

## 简讯详情

我们的服务宗旨 — 阳光司法，温馨服务

# 曹子文与宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司、江苏良胜太阳能玻璃有限公司等案外人执行异议之诉二审民事判决书

江苏省高级人民法院

### 民事判决书

(2019)

上诉人（原审原告、案外人）：曹子文，男，1952年8月10日出生，汉族，住江苏省苏州市吴中区。

委托诉讼代理人：邹利君，江苏寒山律师事务所律师。

被上诉人（原审被告、申请执行人）：宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司，住所地江苏省宿迁市宿城区月亮城商业中心，统一社会信用代码91321302082

法定代表人：任江，该公司总经理。

委托诉讼代理人：唐涌，江苏瀛玺律师事务所律师。

委托诉讼代理人：蔡腾，江苏瀛玺律师事务所律师。

被上诉人（原审被告、被执行人）：江苏良胜太阳能玻璃科技有限公司，住所地江苏省宿迁市宿豫经济开发区开发大道18号，统一社会信用代码9132131168831

法定代表人：顾秋良。

被上诉人（原审被告、被执行人）：顾秋良，男，1964年3月17日出生，汉族，住江苏省苏州市吴中区。

被上诉人（原审被告、被执行人）：朱宝珍，女，1965年10月30日出生，汉族，住江苏省苏州市吴中区。

被上诉人（原审被告、被执行人）：张福泉，男1965年6月6日出生，汉族，住江苏省苏州市吴中区。

被上诉人（原审被告、被执行人）：宿迁国际饭店，住所地宿迁市发展大道西侧，统一社会信用代码91321300720699593L。

法定代表人：袁轲，该饭店总经理。

上诉人曹子文因与被告宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司（以下简称金水公司）、江苏良胜太阳能玻璃科技有限公司（以下简称良胜公司）、顾秋良、福泉、宿迁国际饭店案外人执行异议之诉一案，不服宿迁市中级人民法院（以下简称宿迁中院）（2018）苏13民初576号民事判决，向本院提起上诉。本院于2019年案后，依法组成合议庭，于2019年10月10日进行了公开质证，上诉人曹子文的委托诉讼代理人邹利君、被上诉人金水公司的委托诉讼代理人唐涌、蔡腾到庭参加质证，现已审理终结。

曹子文上诉称：其与被上诉人顾秋良、朱宝珍及案外人顾明泽签订的房屋有偿转让协议合法有效。案涉房屋买卖，上诉人支付了合同约定的对价，且房屋2012年交付给上诉人使用。而案涉执行的借款发生在房屋买卖两年后。请求：1、撤销（2018）苏13民初576号民事判决，并依法改判或发回重审。2、全部案件诉讼费用由担。

被上诉人金水公司答辩称，一审判决认定事实清楚、适用法律正确。一审中上诉人所提供的证据不足以证明其与顾秋良之间的房屋买卖合同为合法有效的合同的证据证明其支付了全部的价款，在案涉房屋查封之前就已经实际占有使用涉案房屋，因此，其不能排除法院对案涉房屋的执行。请求二审法院依法驳回上诉人的维持原判。

其他被上诉人均未进行答辩。

经审理查明，金水公司与良胜公司、顾秋良、朱宝珍、张福泉、宿迁国际饭店金融借款合同纠纷一案，宿迁中院于2014年12月10日作出（2014）宿中商初字第0009号调解书，该调解书约定：一、良胜公司尚欠金水公司借款5000000元、利息（以5000000元为基数，自2014年5月21日起，按照中国人民银行同期贷款利率的四倍计算之日止）及律师代理费30000元。良胜公司自愿于2014年12月10日前偿还上述全部债务。如良胜公司未按上述约定支付款项，金水公司有权申请法院强制执行；二、朱宝珍、张福泉、宿迁国际饭店对上述债务承担连带清偿责任；三、金水公司有权在本调解书第一项确定的被告良胜公司所负债务范围内对良胜公司所有并设定抵押产抵押登记书编号为：苏N3-0-2014-0015号）优先受偿；……。经金水公司申请，宿迁中院立（2015）宿中执字第0009号案件执行。执行期间，该院于2018年7月13日作出（2015）宿中执字第0009号之一执行裁定，依法查封了位于苏州市吴中区俞家渡的一套房屋。2018年7月23日作出（2017）苏13执恢66号之二执行裁定，裁定：对位于苏州俞家渡的一套房屋进行拍卖、变卖。2018年8月31日，曹子文向该院提出执行异议，请求停止对案涉房屋的执行，该院于2018年9月27日裁定驳回曹子文的异议。曹子文不服，提起案外人执行异议之诉。

