

董玉容、中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司等案外人执行异议之诉民事二审民事判决书

董玉容、中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司等案外人执行异议之诉民事二审民事判决书

中华人民共和国最高人民法院

民事判决书

(2021)最高法民终 534 号

上诉人(原审原告、执行案外人): 董玉容。

委托诉讼代理人: 李长生。系董玉容的丈夫。

委托诉讼代理人: 杨阳, 湖南诚怀律师事务所律师。

被上诉人(原审被告、申请执行人): 中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司, 住所地湖南省长沙市开福区五一大道某某。

负责人: 柳庆红, 该公司总经理。

委托诉讼代理人: 翦宜喜, 北京盈科(长沙)律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 孙玉文, 北京盈科(长沙)律师事务所律师。

原审第三人(被执行人): 怀化英泰建设投资有限公司, 住所地湖南省怀化市鹤城区鹤州北路火车站广场。

诉讼代表人: 湖南通程律师事务所, 该公司破产管理人。

原审第三人(被执行人): 东星建设工程集团有限公司, 住所地湖南省怀化市顺天北路。

诉讼代表人：湖南通程律师事务所，该公司破产管理人。

原审第三人(被执行人)：湖南辰溪华中水泥有限公司，住所地湖南省怀化市辰溪县锦滨镇。

诉讼代表人：湖南通程律师事务所，该公司破产管理人。

以上三原审第三人共同委托诉讼代理人：彭亦馨，湖南通程律师事务所律师。

原审第三人(被执行人)：谢永健。

原审第三人(被执行人)：陈桃芳。

以上二原审第三人共同委托诉讼代理人：吕泳梁，湖南玉锋律师事务所律师。

上诉人董玉容因与被上诉人中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司(以下简称华融湖南分公司)及原审第三人怀化英泰建设投资有限公司(以下简称英泰公司)、东星建设工程集团有限公司(以下简称东星公司)、湖南辰溪华中水泥有限公司(以下简称华中公司)、谢永健、陈桃芳案外人执行异议之诉一案，不服湖南省高级人民法院(以下简称一审法院)(2020)湘民初8号民事判决，向本院提起上诉。本院于2021年3月29日立案后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。董玉容及其委托诉讼代理人李长生、杨阳，华融湖南分公司委托诉讼代理人翦宜喜、孙玉文，英泰公司、东星公司、华中公司共同委托诉讼代理人彭亦馨到庭参加诉讼，谢永健、陈桃芳经本院传票传唤，无正当理由未到庭。本案现已审理终结。

董玉容上诉请求：1. 撤销(2020)湘民初8号民事判决，支持上诉人董玉容一审的诉讼请求；2. 由被上诉人华融湖南分公司承担本案一、二审的全部诉讼费用。事实与理由：(一)一审判决适用法律错误。《[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》(以下简称《执行异议和复议规定》)第二十七条、第二十八条和《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》(法释〔2004〕15号)(以下简称《查封规定》)第十七条的规定均属于司法解释,《执行异议和复议规定》第二十八条和《查封规定》第十七条应属于《执行异议和复议规定》第二十七条规定的除外情形,故本案应适用《执行异议和复议规定》第二十八条和《查封规定》第十七条的规定,而一审判决未适用《执行异议和复议规定》第二十七条的除外规定,属于适用法律错误。(二)人民法院应解除对案涉房屋的查封并停止执行。依据《执行异议和复议规定》第二十八条和《查封规定》第十七条的规定,董玉容在案涉房屋被查封前已签订合法有效的书面房屋买卖合同,支付了全部价款,并实际占有案涉房屋,未办理过户登记并非董玉容的过错,符合排除强制执行的条件。故人民法院应解除对案涉房屋的查封并停止执行。(三)案涉房屋应属董玉容所有。依据《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第九条第一款、第七十条,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》第二条以及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条第二款的规定,结合董玉容举证证明其在案涉房屋被查封前已签订合法有效的房屋买卖合同、已支付全部购房价款及实际占有、使用该房屋等事实,足以证明案涉房屋属董玉容所有。不论(2014)湘高法民二初字第32号民事判决的优先受偿权是否成立,该优先受偿权也不能对抗董玉容的买受人权利。(四)英泰公司无权将案涉房屋抵押给华融湖南分公司,且该房屋也不符合在建工程抵押的条件。如前所述,案涉房屋在被抵押前已被董玉容购买并合法占有、使用及收益,英泰公司作为出卖人对该房屋即不再享有任何法律上的实体权利,英泰公司无权将该房屋抵押给华融湖南分公司。另外,依据《城市房地产抵押管理办法》第三条第五款规定:

