

吉林省高级人民法院 民 事 判 决 书

(2022)吉民再 106 号

再审申请人（一审被告、二审上诉人）：吉林某银行股份有限公司某分行，住所：吉林省通化市。

负责人：宫某，该分行行长。

委托诉讼代理人：李佳欣，上海市锦天城（长春）律师事务所律师。

被申请人（一审原告、二审被上诉人）：吉林省某房地产开发有限公司，住所：吉林省长春市。

法定代表人：范某，该公司总经理。

委托诉讼代理人：关浩博，吉林国洋律师事务所律师。

再审申请人吉林某银行股份有限公司某分行（以下简称某分行）因与被申请人吉林省某房地产开发有限公司（以下简称某房地产公司）不当得利纠纷一案，不服吉林省通化市中级人民法院（2021）吉 05 民终 124 号民事判决向本院申请再审。本院于 2022 年 5 月 2 日作出（2021）吉民申 5137 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。再审申请人某分行的委托诉讼代理人李佳欣，被申请人某房地产公司的委托诉讼代理人关浩博到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

某分行申请再审称，1. 某分行依据人民法院作出的以物抵债裁定书取得案涉房屋所有权，作为双方以物抵债房屋价值确认依据的《房地产估价报告》中已明确其估价结果不考虑特殊的卖家及买家，买卖双方具有进入市场的自由，交易条件公开，不具有排他性，即房屋估值的前提为卖家即某房地产公司并非以开发商身份进行初始销售房屋的特殊卖家，而是作为普通卖家与某分行进行房屋抵账交易，即其抵账时身份系房屋所

有权人即业主，就应当是案涉房屋住宅专项维修资金的缴存主体。评估报告虽未写明评估价包括住宅专项维修资金，但其注明评估的前提系双方均不是特殊的卖家与买家，其评估依据是某房地产公司系房屋业主，即使本案的以物抵债视同房屋买卖，也绝不是特殊意义上的初始交易，而是一般的二手房买卖。另外某房地产公司在一审庭审中已经说明，其在房屋销售后即向买受人主张住宅专项维修资金。由此，如某房地产公司认为住宅专项维修资金是其代交，也应当在以物抵债发生时即向某分行主张，其并未主张的事实，足以证明在以物抵债时其是明知且认可抵债房产价值已包含住宅专项维修资金的。

2. 一审法院引用的最高院指导性案例 65 号与本案是完全不同的法律关系，双方间的以物抵债系普通主体间的抵债行为，初始房屋业主应当是某房地产公司，其主张的权利为债权，应当依法适用诉讼时效的规定。《长春市物业专项维修资金管理办法》关于在取得商品房备案证明后，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期住宅专项维修资金的规定非强制性规定，同时按照长春市房屋交易惯例可知，开发商在销售房屋时，买受人均是将首付款、住宅专项维修资金一并支付给开发商的，而非在取得商品房备案证明后支付。且某房地产公司在 2020 年 11 月 10 日庭审中自认其在 2012 年案涉房屋小区建成后即对外销售房屋，房屋销售时已向部分买受人收取过住宅专项维修资金。且双方以物抵债的时间是 2013 年 12 月 2 日，该时间应适用的是《长春市物业专项维修资金管理办法》，因为在 2011 年 11 月 18 日修订后的该办法第十一条第一款，即房地产开发物业在办理商品房预售时代交物业维修资金的，在与房屋买受人签订商品房买卖合同时，房屋买受人应当向房地产开发企业付其代交的首期物业维修资金。即使案涉资金由开发商向相关部

