

辽宁省鞍山市中级人民法院
民 事 判 决 书

(2022)辽03民终878号

上诉人（原审原告）：富荣喆，男，1974年8月8日出生，满族，住海南省万宁市XXXXXXXXXXXX。

委托诉讼代理人：田丽慧，辽宁锦一佳律师事务所律师。

上诉人（原审原告）：钟彩丽，女，1979年5月10日出生，汉族，住海南省三亚市XXXXXXXXXXXX。

委托诉讼代理人：田丽慧，辽宁锦一佳律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：辽宁天士力大药房连锁有限公司，住所地辽宁省沈阳市和平区北二马路33号。

法定代表人：李克新，该公司董事长。

委托诉讼代理人：徐锋鏢，辽宁盛恒律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：辽宁天士力大药房连锁有限公司鞍山虹桥分店，住所地辽宁省鞍山市铁西区人民路6号。

负责人：高晓娟，该公司总经理。

委托诉讼代理人：徐锋鏢，辽宁盛恒律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：鞍山市当代电子商城有限公司，住所地辽宁省鞍山市铁西区人民路6号（商业网点）。

法定代表人：何平，该公司董事长。

原审第三人：鞍山中冶房屋开发有限公司，住所地辽宁省鞍山市铁西区人民路二道街1号。

法定代表人：徐绍洲，该公司董事长。

委托诉讼代理人：方艳立，该公司法务。

上诉人富荣喆、钟彩丽因与被上诉人辽宁天士力大药房连锁有限公司（以下简称天士力公司）、辽宁天士力大药房连锁有限公司鞍山虹桥分店（以下简称天士力公司虹桥分店）、鞍

山市当代电子商城有限公司（以下简称当代电子公司）及原审第三人鞍山中冶房屋开发有限公司（以下简称中冶公司）物权保护纠纷一案，不服鞍山市铁西区人民法院（以下简称铁西法院）作出的(2021)辽 0303 民初 1346 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2022 年 2 月 22 日立案后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人富荣喆，上诉人富荣喆、钟彩丽的共同委托诉讼代理人田丽慧，被上诉人天士力公司、天士力公司虹桥分店的共同委托诉讼代理人徐锋鏢，被上诉人当代电子公司的法定代表人何平，原审第三人中冶公司的委托诉讼代理人方艳立到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

富荣喆、钟彩丽上诉请求：1、撤销铁西法院(2021)辽 0303 民初 1346 号民事判决，改判支持上诉人的诉讼请求；2、案件受理费由被上诉人承担。事实与理由：一审法院认为“原告虽持有房屋所有权证，但依据铁西法院 2004 年 1 月 17 日作出的(2002)西民执字第 15 号裁定、2012 年 12 月 13 日作出的(2012)鞍西裁执字第 9 号裁定，该房屋已确认归鞍山电子工业贸易公司所有，原告并非诉争房屋的所有人，判决驳回原告富荣喆、钟彩丽的诉讼请求。”是错误的。理由如下：一、当代电子公司不是本案适格主体。上诉人在一审起诉时没有起诉鞍山电子工业贸易公司和当代电子公司，在审理时也没有追加被告，而一审法院却无故将当代电子公司列为被告，没有通知原告追加新被告，上诉人在上诉时一审法院要求上诉人将当代电子公司列为被上诉人，当代电子公司被一审法院强加到本案成为当事人。而一审法院在此前所有法律文书及执行裁定书中指向的当事人都是鞍山电子工业贸易公司，并非当代电子公司。鞍山电子工业贸易公司与当代电子公司是两个不同的公司，没有承接权利义务的法律关系，即便两家公司是人员相同的转制

