书；2. 判决立即停止对原告购买的兴县明珠广场地下停车场出口从西往东第四间门面房（256 平米）的执行，并解除查封；3. 本案诉讼费由被告承担。

一审法院认定事实：2013 年，被告 商贸有限公司取得兴国用第 2013698 号国有土地使用证，面积为 5408.3 平方米。土地用途为公共设施建设用地；2018 年 2 月 8 日，原告尹 与第三人 有限公司签订了一份房屋认购合同，合同约定原告尹 向第三人山西 有限公司购买蔚汾明珠广场地上一层门面房 4 号至 68 号共 65 间，建筑面积 8 815.92 平方米，付款方式及期限为一次性付款，单价每平米 20 000 元，总价为 76 318 400 元，买受人于 2018 年 2 月 8 日前一次性付清；2018 年 2 月 12 日，原告尹 与被告 有限公司签订了一份房屋抵债合同，合同约定截至 2018 年 2 月 12 日，原告尹 对被告 有限公司享有 209 377 581 元债权，被告 有限公司用于对原告抵债的房屋位于兴县西关，建筑面积 3.5 万平方米，门面房 9 200 平方米，以每平米 20 000 元抵债，负一层超

市 12 500 平方米，每平方米以 5 000 元抵债，车位 380 个，以每个 120 000 元抵债。合同签订之日起 30 日内，被告将房屋交付原告并与原告签订正式房屋买卖合同，清偿被告所负债务；2020 年 5 月 10 日，原告尹 与被告 有限公司及第三人 有限公司签订了一份房屋抵债协议，协议约定被告及第三人与原告协商以房抵债，原、被告共同确认债权为 287 446 093 元，被告及第三人同意将其名下位于兴县西关蔚汾明珠广场项目房一层 1 至 68 号全部门面房 10 413.92 平方米以每平方米 20 000 元的价格抵顶债权金额 208 278 400 元，负一层面积 12 000 平方米，以每平方米 5 000 元的价格抵顶 60 000 000 元。2020 年 12 月 3 日，兴县人民法院对被告刘 诉被告 公司民间借贷纠纷一案作出（2020）晋 1123 民初 1237 号民事调解书，该调解书确定被告 有限公司于 2020 年 12 月 15 日前偿还被告刘 儿 5 380 480 元，后被告 公司未按期履行调解义务，被告刘 儿申请一审法院强制执行，兴县人民法院于 2020 年 12 月 25 日作出（2020）晋 1123 执 573 号民事裁定书，裁定查封了 有限公司所有的位于兴县蔚汾镇西关兴县明珠广场从西往东第四间门面房（面积为 256 平方米）。后原告尹 提出执行异议，理由为：在法院查封之前，原告尹 已经与被告 有限公司以及第三人 产开发有限公司签订

了房屋认购合同购买了包括案涉查封房屋在内的房屋，属于合法有效的房屋买卖合同，合同签订后原告已经取得了房屋钥匙，实际控制和占用了该房屋，房款已足额支付，因案涉房屋不具备办理产权登记条件未能办理过户登记，并非原告的原因造成，请求停止对该查封房屋的执行。兴县人民法院于2021年6月15日作出（2021）晋1123执异9号裁定书，驳回原告尹 的异议。

一审法院认为 兴县蔚汾镇西关兴县明珠广场从西往东第四间门面房（面积为256平方米）土地使用证登记使用人为被告 有限公司，一审法院在执行被告刘 儿与 有限公司民间借贷纠纷一案中，对该房屋进行查封后，原告尹 提出异议，认为该房屋在法院查封之前，原告尹 已经与被告 有限公司以及第三人 开发有限公司签订了房屋认购合同购买了包括案涉查封房屋在内的房屋，属于合法有效的房屋买卖合同，合同签订后原告已经取得了房屋钥匙，实际控制和占用了该房屋，房款已足额支付，因案涉房屋不具备办理产权登记条件未能办理过户登记，并非原告的原因造成，请求停止对该查封房屋的执行。但因该房屋至今未取得预售许可证，不具备出售的条件，双方签订的房屋认购合同及以房抵债合同并非合法有效的房屋买卖合同，原告尹 在太原仲裁委员会的仲裁申请中仍然请求被告交付房屋，可见房屋并未交付，原告也实际并未占有该房屋，且双方签订

的是以房抵债合同，不存在实际交付价款，因此原告请求排除执行，不应予以支持。依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》第一条第二款，《中华人民共和国物权法》第九条，《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》第十七条、第二十九条，最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第三百一十二条之规定，判决：驳回原告尹群的诉讼请求。本案受理费100元，由原告尹群负担。

二审法院查明事实基本同一审，本院予以确认。

本院认为，对案外人提出的排除执行异议，人民法院应当审查下列内容：（一）案外人是否系权利人；（二）该权利的合法性与真实性；（三）该权利能否排除执行。对案外人的异议，人民法院应当按照下列标准判断其是否系权利人：已经登记的不动产，按照不动产登记簿判断，未登记的建筑物、构筑物及附属设施，按照土地使用权登记簿、建设工程规划许可证、施工许可等相关证据判断。案涉商品房尚未办理不动产登记，依照该房屋所占用土地的使用权登记簿判断，相应权利人依法应为明珠商贸，而非尹群。此外，因该房屋尚未办理不动产登记，故不适用《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》第二十八条规定。金钱债权执行中，案外人依据被查封、扣押、冻结后作出的另案生效法律文书提出排除执行异议的，人民法院不予支持。尹群依据案涉房产被查封后作出的

仲裁裁决提出排除执行异议缺乏法律依据，本院不予支持。  
综上所述，尹 在本案中提出的排除执行异议不成立，原审  
判决正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》  
第一百七十七条规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 80 元，由上诉人尹 负担。

本判决为终审判决。

审	判	长	闫红珍
审	判	员	张晓艳
审	判	员	王晓强

二〇二二年四月十一日

本件与原本核对无异

书 记 员 康琪鸽