

# 成汝洋、杨利与丁志根案外人执行异议之诉一审民事判决书

发布日期：2020-02-28

浏览：40次



## 江苏省淮安市中级人民法院 民事判决书

(2019)苏08民初226号

原告（案外人）：成汝洋，男，1969年11月7日出生，居民身份证号码320828196911072219，汉族，住江苏省淮安市淮安区淮城镇环城村十组76号。

原告（案外人）：杨利（与成汝洋系夫妻关系），女，1974年9月7日出生，汉族，住江苏省淮安市淮安区。

委托诉讼代理人：成汝洋，男，1969年11月7日出生，居民身份证号码320828196911072219，汉族，住江苏省淮安市淮安区淮城镇环城村十组76号。

被告（申请执行人）：丁志根，男，1964年11月13日出生，汉族，住浙江省绍兴市越城区。

委托诉讼代理人：张大双，江苏吴非律师事务所律师。

第三人（被执行人）：淮安中欧房地产开发有限公司，住所地江苏省淮安市淮安区楚州大道488号。

法定代表人：潘文华，该公司董事长。

委托诉讼代理人：侯祝山，江苏曙东律师事务所律师。

第三人：李连永，男，1976年3月19日出生，汉族，住江苏省淮安市淮安区。

原告成汝洋、杨利因与被告丁志根、第三人淮安中欧房地产开发有限公司（以下简称中欧公司）、李连永案外人执行异议之诉一案，本院于2019年8月20日立案后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告成汝洋，被告丁志根的委托诉讼代理人张大双，第三人中欧公司的委托诉讼代理人侯祝山，第三人李连永到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告成汝洋、杨利向本院提出诉讼请求：停止对淮安市淮安区中央府邸小区住宅1号楼1404室房屋的强制执行，解除对于房屋的查封；案件受理费由丁志根负担。事实与理由：中欧公司将中央府邸小区公共部位装饰工程发包给李连永建设施工，但没有履行工程款给付义务。中欧公司向李连永提出以公司所有的房屋折抵应付的工程款，并同意李连永找好房屋的实际买受人，由中欧公司与房屋的实际买受人直接签订商品房买卖合同，李连永知晓索款无望，所以同意了此种方案。2016年

9月8日，中欧公司向淮安区政府帮扶工作组出具书面报告一份，经区政府帮扶工作组审批同意，由中欧公司用本公司所有的中央府邸小区住宅1号楼1404室商品房一套折价60万元左右折抵李连永的工程款，并同意将该房屋网签至李连永名下。至此，李连永作为买受人取得了涉案房屋，后李连永同意将该房屋转售给原告成汝洋、杨利。2018年11月22日，中欧公司再次向区政府帮扶工作领导小组出具书面报告一份，经工作组及李连永同意，由中欧公司将涉案房屋签给成汝洋，购房款由成汝洋直接向李连永给付，后原告成汝洋、杨利付清了所有购房款，取得房屋后开始装潢入住至今。该房屋尚抵押在银行，致一直无法签订商品房买卖合同并办理产权变更登记手续，直至2018年11月30日该房屋解除了抵押在银行的相关手续后，中欧公司与成汝洋签订了商品房买卖合同，成汝洋据此缴纳了房屋契税及维修资金等，一切就绪待准备办理房屋变更登记过户手续时，成汝洋得知该房屋竟然又被丁志根进行了查封。丁志根取得案件申请执行人地位前，中欧公司与李连永之间的债权债务经过以房抵债后已经归于消灭，也即中欧公司已经用房屋向李连永抵偿了工程款，丁志根不能再以从中磊公司受让的债权，要求对涉案房屋再次查封并强制执行。成汝洋、杨利与中欧公司签订了商品房买卖合同合法有效，原告取得涉案房屋后，未办理变更过户登记只是物权未设立，但不影响合同协议的效力，原告在本案中无过错，人民法院不应该查封涉案房屋。