企业，但在法律上和工商登记上均属不同主体。没有任何法律文书确认当代电子公司是案涉房屋的利害关系人。二、物权大于债权。1、依据《中华人民共和国物权法》第十七条规定，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。上诉人于2015年11月10日取得涉案房屋所有权证书，该房屋所有权证书在没有被依法撤销、变更之前，应为案涉房屋的物权证明，上诉人的物权依法应受保护。2、(2002)西民执字第15号裁定并没有将涉案房屋确权给他人所有的字样，且鞍山电子工业贸易公司也未因此办理物权登记，不能导致物权发生变化，也不能因此对抗上诉人的物权。3、(2002)西民执字第15号裁定已被(2008)鞍西执字第170、191号裁定所纠正，上诉人在此期间办理房产证取得物权。4、中冶公司有权出售房屋给上诉人。2002年鞍山市房产管理局已将涉案房屋确定给中冶公司所有，并下发《商品房预售许可证》，允许其销售涉案房屋。上诉人与中冶公司于2002年9月6日签订《商品房买卖合同》，构成“善意取得”，鞍山电子工业贸易公司无权对抗上诉人所享有的物权。三、(2012)鞍西裁执字第9号裁定撤销(2008)鞍西执字第170、191号裁定违法，不应作为定案依据。(2012)鞍西裁执字第9号裁定的作出，没有通知上诉人及相关当事人到庭，没有经过诉讼及听证程序，是在上诉人已经办理涉案房屋所有权证书后进行的。2012年提起执行异议的申请人鞍山电子工业贸易公司早在2005年就已注销，而(2012)鞍西裁执字第9号裁定却将注销登记的企业列为当事人，而(2021)辽0303民初1346号民事判决在认定事实中又将注销的企业说成吊销。(2012)鞍西裁执字第9号裁定未向上诉人送达，不发生法律效力。四、一审法院没有对上诉人的诉讼请求进行实体审理。一审法院明知上诉人持有房屋产权证对案涉房屋享有所有权，却

未予保护上诉人的合法权利。根据《民法典》第二百四十条规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益、处分的权利。《民法典》第一百一十四条规定，物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。《民法典》第二百零九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。所有权是一种独占的支配权，所有人对其财产享有的所有权可以依法排除他人的非法干涉，不允许其他任何人加以妨碍或者侵害。对所有权而言，必须严格一物一权，即在一物之上只能有一个所有权，不能形成双重所有权。当所有权受到不法占有或者侵害时，财产所有人有权请求返还原物、停止侵害、排除妨碍或者赔偿损失。综上，请求二审法院依法查明事实，支持上诉人的诉讼请求。二审中，富荣喆、钟彩丽申请追加当代电子公司为本案被告，并变更诉讼请求为判令当代电子公司返还案涉房屋并赔偿占用期间的租金损失，案件受理费由当代电子公司承担。

天士力公司、天士力公司虹桥分店辩称，服从原审判决。我公司与鞍山电子工业贸易公司的租赁合同已经到期，房屋已经返还给当代电子公司。同意富荣喆、钟彩丽追加当代电子公司为被告，同意二审法院对变更的诉讼请求在二审中一并裁判。

当代电子公司辩称，服从原审判决，请求驳回上诉人的上诉请求。一、铁西法院于2004年1月17日作出的(2002)西民执字第15号裁定具有物权效力，我公司依据该裁定取得案涉房屋的物权。二、铁西法院已于2012年12月13日以(2012)鞍西裁执字第9号裁定将(2008)鞍西执字170、191号执行回转裁定撤销。三、鞍山市中级人民法院作出的(2004)鞍民一房初字第

39 号民事调解书已经明确，中冶公司如不能在三个月内将房屋回赎后交付富荣喆，中冶公司与富荣喆的商品房买卖合同即解除，富荣喆已经没有权利取得房屋。四、我公司与天士力公司的租赁合同已经到期，天士力公司已将案涉房屋返还给我公司。五、同意富荣喆、钟彩丽追加我公司为被告，同意二审法院对变更的诉讼请求在二审中一并裁判。

中冶公司陈述，请求法院支持富荣喆、钟彩丽的诉讼请求。鞍山电子工业贸易公司与当代电子公司是两个不同性质的公司，前者是大集体企业，后者是何平的个人公司。案涉房屋租赁合同是鞍山电子工业贸易公司与天士力公司签订，当代电子公司不具备诉讼主体资格。(2012)鞍西裁执字第 9 号裁定没有向我公司合法送达，我公司目前处于正常经营状态，而鞍山电子工业贸易公司在 2000 年就已注销，不具备送达条件，该裁定不具备法律效力。我公司 2001 年出售给上诉人的房屋合法有效，应予支持。