曹子文向宿迁中院提出诉讼请求：判决停止对位于苏州市吴中区（3）俞家渡101号的房屋的执行。

宿迁中院经审理查明，2008年，顾秋良从苏州市吴中区3组曹富胜和乘常村2组曹子琴手中购买宅基地各135平方米，另从当地村民手中购买承包地，并在购买承包地后建设案涉房屋。2012年8月8日，顾秋良、朱宝珍、顾明泽与曹子文签订《房屋有偿转让协议》，约定将案涉房屋以410万元转让给曹子文，以顾秋良之前欠曹子文的借款冲抵应支付的260万元房屋转让款，曹子文另支付顾秋良转让款150万元。苏州市吴中区西山法律服务所对该房屋转让协议的签订进行见证。2012年8月9日，曹子文从自己名下的银行账户向顾秋良转账150万元。

2018年8月9日，宿迁院执行人员在苏州市吴中区村委会与曹子文谈话，曹子文称其2012年8月购买案涉房屋，购买时房屋没有装修，其购买案涉房屋后进行了装修，房屋转让合同后其将案涉房屋出租给顾秋良住了两三年，并称其手中有案涉房屋的钥匙。但在执行人员要求到案涉房屋内查看时，曹子文以有客人住在里面为由予以拒绝。

宿迁中院认为，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，人民法院应当支持：（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；（三）非因买受人自身原因未办理过户登记。

本案中，案涉房屋为在农村集体所有土地上建设的房屋，无所有权证书。该房屋占用的部分土地系当地土地管理部门批准给土地所在村集体的村民曹富胜、曹子琴在承包地上建设的情况下，直接将土地转让给当时并非本村村民的顾秋良。另，根据曹子文陈述，该房屋占用土地中3亩多土地为农村承包地。曹子文、顾秋良提供证据证明办理了农用地转用审批手续。综上，曹子文提交的证据不能证明案涉房屋占用土地转让的合法性，也不能证明案涉房屋建设的合法性。因此，曹子文就案涉房屋签订房屋转让协议不能认定为合法有效协议。

曹子文与顾秋良等人签订的房屋转让协议约定转让价款410万元，其中260万元以顾秋良欠曹子文的260万元借款冲抵。关于顾秋良是否实际向曹子文借款260万元，曹子文虽然提供了顾秋良出具的4张借条，但未能提供银行转账凭证等实际交付借款的证据。顾秋良、曹子文均陈述，借款全部是以曹子文为顾秋良代付土地转让款和建房款的方式交付，但顾秋良陈述260万元中有一部分是借款利息，具体哪一部分说不清，而曹子文陈述260万元借款中不包含利息。并且，顾秋良、曹子文均陈述购买土地的价格为410万元，但顾秋良出具的借条分别为2008年10月8日借50万元、2009年4月29日借90万元、2009年10月10日借45万元、2010年8月15日借75万元，而双方签订的房屋转让协议约定顾秋良从曹子文处受让宅基地的时间为2008年6月8日，借条金额和时间与购买土地款的金额和时间不符。综合以上事实，曹子文与顾秋良之间当时是否存在260万元借款关系证据不足，故现有证据不足以证明曹子文已支付全部购房款。

关于曹子文是否在案涉房屋查封之前已经实际占有案涉房屋的问题。曹子文提供的水费缴费卡没有户名，不能证明其在案涉房屋查封之前实际占有案涉房屋。曹子文提供的电费缴费卡系在向法院提出执行异议之后户名才变更为曹子文，亦不能证明其在案涉房屋查封之前实际占有案涉房屋。曹子文在执行异议审查过程中提交的在案涉房屋之前的电费发票均为核查票，并非实际交纳电费时产生的票据，曹子文提供的交纳电费时产生的发票日期是在法院查封案涉房屋之后，亦不能证明其在案涉房屋查封之前实际占有案涉房屋。曹子文未能提供其在案涉房屋查封前缴纳过水费的凭证。曹子文主张其对案涉房屋进行了装修，亦未提供证据证实。曹子文在执行人员谈话时陈述案涉房屋转让协议签订后将房屋出租给顾秋良使用两三年，但顾秋良在庭审过程中则陈述其并未居住使用过案涉房屋，两人的陈述存在矛盾，且曹子文未能提供与顾秋良存在租赁关系以及租金支付的证据。苏州市吴中区村民委员会出具的情况说明中关于案涉房屋一直由曹子文使用的内容没有相应的证据印证，也与曹子文关于曾将案涉房屋出租给顾秋良使用两三年的陈述相矛盾，故对该情况说明中关于案涉房屋一直由曹子文使用的内容依法不予采信。并且，曹子文在2018年8月9日拒绝执行人员到案涉房屋查看的理由让人产生其并未实际占有案涉房屋的怀疑。虽然曹子文提交的苏州市吴中区法律服务所的见证材料中有曹子文出具的收到案涉房屋及钥匙的收条，但该收条与2012年曹子文向顾秋良转账150万元的对账单以及顾秋良出具的收到购房款的收条复印在同一张纸上，而对曹子文与顾秋良的房屋转让协议进行见证的王晓萍经曹子文行异议审查过程中出庭作证时陈述，从曹子文账户向顾秋良转账150万元的对账单是2012年年底才交给见证人，故见证材料中曹子文出具的收到案涉房屋及钥匙的收条及真实性存疑，仅凭该收条并不足以证明曹子文在案涉房屋查封之前实际占有案涉房屋。综上，现有证据不足以证明曹子文在案涉房屋查封之前已实际占有案涉房屋。