“本办法所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。” 本案中，英泰公司不是为取得在建工程继续建造资金而抵押，华融湖南分公司亦不是银行，故案涉房屋不符合在建工程抵押的条件。

华融湖南分公司辩称：（一）虽然董玉容与英泰公司签订了商品房买卖合同，但董玉容未主动行使自己的权利，未及时办理预告登记，其自身存在过错。（二）华融湖南分公司与英泰公司对案涉房屋办理的是在建工程抵押，英泰公司向董玉容交付案涉房屋时，该案涉房屋还不具备交付的条件。（三）董玉容不仅从未对华融湖南分公司与英泰公司签订的抵押合同提出过异议，在一审中还确认了该抵押协议的效力。（四）案涉房屋属于商铺，且董玉容举证证明已实际作为商铺出租给案外人使用，因此本案不符合《执行异议和复议规定》第二十九条的规定，不能排除对案涉房屋的强制执行。

英泰公司、东星公司、华中公司均表示无答辩意见。

谢永健、陈桃芳未作答辩。

董玉容向一审法院起诉请求：1. 确认案涉英泰国际二期2栋1-05号房产为董玉容所有；2. 对案涉英泰国际二期2栋1-05号房产解除查封并停止执行。

一审法院认定事实：华融湖南分公司与英泰公司、东星公司、华中公司、谢永健、陈桃芳合同纠纷一案，一审法院于2014年12月12日作出(2014)湘高法民二初字第32号民事判决，判决解除华融湖南分公司与英泰公司签订的《债务重组协议》，由英泰公司向华融湖南分公司偿还债务9800万元及重组收益、违约金和律师代理费695431元，东星公司、华中公司、谢永健、陈桃芳对上述债务承担连带清偿责任。未按期履行清偿义务的，华融湖南分公司有权以英泰公司已办理抵

押登记的房产 3194.53 平方米、2709.09 平方米及相应土地使用权(房屋他项权证编号:怀房鹤他字第 xxx××xxx 号、怀房建鹤城字第 xxx××xxx 号)作为抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿。双方均未上诉,该判决生效。英泰公司未按期履行(2014)湘高法民二初字第 32 号民事判决所确定的清偿义务,华融湖南分公司向一审法院申请强制执行。一审法院执行立案后,于 2017 年 8 月 21 日作出(2015)湘高法执字第 22 号拍卖公告,拟拍卖(2014)湘高法民二初字第 32 号民事判决所确定华融湖南分公司享有优先受偿权的包括案涉房屋在内的英泰国际的多项房产,董玉容不服,向一审法院提出执行异议,一审法院裁定驳回董玉容的异议请求。董玉容遂提起本案诉讼。

一审另查明,湖南省怀化市中级人民法院于 2018 年 6 月 5 日作出(2018)湘 12 破申 1 号民事裁定,受理英泰公司的重整申请;2018 年 8 月 29 日作出(2018)湘 12 破申 6 号民事裁定,受理东星公司的重整申请;同日作出(2018)湘 12 破申 7 号民事裁定,受理华中公司的重整申请;2019 年 11 月 16 日作出(2018)湘 12 执 204 号之一执行裁定,以英泰公司、东星公司、华中公司已进入破产重整程序为由,裁定中止(2014)湘高法民二初字第 32 号民事判决第一、二、三、四、五项判决的执行。