富荣喆、钟彩丽向一审法院起诉请求：1、判令天士力公司、天士力公司虹桥分店停止侵害，立即从原告位于鞍山市铁西区 XXXX 街 XXXX 层（产籍号 XXXXXXXXXX）的房屋搬出；2、判令天士力公司、天士力公司虹桥分店支付自 2016 年 3 月至判决生效之日的房屋使用费（暂定每月 15,000 元）。三、本案诉讼费由天士力公司、天士力公司虹桥分店承担。

一审法院认定事实：1992 年 12 月 24 日鞍山电子工业贸易公司与鞍山市经协大厦签订《联合建楼协议》，协议约定由“鞍山电子工业贸易公司出主要建楼场地 3000 平方米，鞍山市经协大厦出资金五千万元，合作建楼。”又约定“将大厦裙楼西侧无偿还鞍山电子工业贸易公司靠三道街路边一楼门市房三百平方米；无偿还二楼西侧办公室五百平方米；无偿还二百平

方米。”又约定“动迁期间按有关文件，由鞍山经协总公司负责付给鞍山电子工业贸易公司所属家电商场、五金建材经销部全体职工（包括退休职工）自动迁协议生效之日起至回迁安置止基本工资加一倍，一次性给付三年工资，以后视动迁时间长短多退少补”。之后双方签订补充协议，由鞍山市经协大厦给付鞍山电子工业贸易公司 20 万元买商品房，鞍山市经协大厦已履行并分期给付工人工资 170,205.2 元。1994 年鞍山电子工业贸易公司以鞍山市经协大厦违约不再付动迁补偿款为由诉至铁西法院。1994 年 12 月 16 日铁西法院作出(1994)民字第 1533 号民事判决书，鞍山市经协大厦不服，向鞍山市中级人民法院提起上诉。鞍山市中级人民法院于 1995 年 3 月 3 日作出(1995)鞍民终字第 112 号民事调解书，内容为：1、鞍山市经协大厦出资金五千万万元，占用鞍山电子工业贸易公司原使用场地建鞍山市经协大厦营业楼；2、大厦竣工后，鞍山市经协大厦无偿给付鞍山电子工业贸易公司靠三道街路边一楼门市房三百平方米，二楼西侧办公室五百平方米，大厦南边地面停车场一百平方米；3、自 1992 年 10 月 20 日起，由鞍山市经协大厦一次性给付鞍山电子工业贸易公司所属家电商场、五金建材经销部全体职工（包括退休职工）三年的工资（按基本工资加一倍计算），鞍山电子工业贸易公司尚欠 291,918.00 元于调解书生效后一次付清，此后视回迁时间长短多退少补。

2001 年 3 月 1 日鞍山市经协大厦与中冶公司签订了《经协大厦联建协议书》，约定：由中冶公司出资组织施工，按 2000 年新设计图纸建设 30,000 平方米，建成后鞍山市经协大厦得 30%，分配面积位置在大楼西侧高层复式 1、2 层 1000 平方米等面积，共 9000 平方米。2001 年 5 月 8 日鞍山市经协大厦又与中冶公司签订《联建协议书附件 1》，约定：因设计图纸变

更，鞍山市经协大厦高层面向南侧增加约 200 平方米左右的一处门市房，双方协商同意将此新增加的约 200 平方米的一处门市房换归甲方（鞍山市经协大厦）所有，作为交换，甲方从原合同中甲方应分得的鞍山市经协大厦高层 1、2 层的 1000 平方米面积中扣回 200 平方米给乙方（中冶公司），此 200 平方米门市房位置为高层的 1、2 层面向铁西三道街一侧，详细户号及面积等产权产籍号下来后再行安排。

2001 年 11 月 12 日鞍山电子工业贸易公司再次申请执行鞍山市中级人民法院于 1995 年 3 月 3 日作出的(1995)鞍民终字第 112 号民事调解书，在此之前鞍山市经协大厦已给付执行款 27 万余元。

