

内蒙古自治区高级人民法院

民 事 判 决 书

（2022）内民再 44 号

再审申请人（一审被告、二审被上诉人）：乌海市广源鼎商贸有限公司，住所地内蒙古自治区乌海市乌达区巴音赛东街110国道东街。

法定代表人：王福贺，总经理。

委托诉讼代理人：孙贵，内蒙古元仁律师事务所律师。

被申请人（一审原告、二审上诉人）：宝力道，男，1988年7月10日出生，蒙古族，住内蒙古自治区呼和浩特市新城区。

被申请人（一审原告、二审上诉人）：任玉荣，女，1989年8月17日出生，汉族，住内蒙古自治区呼和浩特市新城区。

二被申请人共同委托诉讼代理人：智美英，女，系宝力道母亲。

二被申请人共同委托诉讼代理人：刘超，内蒙古百宁律师事务所律师。

一审第三人：王向军，男，1965年2月22日出生，汉族，住内蒙古自治区乌海市海勃湾区。

再审申请人乌海市广源鼎商贸有限公司（以下简称广源鼎公司）因与被申请人宝力道、任玉荣及一审第三人王向军案外人执行异议之诉一案，不服内蒙古自治区乌海市中级人民法院（2021）内03民终625号民事判决，向本院申请再审。本院于2021年12月28日作出（2021）内民申4037号民事裁定，提审本案。本院依法组成合议庭，开庭审理了本案。再审申请人广源鼎公司的委托诉讼代理人孙贵，被申请人任玉荣及其与被

申请人宝力道的共同委托诉讼代理人智美英、刘超，一审第三人王向军，到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

广源鼎公司申请再审称，撤销二审判决，维持一审判决，即依法改判驳回宝力道、任玉荣的诉讼请求。事实和理由：

（一）二审判决认定宝力道、任玉荣享有物权期待权缺乏法律依据。《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》第二十八条规定无过错买房人的物权期待权，适用于一般买受人对登记在被执行人名下的不动产。第二十九条规定了商品房消费者生存权，适用于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的情形。本案中，王向军与开发商签订商品房买卖合同，在开发商未办理房屋产权手续时，王向军又与宝力道、任玉荣签订房屋买卖合同。案涉房屋既未登记在王向军名下，也不是宝力道、任玉荣直接向开发商购买，故不适用上述第二十八条及第二十九条规定。二审法院依据案涉房屋合同已备案认定宝力道、任玉荣享有物权期待权错误。合同登记备案是一种行政管理制度，与合同效力无关，不能产生物权效果。王向军系案涉房屋的“虚所有权人”，并非产权证上的所有权人。王向军在未被登记为所有权人之前仅享有合同债权。宝力道、任玉荣从王向军处购买案涉房屋，应当承担相应风险，从一个债权到另一个债权，不存在物权期待权。（二）二审判决错误认定案涉房屋未能过户的原因。案涉房屋未能过户不仅因法院查封，该房屋是王向军以按揭贷款方式购买，二审并未查明房贷是否付清。即使按二审判决所述，2020年1月14日可以办理不动产登记手续，也应由开发商过户给王向军，再由王向军过户给宝力道、任玉荣，现案涉房屋不能直接过户给宝力道、任玉荣。因本案不适用《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、第二十九条，故房屋交付、付款、未过户原因等情形不属于本案审理范围。（三）二审法院未查清王向军与宝力道、任玉荣签订房屋买卖合同的相关事实。双方系经过中介签订房屋买卖合同，但合同中未约定中介费，也没有支付中介费与常理不符。王向军以按揭贷款方式付款，宝力道、任玉荣买房时，应先偿还银行贷款，而不应将80万元购房款直接支付给王向军；若直接支付给王向军，也应要求其偿还按揭贷款；王向军关于房款支付给其儿子王岩的原因不符合常理。（四）审理程序违法。二审合议庭成员曾在审查执行异议时担任审判长，作出（2020）内0304执异12号执行裁定，应予回避。一审审理时，王向军及宝力道、任玉荣提交的限期办理不动产转移登记（分户）的通知、办理住宅B-2号楼产权证的通知，一审法院未组织质证，二审法院直接作为证据使用存在程序问题。综上，王向军向开发商购买期房，未办理产权登记，在仅享有债权的情形下，又将房屋出卖给宝力道、任玉荣，宝力道、任玉荣并未取得法律规定的物权期待权或者消费者生存权，不能排除案涉房屋的执行。