门代交完毕，其向某分行主张费用系因垫付行为引发的债权债务纠纷而非物权纠纷，故应适用诉讼时效的有关规定，且诉讼时效起算点应为2013年12月2日，诉讼请求已经超过诉讼时效期间。3. 双方以物抵债的时间是2013年12月2日，该时间应适用的是长春市物业专项维修资金管理办法，因为在2011年11月18日修订后的该办法第十一条第一款，即房地产开发物业在办理商品房预售时代交物业维修资金的，在与房屋买受人签订商品房买卖合同时，房屋买受人应当向房地产开发企业付其代交的首期物业维修资金，原一、二审法院属于规定适用错误。即使案涉以物抵债行为是同开发商的初始销售房屋，但是案涉资金由开发商向相关部门代缴完毕，其向申请人主张费用系因垫付行为引发的债权债务纠纷而非物权纠纷，故适用诉讼时效的有关规定，如前所述，本案应适用的是在2011年11月8日修订后的《长春市物业专项维修资金管理办法》，系在案涉房屋2011年取得销售许可证之后，且结合本案的实际抵债情况，在案涉房屋抵债时被申请人已具备向申请人主张物业维修资金的条件，故应自2013年2月2日起两年内向某分行主张，且被申请人不存在请求上的障碍，同时需要说明的是，某房地产公司已在一审中明确（详见一审2020年11月7日的笔录第七页），表示房屋销售时向其他买受人已经收取了物业维修资金，由此被申请人诉请已经超过了诉讼时效。请求：撤销二审判决，改判驳回某房地产公司的全部诉讼请求，一、二审受理费由某房地产公司承担。

某房地产公司辩称，1. 某分行与某房地产公司之间的以物抵债行为不同于普通的二手房买卖行为，某分行与某房地产公司以物抵债时确认的款项不包含住宅专项维修资金，某分行是缴纳案涉房屋住宅专项维修资金的法定缴纳主体，故原审认定

事实清楚正确；2. 原判决适用的关于《长春市物业专项维修资金管理办法》第十一条确实错误，但是该错误并不影响判决结果的正确。首先，某房地产公司有向某分行追偿住宅专项维修资金的权利，其次，即使该权利适用诉讼时效的规定，那么时效的起算点也应当从案涉房屋进行备案登记之日起起算，而不应当按照《长春市物业专项维修资金管理办法》规定中的签订预售合同时间开始起算。

某房地产公司向一审法院起诉请求：1. 判令某分行给付165套房屋物业维修管理资金人民币1549827.50元。2. 判令被告支付按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的利息。自2013年12月2日执行裁定生效之日起至实际给付之日止。3. 诉讼费由某分行承担。一审法院认定事实：某房地产公司、某分行之间存有借款合同关系，因某房地产公司未能偿还某分行借款，某分行提起了诉讼并经人民法院审理判决。在执行过程中，通化市中级人民法院于2013年12月2日作出（2012）通中执字第68、69号执行裁定书，裁定将某房地产公司开发的位于某小区165户，总面积12398.62 m²，价值129971222.83元的住宅抵顶给了某分行。某房地产公司在该房屋开发时，按照长春市的相关规定，于2011年10月13日将案涉楼盘的住宅专项维修资金先行予以代交，每平方米标准125元，案涉住宅专项维修资金标的额为1549827.50元。在以房屋抵顶债务时，原、被告未对该住宅专项维修资金的承担进行约定。一审法院认为，依照《中华人民共和国物权法》第七十二条“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。”第七十九条“建筑物及其附属设施的维修资金，

属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。”《物业管理条例》第七条“业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。”第五十三条“住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。”《住宅专项维修资金管理办法》第二条“商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。”第六条“下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。”第九条

“业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。”第十条“业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主

“业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。”第十条“业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主

“业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。”第十条“业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主

“业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。”第十条“业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主

交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管。直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。”第十二条“商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。”第二十八条“房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。”《中华人民共和国民事诉讼法总则》第一百八十八条“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的，依照其规定。诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的，依照其规定。但是自权利受到损害之日起超过二十年的，人民法院不予保护；有特殊情况的，人民法院可以根据权利人的申请决定延长。”《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第一条“当事人可以对债权请求权提出诉讼时效抗辩，但对下列债权请求权提出诉