2002 年 9 月 6 日富荣喆与中冶公司签订《商品房买卖合同》，中冶公司将高层 X 号房网点 XX 层建筑面积 XXXX 平方米，以每平 5319 元，总价款 60 万元卖给富荣喆，富荣喆首付 30 万元。

2002 年 9 月 18 日铁西法院作出(2002)西民执字第 15 号裁定，查封鞍山市经协大厦承建的座落于鞍山市铁西区虹桥南未竣工大楼一层至二层网点 300 平方米，仓库一层至二层 150 平方米，另查封四层 50 平方米，三层至四层办公楼 500 平方米，待大厦竣工后除网点 300 平方米和办公室 500 平方米无偿给付外，另查封的仓库裙楼 150 平方米及查封的四层 50 平方米，计 200 平方米，评估作价多退少补给付申请执行人（鞍山电子工业贸易公司）全体职工工资、诉讼费、执行费。2003 年 12 月 22 日经鞍山中信资产评估事务所作价，铁西法院于 2004 年 1 月 17 日作出(2002)西民执字第 15 号裁定，将鞍山市经协大厦承建的座落于铁西区虹桥下路南大厦高层主楼一层 300 平方米、二层 500 平方米，地下停车场西侧 100 平方米无偿给付鞍

山电子工业贸易公司。将高层主楼东侧裙楼 1-2 层，图纸轴线标号 5-8，1/8-G 与 8-11、1/8-K，面积 765 平方米，评估价为每平方米 939 元，计 718,335.00 元，高层主楼 1-2 层余面积 233 平方米，图纸轴线 3-4、B-H、3-4、B-C 与 E 中间，评估价为每平方米 977 元，计 227,641.00 元。高层主楼三层（不含卫生间西侧一个房间面积 66.7 平方米，轴线 2-3），四层、五层、十六层，面积 2517.3 平方米，每平方米评估价为 863 元，计 2,172,429.90 元。高层主楼 6 层 1-3 轴线 A-H 五套房间及卫生间面积 436.61 平方米，每平方米评估价为 863 元，计 376,794.43 元，总计 3,495,200.30 元，抵债给申请执行人鞍山电子工业贸易公司。尚欠 0.40 元，申请执行人表示放弃。抵债的所有房屋今后办理产权、产籍等一切费用由申请执行人承担。抵债房屋详见大厦施工平面图。鞍山电子工业贸易公司以此得到鞍山市经协大厦承建的座落于铁西区虹桥下路南大厦高层主楼一、二、三、四、五、十六层的全部、六层的部分房屋（包括本案诉争房屋）。

2005 年 7 月 4 日鞍山电子工业贸易公司变更为当代电子公司，企业类型由集体所有制变更为有限公司，法定代表人仍为何平，现该企业已吊销。

2005 年 9 月 16 日富荣喆诉中冶公司商品房买卖合同纠纷一案，鞍山市中级人民法院作出(2004)鞍民一房初字第 39 号民事调解书，内容为：一、被告中冶公司承诺在三个月内将 3 号房屋回赎后交付原告富荣喆并协助原告富荣喆办理余款 30 万元的按揭手续；二、被告中冶公司如不能在三个月内将 3 号房屋回赎后交付原告，则按原告已交房款 30 万元返还给原告 60 万元，同时双方解除商品房买卖合同；三、双方其他纠葛两清；四、案件受理费及其他诉讼费 17,075 元由被告中冶公司负担。

铁西法院于 2008 年 7 月 21 日作出(2008)鞍西执字第 170、191 号裁定，将执行给鞍山电子工业贸易公司的鞍山市经协大厦高层主楼 1-2 层网点 112.80 平方米予以执行回转，鞍山电子工业贸易公司应于裁定书送达后十日内返还已取得的财产，鞍山市经协大厦高层主楼 1-2 层网点（位置：钟爱一生婚纱摄影楼）112.80 平方米。

2008 年 9 月 19 日富荣喆办理了产籍号 2-7-390-9 房屋所有权登记手续，所有人富荣喆，共有人钟彩丽。

2012 年 12 月 13 日铁西法院作出(2012)鞍西裁执字第 9 号裁定，撤销(2008)鞍西执字 170、191 号裁定。异议人为鞍山电子工业贸易公司。

