

江西省南昌市中级人民法院

民事判决书

(2023)赣01民终769号

上诉人(原审原告):吴明,男,1971年7月28日出生,汉族,住江西省九江市浔阳区浔阳东路196号鸿丰花园1栋4单元202室,居民身份证号码:360430197107280051。

委托诉讼代理人:潘红卫,江西事事律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):周艳柏,男,1963年07月26日出生,汉族,住湖北省团风县团风镇团方大道5号,居民身份证号码:422103196307260037。

委托诉讼代理人:王磊,湖北鄂东律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):张海平,男,1976年8月12日出生,汉族,住湖北省团风县团风镇雨台岗村八组9号,居民身份证号码:422103197608120059。

委托诉讼代理人:芦映,江西博德律师事务所律师。

委托诉讼代理人:欧阳红霞,江西博德律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):杨佳佳,女,1983年03月14日出生,汉族,住江西省南昌市红谷滩区红谷中大道99号三期一区2栋1单元1304室,居民身份证号码:360102198303142820。

上诉人吴明因与被上诉人周艳柏、张海平、杨佳佳执行异议之诉一案,不服江西省南昌市西湖区人民法院(2021)赣0103民初11491号民事判决,向本院提起上诉。本院于2023年1月30日立案后,依法组成合议庭通过阅卷、询问等方式不开庭进行了审理,本案现已审理终结。

吴明上诉请求:一、撤销江西省南昌市西湖区人民法院(2021)赣0103民初11491号民事判决并改判准许对湖北省团

风县城南工业园(钢材大市场)C1-2幢1楼001商业用房(产权编号:团风县房权证团风镇字第01009572号)的执行;二、本案诉讼费用全部由周艳柏、张海平、杨佳佳承担。事实和理由:1.一审法院认定周艳柏在法院查封前已实际占有案涉房产错误。一审法院认为“合法占有并不局限物理空间上的支配使用状态,基于合同等债权债务关系产生的占有,如根据租赁、运输或者保管合同,出租人、托运人亦属合法占有,故本案中周艳柏以委托经营管理方式占有案涉房产属于法律意义上的合法占有”是错误的,与一审法院查明“因案涉房产系张海平、杨佳佳自湖北鸿路置业有限公司处购买,但未付清房款,目前由该公司对外转租,租金抵扣未缴纳的购房款”的事实是矛盾的。根据一审法院这一查明事实,说明案涉房产的实际占有人为湖北鸿路置业有限公司,张海平、杨佳佳对案涉房产并不实际占有,张海平、杨佳佳并没有将他们与湖北鸿路置业有限公司的租赁合同项下的权利转让给周艳柏。周艳柏在没有从湖北鸿路置业有限公司处取得案涉房产的占有下,就与团风鸿翔商业运营管理有限公司(以下简称鸿翔公司)签订《商铺委托经营管理合同》,根本就属于没有权利来源的委托。所以,一审法院以拟制交付为由,认定周艳柏在法院查封前已实际占有案涉房产错误。2.一审法院认定周艳柏已经支付全部购房款错误。一审法院认为“从周艳柏提供的证据看,张海平出具的收条中购房款的数额和时间同银行转款流水显示的金额及时间相吻合,现吴明未提出足以推翻上述事实的证据,故认定周艳柏已支付全部房款”是错误的。(1)在周艳柏诉张海平、杨佳佳房屋买卖合同纠纷一案【即团风县人民法院(2015)鄂团风民初字第00361号】中,周艳柏仅向团风县法院提供了张海平出具的二张收条作为其支付购房款的证据,没有银行流水。所以,张海平出具的该二张收条中记载的41万元,其构成并没有相关证据予以佐证。(2)周艳柏在本次诉讼中提供的银行流水,从证据来源上说,不是其作为支付主体从银行处取得,而是由张海