诉讼时效抗辩的，人民法院不予支持：（一）支付存款本金及利息请求权；（二）兑付国债、金融债券以及向不特定对象发行的企业债券本息请求权；（三）基于投资关系产生的缴付出资请求权；（四）其他依法不适用诉讼时效规定的债权请求权。”的规定，一、关于本案是否已超过诉讼时效期间问题。根据上述法律、法规的规定，住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅专项维修资金属于业主共有。维修资金具有公共性、公益性、法定性。缴纳维修资金的义务系由法律、法规予以规定，系业主的法定义务，并非房地产开发企业与业主基于债权关系而形成的债务，故对于维修资金的催讨不适用诉讼时效的规定（最高人民法院指导性案件 65 号）。且某房地产公司系案涉房地产的开发企业，其代业主缴纳的住宅专项维修资金系基于《长春市物业专项维修资金管理办法》的规定，该办法同时规定了房地产开发企业在办理商品房屋初始登记时，代交维修资金的，在取得商品房屋备案证明后，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期维修资金。某房地产公司系 2019 年 11 月经长春市政府同意方具有办理房屋初始登记的条件，2020 年 6 月取得了商品房屋备案证明，某房地产公司此时才具有向业主要求支付其代交的住宅专项维修资金的合法权利，故即使双方之债权适用诉讼时效制度，某房地产公司的诉讼请求也未超过三年的诉讼时效期间。二、关于案涉住宅专项维修资金依法、依规应由谁缴纳，某房地产公司的诉讼请求是否应当支持的问题。上述法律、法规明确规定了住宅专项维修资金用途及该维修资金应由业主即买受人缴纳，该维修资金系全体业主共有，系业主的法定义务。虽然原、被告之间案涉 165 套住宅系以物抵债，但其性质属于将债权转化为房屋价款

的买卖合同关系，通化市中级人民法院在执行案涉房屋的价值评估中亦未将住宅专项维修资金计算至房屋的市场价值中，且根据相关规定该住宅专项维修资金需单独缴纳。另，某房地产公司系房地产开发企业，是案涉房地产初始登记的所有权人，其企业主要性质为建设、出售房地产，与普通的“二手房”交易不同，某分行作为该房屋的买受人即业主其应当按照法律、法规的规定缴纳住宅专项维修资金。某房地产公司作为房地产开发企业系基于地方性规章的规定先行代交了住宅专项维修资金，并依规定在取得备案证明后向业主即某分行进行追偿，某房地产公司该请求于法有据，某分行应当将某房地产公司代交的案涉 165 套住宅的住宅专项维修资金 1549827.5 元支付给某房地产公司。根据《长春市物业专项维修资金管理办法》规定，某分行应当向某房地产公司支付代交的维修资金的时间应为取得商品房屋备案证明后即 2020 年 6 月，故某房地产公司要求某分行自 2013 年 12 月 2 日起支付利息的请求无事实依据，某分行应承担从 2020 年 7 月 1 日始至该款项支付时止占用资金期间的利息，按照全国银行间同业拆借中心 2020 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率计算。一审法院判决：被告某分行于该判决生效后立即支付给原告某房地产公司代交的住宅专项维修资金 1549827.5 元，并承担从 2020 年 7 月 1 日始至该款项支付时止占用资金期间的利息，按照全国银行间同业拆借中心 2020 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率计算。案件受理费 9374 元，由被告某分行负担。

某分行不服一审判决，上诉请求：1. 撤销一审判决，依法改判驳回某房地产公司的全部诉讼请求或发回重审。2. 一、二审案件受理费由某房地产公司承担。二审法院查明的案件事实与一审相同。二审法院认为，本案为追偿权纠纷案件，当事人

在二审中的争议焦点为某房地产公司在本案中的诉讼请求是否超过诉讼时效，其向某分行追偿住宅专项维修资金的请求是否成立？一、关于诉讼时效。住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施、设备保修期满后的维修和更新、改造的资金，属于业主共有，具有公共性、公益性、法定性。缴纳住宅专项维修资金的义务系法律、法规规定的业主的法定义务，并非房地产开发企业与业主基于债权债务关系而形成的债务，对于住宅专项维修资金的催讨不适用诉讼时效的规定。另，本案中，某房地产公司系根据《长春市物业专项维修资金管理办法》的规定，代业主向专用账户中交纳住宅专项维修资金。该办法同时规定房地产开发企业在办理商品房屋初始登记时，代交维修资金的，在取得商品房屋备案证明后，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期维修资金。某房地产公司系2019年11月经长春市政府同意方具有办理房屋初始登记的条件，2020年6月取得了商品房屋备案证明，2020年10月提起本案诉讼，抛开住宅专项维修资金的催讨是否适用诉讼时效，仅就某房地产公司提起本案诉讼的时间看，也未超过诉讼时效期间。二、《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。”《中华人民共和国物权法》第七十九条规定：“建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。”《物业管理条例》第七条规定：“业主在物业管理活动中，履行下列义务：……（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；”《住宅专项维修资金管理办法》第六条第一款第一