被告丁志根辩称，成汝洋名下还有其他房屋，并非购买商品房的消费者，成汝洋也没有支付购房款。请求驳回原告诉讼请求。

第三人中欧公司称，原告成汝洋、杨利以抵债形式购买了中欧公司开发的涉案房屋，缴纳了全部购房款，且入住至今，已经实际对房屋占有使用，房屋产权应为原告所有。

第三人李连永称，李连永在中欧公司5至8号楼公共部位做装饰工作，公司欠李连永工程款，所以将涉案房屋抵给李连永，李连永将房屋直接转给了成汝洋，房子应属于原告所有。

以下事实，各方当事人均无异议，本院予以确认：

江苏中磊建设集团有限公司（以下简称中磊公司）与中欧公司建设工程施工合同纠纷一案，淮安仲裁委员会于2018年4月28日作出（2016）淮仲裁字第0163号裁决书，裁决：一、中欧公司支付中磊公司工程款47635196.03元；二、中磊公司就工程款47635196.03元，在中国银行股份有限公司淮安楚州支行就编号为5307610D2011040801号《固定资产借款合同》项下的主债权全部被清偿后，对承建

的中央府邸1-8号楼、1#-3#商业、非人防地下室工程折价或者拍卖、变卖的价款优先受偿。本案仲裁费用231577元，保全费5000元，鉴定费100万元，合计1236577元（中磊公司已预付），由中磊公司承担84537元，由中欧公司承担1152040元。中欧公司应承担部分迳行给付给中磊公司。以上裁决中欧公司应当支付的款项，中欧公司应当在本裁决送达之日起十五日内支付给中磊公司。中欧公司逾期支付的，则应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

2018年6月10日，中磊公司与丁志根签订《债权转让协议书》，中磊公司同意将（2016）淮仲裁字第0163号裁决书的权利（包括相应迟延履行利息、仲裁费用等）以及工程价款优先受偿权转让给丁志根，丁志根同意受让。因中欧公司未按裁决书确定的期限履行义务，权利承受人丁志根申请强制执行，本院于2018年11月26日立案执行，案号为（2018）苏08执406号。2018年12月14日，本院裁定查封被执行人中欧公司部分房屋，其中包括淮安市淮安区中央府邸1号楼1404室房屋，本院为首轮查封。2018年12月29日，本院向淮安市淮安住建局送达执行裁定书和协助执行通知书。2019年6月24日，本院发布公告称，本院决定将中欧公司位于淮安区中央府邸小区的部分房地产进行评估拍卖，其中包括1号楼1404室。案外人成汝洋提出书面异议。

2016年9月7日，中欧公司向淮安区政府帮扶工作组出具报告，报告载明：我公司在区政府帮扶工作组的精心指导和帮扶下，中央府邸项目已逐步向良性方向发展。根据区帮扶工作组的专题会议精神，为解决目前各种矛盾和困难，经公司和公共部位承包人李连永协议，双方同意就公共部位的约60万元左右工程款用中央府邸1-1404室待中行解押后以单价4300元/㎡网签至李连永名下，恳请领导批准同意为盼。淮安区整顿和规范房地产业和建筑业市场秩序领导小组办公室在该报告上加盖公章，并有相关人员在印章下签字同意。

2018年11月22日，中欧公司再次向淮安区政府帮扶工作组出具报告，报告载明：我公司在区政府帮扶工作组的精心指导和帮扶下，积极加快商业和地下人防的扫尾工作。2016年9月7日我公司申请报告给工作组同意的将抵押在中行的1号楼1404室以4300元/㎡（面积129.99mm）的价格待中行解押后签给李连永公共部位工程款。现因购房政策限制李连永同意中行解押后签发给成汝洋、杨利，购房款直接付给李连永，恳请领导批准为盼。淮安区整顿和规范房地产业和建筑业市场秩序领导小组办公室在该报告上加盖公章，并有相关人员在印章下签字同意。

2018年12月28日，中国银行股份有限公司淮安楚州支行向淮安区不动产登记中心出具《情况说明》，载明：淮安中欧房地产开有限公司（土地证号淮C国用2010出第109号）土地已于2011年抵押给我行，土地上建筑物2016年前已建成，由于有部分住户已入住，因此需要办理部分住宅楼的不动产权证，现我行同意中央府邸小区1号楼1404室办理不动产权证及相关过户手续。