平提供，违背了生活常识。从银行流水内容来看，A、在曹秀珍向张海平转款 17 万元的记载中，并没有“代周艳柏支付购房款”的相关备注，无法证明曹秀珍向张海平转账的该 17 万元就属于周艳柏的购房款。B、在张海平以现金存入 21 万元的流水中，仍然没有任何备注记载，无法证明该笔 21 万元的现金就是周艳柏的购房款。（3）在一审庭审中，周艳柏陈述“收租金是张海平欠的购房款抵完之后才开始收的，第一年是 10000 元，第二年大约是 11000 元”。这一事实说明，周艳柏在张海平欠湖北鸿路置业有限公司的购房款未还清前是没有收到租金的。周艳柏作为购房人，在已经支付了全部的购房款后，又将房屋委托给了鸿翔公司经营，其同意将本属于自己的租金抵付张海平拖欠的购房款，与常理不符。因此，一审法院在周艳柏提交的证据不充分、存在无法排除合法怀疑、且属于周艳柏的举证责任的情况下，以“吴明未提出足以推翻上述事实的证据，故认定周艳柏已支付全部房款”是错误的。3. 一审法院认定周艳柏未办理过户并非其自身原因错误。一审法院认为“周艳柏于 2015 年 5 月向湖北省团风县人民法院诉请要求办理过户的行为表明案涉房产未办理过户登记并非因自身原因”是错误的。一审法院查明，周艳柏与张海平、杨佳佳签订买卖合同的时间是 2014 年 12 月 14 日，付清全部购房款的时间是 2014 年 12 月 27 日，委托鸿翔公司经营管理的时间是 2014 年 12 月 29 日。假设一审法院查明的这些事实均属实的话，则周艳柏在 2014 年 12 月 29 日就享有要求张海平、杨佳佳办理房产过户的权利。但是周艳柏却迟延到 2015 年 5 月 6 日才向团风县人民法院起诉，主张案涉房屋的过户事宜。同时一审法院查明，案涉房屋在 2015 年 2 月 16 日就被一审法院以（2015）西桃民初字第 164 号民事裁定书予以查封了。因此，周艳柏从 2014 年 12 月 27 日享有权利起，直至 2015 年 5 月 6 日才以起诉的方式主张过户权利，导致案涉房屋在 2015 年 2 月 16 日被查封，完全是因其自身原因所造成的。一审法院以周艳柏 2015 年 5 月 6

日的起诉行为认定其不属于怠于行使权利导致案涉房屋在 2015 年 2 月 16 日被查封的自身原因,是完全错误的。4. 一审法院以《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 28 条的规定审理本案,属于适用法律错误。根据一审法院查明的事实,确认周艳柏与张海平、杨佳佳签订买卖合同有效的依据,是团风县人民法院于 2015 年 6 月 25 日作出的(2015)鄂团风民初字第 00361 号民事判决书。因此,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 26 条第 2 款“在金钱债权执行中,案外人依据执行标的被查封、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”的规定,本案应当优先适用《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 26 条第 2 款,并依据该条款直接驳回周艳柏的异议主张。但一审法院却以《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 28 条的规定审理本案,属于适用法律错误。综上,一审法院认定事实错误,适用法律错误,请求二审法院依法查明事实,正确适用法律,撤销江西省南昌市西湖区人民法院(2021)赣 0103 民初 11491 号民事判决并依法改判准许对湖北省团风县城南工业园(钢材大市场)C1-2 幢 1 楼 001 商业用房(产权证编号:团风县房权证团风镇字第 01009572 号)的执行,以维护吴明的合法权益。

周艳柏辩称,一、江西省南昌市西湖区人民法院作出的(2021)赣 0103 民初 11491 号民事判决,认定事实清楚,程序合法、适用法律正确,应予维持。二、吴明的上诉请求无事实及法律依据,应当予以驳回。1、周艳柏与张海平、杨佳佳于 2014 年 12 月 14 日在团风县团风镇法律服务所的见证下签订了一份《房屋买卖协议书》,协议书约定:张海平、杨佳佳将其购买的位于湖北省团风县城南工业园(钢材大市场)C1-2 幢 1 楼 001 商业用房(产权证编号为团风县房权证团风镇字第 01009572 号)