宝力道、任玉荣庭审辩称，二审判决认定事实清楚，适用法律正确，应依法驳回广源鼎公司的再审请求。（一）宝力道、任玉荣对案涉房屋享有物权期待权，宝力道、任玉荣从王向军处购买案涉房屋，目的就是取得该房屋的所有权，虽然物权需要经历先由开发商变更到王向军名下，再由王向军变更到宝力道、任玉荣名下这一过程，但物权取得过程并不影响物权期待权的成立，王向军对案涉房屋享有物权期待权。宝力道、任玉荣与王向军签订买卖合同的行为本身就代表着王向军将其物权期待权让渡给宝力道、任玉荣，因此宝力道、任玉荣对案涉房屋享有物权期待权，该权利对于普通债权而言具有优先

性。（二）双方当事人对本案基本事实没有争议，对法律适用存在争议，案外人购买了被执行人尚未取得不动产登记的房屋，此时案外人可否依据《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》第二十八条排除强制执行，最高人民法院对此有相类似的判例，解决了双方存在争议的法律适用问题，本案应适用第二十八条规定审查案外人是否享有足以排除强制执行的权利。（三）案涉房屋所在项目因开发商资金问题没有全部建成，无法通过竣工验收，不具备办理房屋产权证的客观条件。根据宝力道、任玉荣在原审中提交的开发商办理房屋产权证书的通知，足以证明案涉房屋在2020年3月份后才陆续具备办理房屋产权证书的条件。因此，宝力道、任玉荣至今没有取得案涉房屋所有权证是客观原因所致，对此并无过错。（四）宝力道、任玉荣与王向军签订的房屋买卖合同真实有效，双方不存在通谋损害他人利益的情形。（五）广源鼎公司主张的程序违法没有事实和法律依据。

王向军庭审述称，多年来本人一直在偿还欠款，不应给宝力道、任玉荣带来不必要的麻烦。这套已经卖出的房子，备案登记的是王向军名字，房屋买卖交易是真实有效的，希望再审以事实为依据，以法律为准绳，对此案作出公正判决。

宝力道、任玉荣向一审法院起诉请求：依法确认位于内蒙古自治区呼和浩特市新城区××镇××号楼××单元××室××道、任玉荣所有，解除对该房屋的查封，并停止执行。一审法院认定事实：该院在审理广源鼎公司与王向军民间借贷纠纷一案中，作出（2019）内0304民初1338号民事裁定，查封王向军呼和浩特市新城区机场路水岸小镇B—10号楼2单元803室。呼和浩特市房地产产权交易中心给该院送达回证载明“预查封王向军已网签备案的位于北岸小镇B—10号楼2单元803

号”并加盖该中心印章。该案立案执行后，诉讼保全的预查封自动转为执行中的预查封。2012年8月5日，王向军从内蒙古长融房地产开发有限公司（以下简称长融公司）购买位于内蒙古自治区呼和浩特市新城区××镇××号楼××单元××商品房一处，付款方式是首付后，余款贷款。宝力道、任玉荣提供了2017年12月28日王向军与宝力道、任玉荣签订房屋买卖合同，内容为将案涉房屋出卖给宝力道、任玉荣等事项。另查明，水岸小镇B区10号楼2单元803商品房产于2014年12月1日在呼和浩特市房产产权交易中心办理期房合同备案登记，所有权人为王向军。一审法院认为，《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。”该案中，王向军以自己名义与开发商签订了《商品房买卖合同》，但只办理买卖合同备案，并未将所购房屋过户登记到自己名下。宝力道、任玉荣与王向军签订的房屋买卖协议，购买的并非是登记在王向军名下的房屋。王向军虽系广源鼎公司与王向军民间借贷纠纷一案中的被执行人，但宝力道、任玉荣作为案涉房屋的买受人不是对登记在被执行人王向军名下的不动产提出异议，而是对登记在长融公司名下的不动产提出异议，这就与《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“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人名下不动产提