一审法院认为:(一)关于第三人进入破产程序后,本案执行异议之诉应否继续审理的问题。第一,程序方面。本案系董玉容提起的案外人执行异议之诉,目的是请求排除人民法院对案涉房屋的强制执行。人民法院对其起诉是否受理,应审查是否符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条与《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》第三百零五条规定的案外人执行异议之诉的起诉条件。经查,华融湖南分公司基于生效判决确认的抵押权对英泰公司名下的房屋申请强制执行,案外人董玉容提出执行异议被驳回后,向一审法

院提起案外人执行异议之诉，其起诉符合上述法律与司法解释的规定，依法应予受理。同时，本案提起执行异议之诉期间，被执行人英泰公司、东星公司、华中公司进入破产重整程序，根据《[中华人民共和国企业破产法](#)》[第二十条](#)之规定，本案审理期间，受理英泰公司、东星公司、华中公司破产重整申请的人民法院已确定其管理人，可以代表被执行人继续参与诉讼，故本案继续审理从程序上并无不当。第二，实体方面。首先，在功能上，执行异议之诉作为针对执行程序的救济手段，除了阻却法院强制执行的功能以外，还具有对实体权利顺序优先性确认之功能。本案中，虽然被执行人进入了破产重整程序，但无论破产企业最终是重整或清算，均不能代替执行异议之诉对债权人债权优先性的实体认定功能。其次，在效果上，案涉房屋如因破产而解除查封，房屋将转由被执行人的破产管理人接管；如因执行异议之诉胜诉而解除查封，则董玉容可以要求继续履行合同，华融湖南分公司不得再执行案涉财产。同为解除查封措施，因被执行人进入破产程序而中止执行，与因执行异议之诉排除法院的执行措施而停止执行，两种程序的依据不同，所带来的法律效果以及对当事人权益的影响也不一致，故不能因被执行人进入破产程序中止执行而停止对执行异议之诉的审理。综上，华融湖南分公司的主张缺乏法律依据，本案被执行人进入破产程序后，执行异议之诉仍然应当继续审理。（二）关于董玉容对案涉房屋享有的民事权利能否排除人民法院强制执行的问题。本案董玉容能否排除强制执行的关键在于其对案涉房屋所享有的民事权益是否优先于华融湖南分公司的抵押权。第一，因本案涉及抵押权与其他权利的优先性排序问题，故应参照《[执行异议和复议规定](#)》[第二十七条](#)的规定，但上述规定未明确法律、司法解释规定的例外情形是否包含本解释的其他条款，故在认定第二十七条的例外情形时，不宜直接适用包括该司法解释第二十八条在内的其他条款的规定。根据《[最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批](#)

复》第一条、第二条规定，交付全部或者大部分款项的商品房消费者的权利优先于抵押权人的抵押权，但该特别规定仅限于购买房屋用于居住并已支付全部或者大部分房款的商品房消费者，一般房屋的买受人，不适用上述规定。本案中，董玉容购买的案涉房屋系商业门面，并非居住之用，故根据上述司法解释的规定，不能排除人民法院的强制执行。因此，董玉容对案涉房屋享有的民事权益不属于《执行异议和复议规定》第二十八条规定的可以优先于抵押权优先受偿的法定例外情形，不能据此排除人民法院的强制执行。第二，关于抵押权效力问题。华融湖南分公司对案涉房屋所享有的抵押权，系经抵押登记并由人民法院生效判决所确认的，在抵押登记未经注销或者生效判决未被法定程序撤销前，其抵押权当然有效。董玉容对华融湖南分公司优先受偿权的异议，不属于本案执行异议之诉的审理范围。综上，华融湖南分公司对案涉房屋所享有的经登记并由人民法院生效判决确定的抵押权，对于董玉容所享有的民事权益具有优先性。董玉容对案涉房屋所享有的民事权益不能排除人民法院的强制执行，其权益可以在破产程序中依法主张。综上所述，董玉容的诉讼请求不能成立。一审法院依照《中华人民共和国企业破产法》第二十条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条，《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》第三百零六条、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第一条、第二条，参照《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》第二十七条、第二十八条之规定作出判决：驳回董玉容的诉讼请求。案件受理费 24320 元，由董玉容负担。