2015 年 11 月 10 日鞍山市房屋产权登记中心重新给富荣喆颁发案涉房屋所有权证书。

一审法院认为，本案争议焦点是铁西法院的生效裁定与房产部门出具的房屋所有权证之间的矛盾问题。本案案由为物权保护，物权保护的前提是物权明确。本案所涉房屋（产籍号 2-7-390-9）坐落于铁西区人民路三道街 1-2 层，原告虽持有该房屋所有权证，证明该房屋归其所有，但依据铁西法院于 2004 年 1 月 17 日作出的(2002)西民执字第 15 号裁定、于 2012 年 12 月 13 日作出的(2012)鞍西裁执字第 9 号裁定，该房屋经铁西法院裁定，已确认归鞍山电子工业贸易公司所有，原告并非诉争房屋的所有人，原告主张没有法律依据，依法不予支持。依据《中华人民共和国物权法》第三十九条规定，判决如下：驳回原告富荣喆、钟彩丽的诉讼请求。案件受理费 6700 元（原告已预交），由富荣喆、钟彩丽负担。

二审中，各方当事人均未向法庭提交新证据。本院对一审查明的事实予以确认。

二审中，本院在鞍山市不动产登记中心调取的案涉房屋相关档案资料及案涉房屋所在大厦竣工备案资料显示：2008年9月27日富荣喆、钟彩丽办理了预购商品房预告登记；2013年12月23日凯特大厦（原鞍山市经协大厦）办理了工程竣工验收备案；2015年11月10日富荣喆、钟彩丽办理了商品房转移登记。一审判决认定“2008年9月19日富荣喆办理了产籍号2-7-390-9房屋所有权登记手续”及“2015年11月10日鞍山市房屋产权登记中心重新给富荣喆颁发案涉房屋所有权证书”有误，本院予以纠正。为审查富荣喆先后办理的案涉房屋“预告登记”及“商品房转移登记”是否存在违法违规办证的情形，本院书面函询鞍山市不动产登记中心，核实以下情况：产籍号2-7-390-9房屋所在大厦竣工备案的时间、可办理初始备案登记的时间、能够办理房屋产权登记的时间、目前该大厦其他房屋是否能够办理产权登记、富荣喆办理的预告登记及产权转移登记是否符合相关办证条件和法律规定。如有其他与本案案情相关联的事实请贵单位一并予以书面回复。2022年9月19日鞍山市不动产登记中心回复如下：案涉房屋所在大厦竣工备案时间为2013年12月23日。可办理竣工备案时间及能够办理产权登记时间为2015年1月12日。目前该大厦可以办理产权登记。富荣喆办理预告登记及转移登记符合相关办证条件和法律规定。富荣喆预告登记时间为2008年9月27日，产权登记时间为2015年11月10日。

另查，关于鞍山电子工业贸易公司与当代电子公司之间主体演变过程及债权债务的承接。2005年4月22日鞍山市铁西区经济发展和改革局作出鞍西发改发[2005]17号《关于鞍山电子工业贸易公司企业转制的批复》，该批复载明：“三、资产全部用于安置职工，解除在职职工身份成立有限责任公司后，

退休职工除社保开资外，其余费用按国家规定由新公司承担，原企业全部债权债务由新公司承担。”2005年5月24日鞍山市企业改制领导小组办公室作出《关于对的审核意见》，同意关于鞍山电子工业贸易公司改制的批复意见。本院在鞍山市市场监督管理局调取的当代电子公司档案信息显示：2005年7月4日申请公司“变更登记”，2005年7月21日公司名称由原“鞍山电子工业贸易公司”变更为“鞍山市当代电子商城有限公司”，企业性质由“集体所有制”变更为“有限责任公司”。