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”规定的前提条件不符。且《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第六项规定：未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。该案中，宝力道、任玉荣在王向军未取得案涉房屋权属证书的情况下，明知案涉房屋尚未登记在王向军名下而购买该房，致使房屋不能过户，此系宝力道、任玉荣自身原因所致。宝力道、任玉荣的异议请求不符合前述司法解释规定的要件，对其异议请求，不予支持。对于宝力道、任玉荣及王向军庭审后提供的证据，未经质证，不予采信。按照《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。该案宝力道、任玉荣与广源鼎公司纠纷系民法典实行前法律事实引起的民事纠纷案件，故应适用当时的法律、司法解释规定。综上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第六项，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款，《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》第一百零三条，《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》第一条，《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》第二十八条规定，一审法院判决：驳回宝力道、任玉荣的诉讼请求。案件受理费11800元，由宝力道、任玉荣负担。

宝力道、任玉荣不服一审判决，上诉请求：撤销一审判决，解除对××镇××号楼××单元××室的查封，停止执行。二审法院审理查明的事实与一审法院认定的事实一致。二审法院认为，宝力道从王向军处购买商品房自住，双方签订的

《商品房买卖合同》真实有效。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第六项的规定属于管理性规定，并非效力性规定。王向军已经与开发商签订商品房买卖合同的商品房，属于可以转让交易的房屋，且案涉《商品房买卖合同》已经备案，并在呼和浩特市房产交易中心办理了期房合同备案登记，登记信息显示王向军为“虚所有权人”。宝力道给付王向军购房款 80 万元，宝力道、任玉荣给付房款后对案涉房屋进行了装修，同时占有、使用案涉房屋至今，宝力道、任玉荣作为买受人在购买房屋时有理由期待案涉房屋在办理房屋不动产登记及过户后取得案涉房屋所有权，案涉房屋于 2020 年 1 月 14 日起可以办理不动产登记手续，因房屋被查封而未能过户。宝力道、任玉荣作为商品房的真实购买方，享有物权期待权，该权利优先于申请执行人的一般债权，应对案外人的合法权益予以保护。一审法院以案涉房屋未进行不动产登记，且案外人未能过户是其自身原因为由驳回案外人的诉讼请求不当，应予纠正。因案涉房屋未办理不动产登记，宝力道、任玉荣关于确认案涉房屋归其所有的条件尚未成就，故对宝力道、任玉荣关于确权的上诉请求不予支持。二审法院判决：一、撤销一审判决。二、不得执行内蒙古自治区呼和浩特市新城区。三、驳回宝力道、任玉荣的其他诉讼请求。一审案件受理费 11800 元，二审案件受理费 13800 元，由乌海市广源鼎商贸有限公司负担。

本院再审查明的事实与原审查明的事实一致，予以确认。广源鼎公司申请再审提出原审法院存在两个程序问题，在再审开庭时已经向其释明，本案并不存在程序问题。另查明，案涉房屋所有权至今仍登记在开发商长融公司名下，王向军庭审中