原告成汝洋、杨利名下另有一套房屋，涉案被查封房屋并非两人长期居住生活的淮安市淮安区内唯一用于居住的房屋。

本案审理中，各方当事人争议的焦点问题为：原告成汝洋、杨利是否已经支付房屋价款。

对于签订书面买卖合同及房款支付问题，成汝洋提交涉案房屋商品房买卖合同（2018年11月30日签订）、26万元增值税普通发票（开票日期2018年12月13日）、2万元增值税普通发票（开票日期2019年1月11日）予以证明。异议审查中，成汝洋称：“18年12月18日先交了26万元，19年1月11日交了2万元，剩下的还没有交付。”中欧公司代理人同时称：“该套房屋房款实际已经付清了，这套房屋我们是抵给了建筑商，然后异议人把钱给我们后我们再转给建筑商。表面是和我们签手续，实际和我们没有关系。之前交的钱我们都已经转给建筑商了。所以我们就出具了收款全款证明。这套房屋抵给建筑商有政府文件，当时是政府接管了房地产项目，明天送委托书的时候一并提供文件。”中欧公司提供其于2019年1月10日出具的《证明》，载明：兹有客户成汝洋购买的我公司开发的中央府邸小区1号楼1404室，购房款已全部付清。

对于房款的支付情况，本案审理中，原告成汝洋、杨利再次陈述，房款系分三次付给第三人李连永，2017年付了30万元现金，2018年给了15万元现金，最后一次系于2019年1月14日提取了138000元的住房公积金支付给李连永。26万元和2万元的增值税发票是为了办理房产证而开具，没有交钱给中欧公司。本院认为，成汝洋先是在异议中陈述已经支付了部分房款，自认仍有房款未付，后在本案审理中改称已经将全部房款支付给李连永，且称两次付款行为发生在房屋买卖合同签订或本院查封之前，款项以现金形式交付。而成汝洋在本案审理中的相应陈述，与中欧公司收取房款的陈述不符，且成汝洋不能进一步提供证据证实以现金方式将房款交付给李连永的陈述为真，故对于成汝洋、杨利已经支付房屋价款的主张，不予认定。

本院认为，《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》第二十九条规定：“金钱债权执行中，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，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）所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；（三）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”本案中，原告成汝洋、杨利虽在法院查封之前与中欧公司签订了书面买卖合同，但经本院审理查明，其在法院查封涉案房屋前，并未支付相应房屋价款，两原告也未能按照本院要求将尚未支付的房屋价款交付法院执行，故两原告不得执行涉案房屋、解除对涉案房屋查封的诉讼请求，不能成立，不予支持。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条、《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》第三百一十二条第一项的规定，判决如下：

驳回原告成汝洋、杨利的诉讼请求。

案件受理费9400元，由原告成汝洋、杨利负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状及副本三份，上诉于江苏省高级人民法院，并按《诉讼费用交纳办法》有关规定缴纳上诉费。

审 判 长 庞海涛  
审 判 员 马玉宝  
人民陪审员 于 军  
二〇二〇年二月十八日  
书 记 员 王 霄

附本案所涉法律条文：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百二十七条执行过程中，案外人对执行标的提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定中止对该标的的执行；理由不成立的，裁定驳回。案外人、当事人对裁定不服，认为原判决、裁定错误的，依照审判监督程序办理；与原判决、裁定无关的，可以自裁定送达之日起十五日内向人民法院提起诉讼。

《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》

第二十四条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。

第二十八条金钱债权执行中，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否排除执行的，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。

第二十九条金钱债权执行中，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，符合下列情形且能够排除执行的，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) 所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；
- (三) 已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。

《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》

第三百一十二条对案外人提起的执行异议之诉，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：

- (一) 案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的，判决不得执行该执行标的；
- (二) 案外人就执行标的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求。

案外人同时提出确认其权利的诉讼请求的，人民法院可以在判决中一并作出裁判。

第三百一十三条对申请执行人提起的执行异议之诉，人民法院经审理，按照下列情形分别处理：

- (一) 案外人就执行标的不享有足以排除强制执行的民事权益的，判决准许执行该执行标的；
- (二) 案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的，判决驳回诉讼请求。