曹子文提供的证据不足以证明其与顾秋良之间的房屋买卖合同为合法有效的合同，也不足以证明其支付了全部价款并在案涉房屋查封之前已经实际占有案涉房利不能排除法院对案涉房屋的执行。该院2019年4月12日作出（2018）苏13民初576号判决，驳回曹子文的诉讼请求。

二审期间，各方当事人均未提交新证据。对一审认定的事实各方均无异议，本院予以确认。

本院另查明，金水公司与良胜公司2014年3月15日签订借款合同，合同编号：金水农贷借字（2014）第012号，借款金额5000000元。

本院认为，首先，案外人提起异议之诉请求排除对特定执行标的的执行，人民法院首先应判断案外人对案涉标的是否享有排除执行的权益。曹子文对位于苏州（3）俞家渡101号的房屋是否享有排除执行的权益，应从被执行人顾秋良的责任财产范围进行分析。人民法院在执行程序中对被执行人所采取的强制执行措施，应以责任财产为限。如果有证据证明拟执行标的不属于被执行人的责任财产，则人民法院应当停止对该标的的执行。责任财产是指民事主体承担民事责任的各项财产及权利主体以责任财产为限对外承担法律责任，债权人不能要求债务人用其责任财产之外的财产偿付债务。本案中，被执行人顾秋良对其所建争议房屋虽然不能证明房屋让的合法性，也不能证明案涉房屋建设的合法性，但该房屋具有财产价值，且已将该房屋转让给案外人曹子文，曹子文支付了房款，顾秋良已不再拥有对案涉房屋此，案涉房屋不属于顾秋良的责任财产，不应纳入强制执行的范围，不能将此房屋再作为顾秋良的责任财产予以执行。其次，顾秋良、朱宝珍、顾明泽将案涉房屋文，经过苏州市吴中区西山法律服务所见证，其转让行为真实发生。法律服务所档案中存有双方约定的用以抵作房款的借款凭证及付款凭证，能够证明曹子文付清款。档案中曹子文接收房屋及房屋钥匙的收条，能够证明顾秋良向曹子文交付了房屋。再次，金水公司与良胜公司金融借款发生在2014年3月15日，而顾秋良转让案间为2012年8月8日，宿迁中院对案涉房屋的查封时间为2018年7月23日，顾秋良转让案涉房屋不存在逃避该债务的可能。最后，《最高人民法院关于人民法院办理执行案件若干问题的规定》第二十八条，是适用于异议复议程序中判断异议人是否对可以登记且已经登记的不动产可以排除执行的依据，而本案争议的房屋为在农村土地上建设的房屋，未进行所有权登记，宿迁中院根据此规定确定争议房屋是否能够排除执行，适用法律错误。

综上所述，曹子文上诉请求成立，予以支持。原审判决认定事实基本清楚，但适用法律及判决结果错误，应予纠正。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百款第二项之规定，判决如下：

### 一、撤销宿迁市中级人民法院（2018）苏13

民初576号民事判决；

二、不得执行苏州市吴中区（3）俞家渡101号的房屋。

一审案件受理费39600元，由宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司负担。二审案件受理费39600元，由宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司负担。

本判决为终审判决。

审判长  
审判  
审判员  
  
二〇二〇  
书记员

为您贴心服务  
诉讼服务热线：  
**12368**  
技术支持：  
15551753899  
18326661004

#### 友情链接

[中国法院网](#)  
[中国审判流程信息公开网](#)  
[中国裁判文书网](#)  
[中国法院庭审直播网](#)  
[法院失信被执行人查询](#)

#### 各市诉讼服务网

[南京市](#) [无锡市](#) [南通市](#)  
[常州市](#) [苏州市](#) [盐城市](#)  
[连云港市](#) [淮安市](#) [泰州市](#)  
[扬州市](#) [镇江市](#)  
[宿迁市](#) [徐州市](#)

#### 移动服务

[微信](#) [新浪](#) [APP](#)