本院二审期间，当事人围绕上诉请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。

董玉容向本院提交了十份证据作为二审新证据：证据 1. 英泰国际交房流程

表，证据 2. 业主基本情况登记表，证据 3. 业主装修施工申请表，证据 4. 怀化英泰物业服务有限公司收款收据，拟共同证明案涉房屋的交房时间是 2013 年 5 月 6 日，并于同日交纳 2013 年 5 月至 7 月的物业管理费 479 元。证据 5. 门面租赁协议，证据 6. 中国联合网络通信有限公司怀化市分公司收款收据，拟共同证明董玉容于 2013 年 5 月 18 日与伍丽霞、周金刚就案涉房屋签订了门面租赁协议。证据 7. 怀化通程商场将于 2013 年 5 月 18 日开业的网页截图，证据 8. 怀化通程商业广场于 2013 年 5 月 18 日盛大开业的网页截图，证据 9. 怀化通程商业广场简介的网页截图，拟共同证明案涉房屋所在的怀化通程商业广场于 2013 年 5 月 18 日开业。证据 10. 现场照片，拟证明案涉房屋的现状。

华融湖南分公司质证认为，对证据 6、证据 10 的真实性没有异议，但对其关联性和证明目的均有异议；对其他证据的真实性、合法性、关联性均不予认可。

英泰公司、东星公司、华中公司、谢永健、陈桃芳均质证认为，对证据 1、证据 4、证据 7 至证据 10 的真实性、合法性、关联性均无异议；对证据 2、证据 3 的真实性有异议；对证据 5、证据 6 的真实性、合法性没有异议，但对其关联性、证明目的有异议。

本院对董玉容提交的证据认证如下：对证据 1 的真实性予以确认，但对待证事实即案涉房屋的具体交付时间，应结合董玉容一审提交的英泰国际物业管理合同、英泰国际商铺(公寓/写字楼)装饰装修管理协议以及起诉书的内容予以认定，案涉房屋的交付时间应为 2013 年 5 月 9 日。证据 4 已经英泰公司的认可，且与其他证据能相互印证，本院予以采信。证据 10 的真实性已经华融湖南分公司、英泰公司的认可，本院予以采信。对其他证据，华融湖南分公司不予认可，且无其他证据予以佐证，本院不予采信。

华融湖南分公司向本院提交两份证据作为二审新证据：证据 1. 商业化资产收

购并重组业务法律尽职调查报告，证据 2. 商业化收购湖南省信托有限责任公司(以下简称湖南信托公司)对英泰公司不良债权并实施债务重组项目方案，拟共同证明华融湖南分公司就收购湖南信托公司对英泰公司 9800 万元不良债权进行了尽职调查，已经履行了收购资产前应尽的调查义务。

董玉容质证认为，对该两份证据真实性、合法性、关联性均不予认可，该证据不能证明华融湖南分公司对案涉房屋进行了相关调查。

英泰公司、东星公司、华中公司均质证认为，对两份证据的真实性持保留意见，请法院依法认定。

谢永健、陈桃芳质证认为，对该两份证据的真实性、合法性、关联性均有异议，该证据是华融湖南分公司对收购湖南信托公司 9800 万元不良债权进行的尽职调查，并非对案涉房屋抵押进行的尽职调查。

本院对华融湖南分公司提交的证据认证如下：该两份证据的内容是华融湖南分公司收购湖南信托公司对英泰公司 9800 万元不良债权进行的尽职调查，并不涉及案涉房屋抵押尽职调查事宜，且其他当事人对该两份证据不予认可，故本院不予采信。