以41万元人民币价格转卖给周艳柏等其他权利与义务。2014年12月15日，周艳柏向张海平6217002020020166710银行账户转账存入人民币3万元；同日，周艳柏委托曹秀珍向张海平上述银行账户转账存入人民币17万元；2014年12月26日，周艳柏又向张海平上述账户存入现金人民币21万元。张海平分别于2014年12月15日、2014年12月27日向周艳柏出具了两份收条，并分别载明收到周艳柏购房款20万元及21万元购房款。周艳柏向张海平、杨佳佳支付41万元购房款有张海平庭审陈述、银行卡客户交易保险、（2015）鄂团风民初字第361号民事判决书相互印证。2、2014年12月29日，周艳柏与鸿翔公司就案涉房屋签订了一份《商铺委托经营管理合同》，足以证明周艳柏对案涉房屋具有占有、使用、收益、处分的权利。3、因张海平、杨佳佳未协助周艳柏办理案涉房屋过户登记手续，为此，周艳柏于2015年5月6日向团风县人民法院起诉张海平、杨佳佳，要求其二人协助办理案涉房屋过户登记事宜，并赔偿违约金82000元。2015年6月25日，团风县人民法院作出了（2015）鄂团风民初字第00361号民事判决，判决：张海平、杨佳佳于判决书生效后10日内协助办理案涉房屋过户登记事宜，并赔偿答辩人82000元违约金。2015年12月6日，周艳柏向团风县人民法院提出了强制执行申请，要求对张海平、杨佳佳予以强制执行，责令其二人履行（2015）鄂团风民初字第00361号民事判决义务。以上事实，能够充分证明案涉房屋未过户，并非周艳柏自身原因所导致。综上所述，依据《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28条的规定，周艳柏对案涉房屋享有足以排除强制执行的权利。为此，请求驳回上诉，维持原判。

张海平辩称，一审法院认定事实清楚，适用法律正确，所作出的判决公平公正，吴明的上诉请求没有任何事实和法律依据，请求二审法院依法驳回上诉，维持原判。

杨佳佳未发表意见。

吴明向一审法院起诉请求：一、判决准许对湖北省团风县城南工业园（钢材大市场）C1-2 幢 1 楼 001 商业用房（产权证编号：团风县房权证团风镇字第 01009572 号）的执行；二、本案诉讼费用由周艳柏、张海平、杨佳佳承担。

一审法院认定事实：吴明与张海平、杨佳佳民间借贷纠纷一案，2015 年 2 月 9 日一审法院作出（2015）西桃民初字第 164 号-1 民事裁定书冻结张海平银行存款 145 万元或查封、扣押其相应价值的财产。根据该保全裁定书，同年 2 月 16 日一审法院查封了张海平、杨佳佳名下的位于湖北省团风县城南工业园（钢材大市场）C1-2 幢 1 楼 001 商业用房（产权证编号：团风县房权证团风镇字第 01009572 号）一套，查封期限为二年。2015 年 6 月 19 日，一审法院对吴明与张海平、杨佳佳民间借贷纠纷一案作出（2015）西桃民初字第 164604 号民事判决书：张海平、杨佳佳于本判决生效之日起十日内一次性归还吴明借款本金人民币 135 万元及利息。判决生效后，吴明于 2015 年 9 月 28 日申请强制执行，执行案号为（2015）西执字第 1093 号。2019 年 2 月 12 日一审法院以（2015）西执字第 1093 号案件继续查封案涉房产，查封期限为三年，自 2019 年 2 月 12 日起至 2022 年 2 月 11 日止。2021 年 8 月 25 日，周艳柏以其是案涉房产的实际所有人为由提出执行异议，要求中止对案涉房产的执行。一审法院经审查后，2021 年 12 月 8 日作出（2021）赣 0103 执异 125 号执行裁定书，裁定：1. 异议人周艳柏的异议请求成立；2. 中止对湖北省团风县城南工业园（钢材大市场）C1-2 栋 1 楼 001 商业用房（产权证编号：团风县房权证团风镇字第 01009572 号）的执行。

一审法院另查明，2014 年 12 月 14 日，周艳柏作为乙方同张海平、杨佳佳作为甲方签订《房屋买卖协议书》一份，约定：张海平、杨佳佳将其名下坐落于湖北省团风县城南工业园（钢材大市场）1-2 栋 1 楼 001 商业用房（房屋总面积为 115.46m²，产权证编号：团风县产权证团风镇字第 01009572 号）转让给周艳柏，