再查，经调取铁西法院执行卷，(2012)鞍西裁执字第9号裁定以公告方式向富荣喆、中冶公司、鞍山市经协大厦送达。

再查，二审中鞍山电子工业贸易公司与天士力公司的租赁合同到期，天士力公司已将案涉房屋返还给当代电子公司。

本院认为，本案的争议焦点为以物抵债裁定与房产证共存于同一处房屋，发生一物二权冲突，如何确定物权归属。围绕铁西法院2004年1月17日作出的(2002)西民执字第15号以物抵债裁定的效力状态，及富荣喆、钟彩丽办理案涉房屋产权证的合法性两条线索，本院分别进行审查。

（一）关于(2002)西民执字第15号以物抵债裁定的效力状态及当代电子公司依据该裁定是否还享有物权。

根据《最高人民法院关于适用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。”本案法律事实均发生于《中华人民共和国民法典》施行前，应适用《中华人民共和国物权法》。根据《中华人民共和国物权法》第二十八条规定“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或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。”及《最高人民法院关于适用若干问题的解释（一）》第七条规定“人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。”当代电子公司依据(2002)西民执字第15号以物抵债裁定享有对案涉房屋的物权。

关于铁西法院以(2012)鞍西裁执字第9号裁定撤销(2008)鞍西执字第170、191号执行回转裁定后，(2002)西民执字第15号以物抵债裁定中涉及本案房屋的部分是否恢复物权效力。因铁西法院作出的(2008)鞍西执字第170、191号执行回转裁定并不是因执行依据被撤销而发生的执行回转，故而被(2012)鞍西裁执字第9号裁定撤销，当代电子公司依据(2002)西民执字第15号以物抵债裁定仍享有案涉房屋的物权。

（二）关于(2002)西民执字第15号以物抵债裁定的物权效力范围。

因以物抵债裁定发生的物权变动与因不动产登记发生的物权变动在效力范围上存在一定差别，不动产登记具有公示性，对世性更强，而以物抵债裁定不经登记即取得物权。根据《中华人民共和国物权法》第三十一条规定“依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力”，新权利人在没有办理登记之前虽然取得物权，但还不是一种完全的所有权，或者说是受到限制的物权。在以物抵债裁定生效后办理变更登记之前，若原权利人处分了房屋有可能损害新权利人的

利益。在此情况下，新权利人在未办理不动产产权登记之前，应及时到登记机构办理预告登记、异议登记等，以防止所有权受到侵害。如新权利人没有及时办理相关登记以维护向己的利益，则要承担由此带来的风险和损失。本案中，当代电子公司取得以物抵债裁定后，在具备办理登记条件时，并未及时办理预告登记及房屋产权登记，其解释为办证需要交纳税费，当代电子公司为破产企业没有钱缴纳。结合(2002)西民执字第15号以物抵债裁定亦载明“抵债的所有房屋今后办理产权、产籍等一切费用由申请执行人承担。”，当代电子公司应知不办理房屋产权登记的风险，应承担由此带来的不利后果。

（三）关于富荣喆、钟彩丽是否依法取得案涉房屋所有权。

因房屋产权登记是登记机关对不动产权属关系及表现状态的认可和证明,其并不创设具体的权利义务关系,当事人是否享有对不动产的权利,仍取决于当事人之间的民事实体法律关系。解决案涉房屋权利归属问题,应审查购房时富荣喆与中冶公司的真实意思表示,并结合房款支付、产权办理等实际履行行为,及是否存在违法违规、恶意串通等情形进行综合分析。首先,中冶公司有权处分案涉房屋。鞍山市经协大厦(甲方)与中冶公司(乙方)签订《经协大厦联建协议书》约定“鞍山市经协大厦全部由乙方负责投资、组织施工,工程竣工后以蓝图为准对面积进行分割,双方所得面积自行销售或处理,互不干预,产权各归所有。”双方又签订《联建协议书附件1》约定“新增的200平方米门市房换归甲方所有,作为交换,甲方从原合同中甲方应分得的鞍山市经协大厦高层一二层的1000平方米面积中扣回200平给乙方,此200平门市房位置为高层一二层,面向铁西三道街一侧,详细户号及面积等产权产籍号下来后再