项规定：“下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。”上述法律、法规明确规定了交缴专项维修资金的主体为业主即房屋买受人，而非房地产开发企业。关于谁是业主的问题，依法登记取得或根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。物权法第二章第三节中第二十八条规定：“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。”依照上述规定，一审法院认定某分行为该房屋的业主，并无不当。某房地产公司作为房地产开发企业，根据《长春市物业专项维修资金管理办法》的规定先行代交了住宅专项维修资金，依规定在取得备案证明后向案涉房屋的业主即某分行进行追偿，其请求于法有据，某分行应当将某房地产公司代交的案涉 165 套住宅的住宅专项维修资金 1549827.5 元给付某房地产公司，一审判决正确。二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

再审期间，当事人未提交新证据，均表示对原审查明事实无异议，本院对二审法院认定事实予以确认。另查明，通化市中级人民法院于 2013 年 12 月 2 日作出（2012）通中执字第 68、69 号执行裁定书，并于 2013 年 12 月 25 日送达至某房地产公司。2011 年 11 月 18 日《长春市人民政府关于修改〈长春市防治塑料制品污染环境管理办法〉等 6 部政府规章的决定》第六条第二款将《长春市物业专项维修资金管理办法》第十一条第一款修改为“房地产开发企业在办理商品房屋预售许可

时，代交维修资金的，在与房屋买受人签订《商品房预售合同》时，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期维修资金。”

本院再审认为，某房地产公司的起诉已超过诉讼时效，具体理由如下：

一、本案应适用诉讼时效规定。

首先，某房地产公司主张的请求权属于债权请求权。请求权以其基础权利的不同，可分为债权请求权、物权请求权、人格权请求权等，其中债权请求权是基于债的关系产生的请求特定人为特定行为的权利。本案中，某房地产公司代交住宅专项维修资金后请求某分行给付该款项及相关利息，该请求权系基于某房地产公司的先行交纳住宅专项维修资金的行为，而并非源自物权或人格权等支配性、排他性权利。根据债的发生原因，债亦可分为合同之债、不当得利之债、无因管理之债及侵权之债等。本案二审期间，某分行称案涉房屋经以物抵债后初始登记在该分行名下，应认定某分行是案涉房屋的业主，是

《物业管理条例》第七条规定的专项维修资金交纳义务主体。某房地产公司代为交纳应由某分行交纳的住宅专项维修资金，使得某分行的专项维修资金交纳义务归于消灭，应视为某分行财产利益消极增加，某房地产公司的财产总额也相应减少，且前述财产利益的增减并无法律规定或缺乏基础的法律关系。可见，该情形符合不当得利的构成，某房地产公司享有的不当得利返还请求权属于债权请求权。某房地产公司称其于本案主张的是法定的追偿权，但经法庭询问未提出与其主张相关的法律依据，本案亦不存在可以将诉争法律关系归入法定追偿关系的事实要素，因此本案案由应变更为不当得利纠纷。

其次，某房地产公司主张的请求权在适用诉讼时效的权利范围之内。根据《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第一条规定，除支付存款本息、兑付债券本息、基于投资关系的缴付出资等请求权及法律规定的特殊情形外，债权请求权均应适用诉讼时效的规定。某房地产公司享有的不当得利返还请求权不属于前述依法不适用诉讼时效的权利范围，应受诉讼时效制度的约束。

最后，本案不能参照适用最高人民法院第 65 号指导案例。根据《最高人民法院关于案例指导工作的规定》第七条及《最高人民法院关于统一法律适用加强类案检索的指导意见（试行）》第九条规定，人民法院应当参照指导案例作出裁判。但该“参照”必须经过严密的类似性考量，只有待处理案件与指导案例在事实要素层面及价值要素层面构成相似，才能参引指导案例作出裁判。最高人民法院第 65 号指导案例是业主共有权纠纷，是业主大会代表业主向特定业主提起的追讨维修资金的诉讼，该案审理中法院认为，专项维修资金具有公共性和公益性，交纳专项维修资金是维护共同或公共利益的法定义务，只存在补缴问题，不存在因时间经过而可以不缴的问题，业主缴纳专项维修资金不适用诉讼时效制度。本案与前述指导案例相较而言，有如下明显区别：第一，本案是已代交专项维修资金的主体向原义务主体求偿的情形，并非是业主大会或其他有权主体为业主共同利益向未交纳专项维修资金业主追讨的情形。故本案诉辩双方的主体结构 with 争议款项的性质与指导案例不同。第二，根据前述指导案例的裁判逻辑，业主大会的追讨专项维修资金的请求权源自《物业管理条例》第七条为建筑物全体业主共同利益而特别确立的关于业主交纳专项维修资金的法定义务，而本案是开发商根据本区域的行政规范的要求先行交