购房总价款为 41 万元。2014 年 12 月 15 日，张海平出具收条一张，载明：“今收到周艳柏购买团风钢材市场店面预付款人民币：贰拾万元整（¥200000 元），同年 12 月 27 日，张海平再次出具收条一张，载明：“今收到周艳柏团风钢材大市场店面余款人民币贰拾壹万整（¥210000 元）”。因案涉房产一直未办理过户手续，周艳柏遂于 2015 年 5 月 6 日以房屋买卖合同纠纷为由诉至湖北省团风县人民法院，要求办理案涉房屋产权变更登记，2015 年 6 月 25 日，湖北省团风县人民法院作出（2015）鄂团风民初字第 00361 号民事判决书：1. 确认周艳柏与张海平、杨佳佳签订的《房屋买卖协议书》合法有效；2. 张海平、杨佳佳于本判决生效后十日内履行协助周艳柏办理位于团风县城南工业园钢材大市场 C1-2 栋 1 楼 001 号房产的过户变更登记手续（房权证号为团风镇字第 01009572 号）；3. 张海平、杨佳佳向周艳柏支付违约金 82000 元。因案涉房产系张海平、杨佳佳自湖北鸿路置业有限公司处购买，但未付清房款，目前由该公司对外转租，租金抵扣未缴纳的购房款。2014 年 12 月 29 日，周艳柏与鸿翔公司签订了《商铺委托经营管理合同》，约定自 2013 年 2 月 1 日起至 2018 年 1 月 31 日止就案涉房产委托鸿翔公司统一经营管理。

一审法院认为，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：“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。”故对于周艳柏的请求能否阻却法院对涉案房产的执行，必须同时满足在涉案不动产查封之前已经签订合法有效的书面买卖合同，已经实际占有涉案房产，已经支付全部价款，非因其

自身原因未办理过户登记手续这四个法定条件。本案中，吴明主张一审法院中止对案涉房产的执行裁定错误的主要理由为：1. 周艳柏在法院查封前未实际占有案涉房产。一审法院认为合法占有并不局限物理空间上的支配使用状态，基于合同等债权债务关系产生的占有，如根据租赁、运输或者保管合同，出租人、托运人亦属合法占有，故本案中周艳柏以委托经营管理方式占有案涉房产属于法律意义上的合法占有；2. 周艳柏未实际支付购房款。从周艳柏提供的证据看，张海平出具的收条中购房款的数额和时间同银行转款流水显示的金额时间相吻合，现吴明未提出足以推翻上述事实的证据，故一审法院认定周艳柏已支付全部房款；3. 未办理过户登记属于周艳柏自身原因。周艳柏于 2015 年 5 月向湖北省团风县人民法院诉请要求办理过户的行为表明案涉房产未办理过户登记并非因自身原因。综上，周艳柏对涉案房屋享有足以排除强制执行的权益，其异议理由成立，一审法院予以支持。据此，依照《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，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十七条之规定，判决：驳回吴明的诉讼请求。吴明预交的案件受理费 100 元，由吴明承担。

本院二审期间，周艳柏向法院提交了（2015）鄂团风民初字第 00361 号案件对应的执行案件即（2016）鄂 1121 执 4 号案件《人民法院案件收立、案信息登记表》。吴明对该登记表的真实性、合法性和关联性均无异议。

本案二审期间，吴明申请调取张海平在建设银行团风普济支行 2014 年 12 月 26 日现金存入 21 万元存款的真实性及相关入账凭证。其调取的该部分证据与周艳柏二审提交的有关其支付了该笔款项的证据形式虽不同，但内容均一致。周艳柏对吴明申请调取的该部分证据无异议。

本院对吴明申请调取的上述证据与周艳柏提供的证据的真

实性、合法性和关联性均予以确认。

本院二审查明，湖北鸿路置业有限公司和团风鸿翔商业运营管理有限公司的股东均为安徽鸿路置业有限公司，持股比例均为100%，法定代表人均为商幼华。

本院另查明，湖北团风县人民法院（2015）鄂团风民初字第00361号民事判决中查明事实部分载明：周艳柏在签订协议后于2014年12月15日向张海平、杨佳佳付款20万元，2014年12月27日付款21万元。

一审法院查明：“2015年6月19日，一审法院对吴明与张海平、杨佳佳民间借贷纠纷一案作出（2015）西桃民初字第164604号民事判决书”，该判决的案号错误，本院纠正为：“2015年6月19日，一审法院对吴明与张海平、杨佳佳民间借贷纠纷一案作出（2015）西桃民初字第164号民事判决书”。