行安排。”上述协议可见，中冶公司为鞍山市经协大厦的实际建设单位，双方对鞍山市经协大厦建成后各自所有的房屋进行了分割，并明确案涉房屋归中冶公司所有，且中冶公司与富荣喆签订《商品房买卖合同》时，已取得《商品房预售许可证》，故中冶公司对案涉房屋具有处分权。在有权处分场合本案不适用“善意取得”制度。其次，中冶公司与富荣喆签订的《商品房买卖合同》为双方真实意思表示，不违反法律法规的强制性规定，合法有效。再次，富荣喆办理房屋登记档案资料显示，有付款人为富荣喆的购房发票，及纳税人为富荣喆的税收缴款书，可证明富荣喆支付合理对价购买房屋并依法纳税。第四，虽然在履行《商品房买卖合同》过程中，因铁西法院作出了(2002)西民执字第15号以物抵债裁定，富荣喆与中冶公司履行《商品房买卖合同》发生障碍，但在铁西法院于2008年作出(2008)鞍西执字第170、191号执行回转裁定后，富荣喆与中冶公司基于《商品房买卖合同》的履行障碍已消除的认识，共同选择继续履行原《商品房买卖合同》，并及时办理了预告登记以维护富荣喆的物权在未来得以实现，富荣喆与中冶公司并无过错。第五，在2015年鞍山市经协大厦经竣工备案能够办理产权登记后，富荣喆在中冶公司配合下完成了房屋产权转移登记。尽管2012年铁西法院再次作出(2012)鞍西裁执字第9号裁定撤销了(2008)鞍西执字第170、191号执行回转裁定，但(2012)鞍西裁执字第9号裁定以公告方式向富荣喆、中冶公司、鞍山市经协大厦送达，富荣喆、中冶公司均不知情，故富荣喆与中冶公司并不存在恶意串通的情形。最后，经向鞍山市不动产登记中心调查核实，富荣喆与中冶公司办理案涉房屋预告登记及产权转移登记符合办证条件及程序，合法合规，富荣喆与中冶公司并不存在提供虚假资料、违法违规办证的情况。

综上，富荣喆、钟彩丽依据与中冶公司签订合法有效的《商品房买卖合同》，支付合理对价并依法办理不动产权属登记，合法取得案涉房屋的所有权。

（四）关于富荣喆、钟彩丽主张赔偿房屋被占用期间租金损失的问题。

因本案经一、二审程序审理后，富荣喆、钟彩丽就其主张未明确具体数额，亦未提供充分的证据予以证明，且其房屋所占面积与天士力公司租用的面积亦不相符。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十六条规定“人民法院审理案件，其中一部分事实已经清楚，可以就该部分先行判决。”富荣喆、钟彩丽主张的租金损失可待举证充分后另寻法律途径解决。

综上所述，经本院审判委员会讨论，上诉人富荣喆、钟彩丽的上诉请求部分成立，应予支持。一审判决认定事实基本清楚，但适用法律不当，应予纠正。依照《最高人民法院关于适用时间效力的若干规定》第一条第二款，《中华人民共和国物权法》第二十八条、第三十一条，《最高人民法院关于适用若干问题的解释（一）》第七条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十六条、第一百七十七条第一款第二项之规定，判决如下：

一、撤销鞍山市铁西区人民法院(2021)辽 0303 民初 1346 号民事判决；

二、鞍山市当代电子商城有限公司于本判决生效后十日内将鞍山市铁西区 XXXX 街 XXXX 层（产籍号 XXXXXXXXXXXX）房屋返还富荣喆、钟彩丽；

三、驳回富荣喆、钟彩丽其他诉讼请求；

四、驳回富荣喆、钟彩丽其他上诉请求。

一审案件受理费 6700 元，由鞍山市当代电子商城有限公司负担。二审案件受理费 6700 元，由鞍山市当代电子商城有限公司负担。

本案生效后，负有履行义务的当事人须依法按期履行判决，逾期未履行的，应依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十八条之规定向执行法院报告财产状况，并不得有高消费及非生活和工作必须的消费行为。本条款即为执行通知，违反本条规定的，本案申请执行后，人民法院可依法对相关当事人采取列入失信名单、罚款、拘留等措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本判决为终审判决。

审判长 周 瑞

审判员 霍 健

审判员 单琬甜

二〇二二年十二月十日

书记员 赵 洋