认可案涉房屋按揭贷款现在仍没有还清，共计贷款 39 万元，现在还有 12 万元左右未还。

本院再审认为，本案系案外人执行异议之诉，争议焦点为宝力道、任玉荣对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。宝力道、任玉荣向王向军购买案涉房屋，但王向军仅办理了案涉期房的买卖合同备案登记手续，后王向军因与广源鼎公司民间借贷纠纷一案，案涉房屋被人民法院预查封。宝力道、任玉荣主张在人民法院查封前，其已与王向军订立案涉房屋买卖合同且向王向军支付大部分购房款并实际入住，请求适用《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》第二十八条排除人民法院对案涉房屋的预查封，因为宝力道、任玉荣并非是对登记在被执行人王向军名下的房屋提出异议，而是对登记在长融公司名下的不动产提出异议，故其诉讼主张与该条规定的“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人名下不动产提出异议，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”前提条件不符，故在王向军取得案涉房屋权属登记前，宝力道、任玉荣尚不具有足以排除人民法院对案涉房屋强制执行的民事权益。根据《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》第十五条规定，人民法院可以王向军为被执行人将案涉房屋预查封，但案涉房屋的所有权仍由不动产权属登记人长融公司享有，预查封仅限制案涉房屋登记转移至王向军以外的第三人，在其取得案涉房屋权属登记前人民法院不得采取进一步强制执行措施以改变案涉房屋权属。故本案并不适用《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》第二十八条排除对案涉房屋的预查封。再审庭审中，双方当事人针对本案的法律适

用问题均提交了最高人民法院及一些地方人民法院的相关案例，该案的适用法律问题在实践中存在争议，对此本院认为，不能从物权期待权让与角度将司法解释“登记在被执行人名下的不动产”扩大解释为“尚未登记在被执行人名下的不动产”。案涉期房至今尚未登记在王向军名下，被执行人王向军无权处分标的房屋，案外人宝力道、任玉荣不能取得案涉房屋的物权期待权。退一步讲，即使本案的被执行人王向军对案涉房屋享有物权期待权且可以让与，宝力道、任玉荣也不可能据此排除执行。因宝力道、任玉荣至今尚未付清购房款，且其购买尚未登记在王向军名下的期房，对未能过户的原因自身存在一定过错，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》第二十八条规定的排除人民法院执行的全部要件。

《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第十五条规定：“被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。”本案中，宝力道、任玉荣认为人民法院查封案涉房屋错误，主张解除查封，停止执行，应适用上述法律规定。宝力道、任玉荣只有具备已经支付全部价款并实际占有，且对于未办理过户登记手续没有过错三个要件，人民法院才不得查封、扣押、冻结。但宝力道、任玉荣在法院查封前并未将购房款全部付清，且宝力道、任玉荣在明知王向军对案涉房屋未取得房产证且按揭房款仍未还清的情形下，仍购买案涉房屋，自身也存在一定过错，同时房屋买卖

双方违反《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第六项“未依法登记领取权属证书的房地产不得转让”的规定，故宝力道、任玉荣主张对案涉房屋享有实体权利足以阻却执行措施，缺乏相应的事实和法律依据。综上，宝力道、任玉荣的主张不符合《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》第二十八条以及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第十五条的适用条件，案涉房屋至今并未登记在王向军名下，而不动产登记的所有权人长融公司与宝力道、任玉荣不存在房屋买卖合同关系，且长融公司并非本案被执行人，故在王向军取得案涉房屋权属登记前，宝力道、任玉荣主张排除对案涉房屋的预查封无法律依据，本院不予支持。因此，二审判决“不得执行内蒙古自治区呼和浩特市新城区”适用法律错误，予以纠正。

综上所述，广源鼎公司的再审请求成立，二审判决适用法律错误，应予纠正。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十四条第一款、第一百七十七条第一款第一项、第二项规定，判决如下：

一、撤销内蒙古自治区乌海市中级人民法院（2021）内 03 民终 625 号民事判决；

二、维持内蒙古自治区乌海市乌达区人民法院（2020）内 0304 民初 1203 号民事判决。

一、二审案件受理费 25600 元，由宝力道、任玉荣负担。
本判决为终审判决。

审 判 长 孙晓磊

审 判 员 武伟煜

审 判 员 荣如侠

二〇二二年六月十七日

法官助理 于 洋

书 记 员 胡成侠