本院二审查明的事实与一审法院查明的事实相同。

本院认为，本案系执行异议之诉纠纷，本案争议的焦点是周艳柏对案涉房产是否享有足以排除强制执行的民事权益。就本案争议的问题，本院分述如下：一、关于本案法律适用的问题。吴明主张，本案应适用《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》第二十六条第二款而非第二十八条。本院经审理认为，《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》第二十六条第二款规定“金钱债权执行中，案外人依据执行标的被查封、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”。本案中，周艳柏主张其对案涉房产享有足以排除执行的民事权益，并向法院提交了（2015）鄂团风民初字第00361号民事判决书，该判决系生效判决，周艳柏于2015年5月6日就案涉房产以买卖合同纠纷为由提起诉讼，湖北省团风县人民法院于2015年6月25日作出上述判决。吴明系以民间借贷纠纷为由诉请张海平、杨佳佳，在案件审理阶段，一审法院以保全裁定为依据于2015

年2月16日查封了案涉房产，故周艳柏据以提出排除执行异议的生效判决发生于案涉房产被吴明申请的保全查封措施之后。该生效判决单独并不足以排除案涉执行，故一审法院并未单独以该生效判决的内容否定案涉执行，并无不妥。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》第二十六条的适用并不能排除《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》第二十八条的适用。即金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，在其无法适用《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》第二十六条主张权利时，并不排除其通过适用《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》第二十八条主张权利。故一审法院在本案中，重点论述周艳柏作为案涉不动产的买受人，是否满足《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》第二十八条规定之排除执行的要件，适用法律正确。

二、关于周艳柏排除强制执行的主张是否成立的问题。《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”。故周艳柏主张对案涉房产享有足以排除强制执行的民事权益，满足以下四个条件：1.周艳柏与张海平、杨佳佳在人民法院查封案涉房产之前已签订合法有效的书面买卖合同。周艳柏于2014年12月14日与张海平、杨佳佳签订《房屋买卖协议》；2015年2月16日，案涉房产被江西省南昌市西湖区人民法院查封。签订合同时间早于案涉房屋查

封的时间。2. 在人民法院查封案涉房产之前周艳柏已经合法占有该房产。吴明上诉主张在人民法院查封案涉房产前周艳柏未实际占有该房产。《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》第二十八条中关于“在人民法院查封之前已合法占有该不动产”的规定，仅要求买受人“合法占有”，并未以实际入住或使用为占有的唯一必须要件。案涉房屋由张海平、杨佳佳自湖北鸿路置业有限公司处购买，由湖北鸿路置业有限公司对外转租。周艳柏与张海平、杨佳佳签订《房屋买卖协议书》时对该情况知情，并与湖北鸿路置业有限公司的关联公司团风鸿翔商业运营管理有限公司签订《商铺委托经营管理合同》，符合买卖不破租赁的交易原则。因此，周艳柏通过委托经营管理的方式占有案涉房产，属于法律意义上的合法占有。3. 案涉房产查封前周艳柏已经支付全部价款。周艳柏主张其在案涉房产查封前以现金方式向张海平支付了41万购房款，该支付的购房款的金额与周艳柏、张海平、杨佳佳签订的《房屋买卖协议书》约定金额一致，本案二审期间补充调取了周艳柏相应款项的取款凭证，周艳柏向法院提交的生效裁判文书对该事实也已经确认。一审法院认定周艳柏以现金方式向张海平支付了41万购房款，并无不妥。4. 非因周艳柏自身原因未办理过户登记。周艳柏于2014年12月14日与张海平、杨佳佳签订《房屋买卖协议》，并于同年12月27日付清购房款。2015年2月16日，案涉房产被江西省南昌市西湖区人民法院查封。因案涉房屋一直未办理过户，周艳柏于2015年5月6日以房屋买卖合同纠纷为由诉至湖北省团风县人民法院。在上述过程中，并未发现周艳柏存在急于行使权利的情形，在其已向法院起诉张海平、杨佳佳要求办理过户登记的情况下，一审法院认定案涉房屋未办理过户登记并非因周艳柏自身原因造成，并无不妥。综上，一审法院认定周艳柏对案涉房产享有足以排除强制执行的民事权益，并无不妥。

综上所述，吴明的上诉请求不成立，本院予以驳回。一审判

决认定事实清楚，适用法律正确，本院予以维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 100 元，由上诉人吴明负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 李 明

审 判 员 张 宗 华

审 判 员 曾 琴

二〇二三年三月三十日

法 官 助 理 简 花 平
书 记 员 陈 浩