付专项维修资金后向业主求偿的情形，本案请求权的基础事实与前述指导案例不同。第三，前述指导案例更多体现的是保障住宅物业的长期安全使用和广大业主的共同利益的考量，但本案某房地产公司向某分行求偿的诉讼属于私益层面的纠纷，不涉及国家利益和社会公共利益的保护问题。综上，本案与最高人民法院第 65 号指导案例无论是在事实要素上还是价值要素上均不具有同构性，本案在诉讼时效的适用问题上不能参照最高人民法院第 65 号指导案例的裁判规则。

二、本案诉讼时效应从 2013 年 12 月 25 日起算。

一方面，根据《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第八条规定，返还不当得利请求权的诉讼时效期间，应从请求返还的当事人知道或者应当知道不当得利事实及受益人之日起算。其中“知道”是指起诉人主观上认知到自己权利被侵害的事实及侵害对象，但该认知时间点的确认需有充分的客观证据证明。“应当知道”则是一种法律推定，指基于客观之情事及一般民众根据其知识经验应尽的注意义务，起诉人应当知悉其权利被侵害事实及侵害对象但因其自身过失而未知情，在该情形下，推定其知道其权利受到侵害。本案中，某分行是通过法定的以物抵债方式取得案涉房屋。根据《中华人民共和国物权法》第二十八条及《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》第四百九十一条规定，应认定案涉房屋所有权于该裁定送达至某分行之日转移至该分行，该分行于当日成为案涉房屋的业主，其交纳专项维修资金的义务主体身份也于当日确定，某房地产公司的求偿对象也在当日确定，某房地产公司因提前代交专项维修资金行为而产生的求偿不当得利请求权亦于该日成立。据此应推定，作为案涉以物抵债行为的参与方，某房地产公司应当知

道以物抵债行为的法律效果，考虑到本案以物抵债裁定于 2013 年 12 月 25 日送达至某房地产公司的事实，应从该公司收到案涉以物抵债裁定之日起算本案诉讼时效。

另一方面，某房地产公司主张，应从案涉房屋进行备案登记之日起算本案诉讼时效。但《长春市物业专项维修资金管理办法》第十一条第一款，于 2011 年 11 月 18 日修订为“房地产开发企业在办理商品房屋预售许可时，代交维修资金的，在与房屋买受人签订《商品房预售合同》时，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期维修资金”，该修订时间远早于本案以物抵债行为发生之日，而且《长春市物业专项维修资金管理办法》属于地方政府规章，属于行政管理性的公法规范，不具有确定民事权利义务关系的规范功能，不能作为确认民事权利义务关系的法律依据，在本案中也不能据此推定与当事人实体权利义务相关的诉讼时效起算点。故无论从《长春市物业专项维修资金管理办法》的规范效力上看还是从相关条文的更迭情况看，都不能将取得备案证明之日视为本案诉讼时效的起算点。

综上所述，某房地产公司于 2020 年 10 月起诉本案，距某房地产公司的请求权成立已 6 年有余，本案也不存在诉讼时效中断或中止的情形，应认定某房地产公司的起诉超过了诉讼时效。某分行的再审请求成立，应予支持，原判决对本案法律关系和请求权性质的认定存在偏差，导致本案是否适用诉讼时效问题认定错误，诉讼时效起算点的确定亦有不当，应予纠正。依照《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第一条及第八条、《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二项规定，判决如下：

一、撤销吉林省通化市中级人民法院（2021）吉 05 民终 124 号民事判决及吉林省通化市东昌区人民法院（2020）吉 0502 民初 3444 号民事判决；

二、驳回某房地产公司的诉讼请求。

一审案件受理费 9374 元、二审案件受理费 18748.45 元，由某房地产公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 宋 国

审 判 员 王 亮

审 判 员 吕佳航

二〇二二年十二月二日

法官助理 李雅楠

书 记 员 陈志猛