本院查明：2010 年 1 月 29 日，董玉容与怀化中地置业有限公司(后更名为英泰公司)签订《商品房买卖合同》，约定董玉容购买英泰公司开发建设的位于怀化市迎丰西路英泰国××楼××层××号商铺，即英泰国际二期 2 栋 1-05 号，建筑面积 35.48 平方米，总价款 2199050 元，2010 年 1 月 29 日前付款 1369050 元，余款 830000 元由董玉容向银行申请按揭贷款支付，于 2012 年 8 月 31 日前交付房屋，英泰公司负责为董玉容代办房产证和土地使用权证。合同签订后，董玉容通过银行转账、刷卡等方式支付了首付款 1369050 元。2010 年 1 月 29 日，英泰公司向董玉容出具一份收款收据，载明收到董玉容交来门面款 1369050 元。2012 年 3

月 14 日，董玉容与英泰公司再次就购买案涉房屋签订了《商品房买卖合同》，约定房屋总价变更为 2165850 元，首付款 1369050 元于 2010 年 1 月 29 日前付清，余款 796800 元于 2012 年 3 月 14 日前付清，于 2012 年 6 月 30 日前交付房屋。合同还明确项目地块土地规划用途为商业服务业，土地使用权自 2008 年 8 月 3 日至 2048 年 8 月 2 日。同日，董玉容将余款 796800 元支付给英泰公司，并支付了房屋办证费用 87669 元、两证代办费 4332 元及房屋维修基金 43317 元。但案涉房屋开发建设完成后，英泰公司未按合同约定为董玉容办理房屋变更登记手续。

董玉容在一审起诉书中陈述英泰公司于 2013 年 5 月 9 日向其交付案涉房屋，英泰公司表示认可。董玉容提交了《英泰国际交房流程表》《英泰国际物业管理合同》《业主公约》《英泰国际消防安全责任书》等证据证明交房时间为 2013 年 5 月 9 日。同时，董玉容提交的《怀化英泰物业服务有限公司收款收据》内容显示，董玉容于 2013 年 5 月 6 日交纳案涉房屋的物业管理费用 479 元。

本院另查明：2013 年 1 月 24 日，英泰公司向湖南信托公司借贷信托贷款 9800 万元。2013 年 5 月 23 日，因英泰公司无力偿还该信托贷款本金，湖南信托公司与华融湖南分公司、英泰公司签订《债权转让协议》，约定湖南信托公司将其对英泰公司享有的 9800 万元不良债权转让给华融湖南分公司，转让价款为 9800 万元；同日，华融湖南分公司与英泰公司签订《抵押协议》，约定英泰公司以其位于怀化市鹤城区××路的“英泰国际”项目二期未售商业房地产(面积为 2803.8 平方米)在建工程及其分摊的土地为上述债务提供抵押担保。2013 年 5 月 27 日，双方在怀化市房产管理局将《商品房预售许可证》(证号：怀房售许字(XXX)第 XXX 号)项下 2803.81 平方米房产包括案涉房屋办理了抵押登记，抵押登记证号为怀房建鹤城字第 XXX××XXX 号。2014 年 9 月 19 日，华融湖南分公司向一审法院起诉，要求英泰公司等履行上述《债权转让协议》及相关协议约定的义务。一审法

院立案号为(2014)湘高法民二初字第32号。在该案诉讼过程中,英泰公司向法院提交了董玉容与英泰公司签订的《商品房买卖合同》及收款收据,以证明案涉房屋在办理抵押登记前已出卖,华融湖南分公司对该房屋不能享有优先受偿权,并在庭审中提出,应通知董玉容作为利害关系人参加诉讼。一审法院对上述证据未予采信,也未通知董玉容参加该案诉讼。2015年7月21日,一审法院作出(2015)湘高法执协字第22号协助执行通知书,查封了上述抵押房产。

当事人对一审判决查明的事实均无异议,本院予以确认。

本院认为,本案为案外人执行异议之诉,根据当事人的上诉主张和答辩理由,本案主要的争议焦点问题是,董玉容对案涉房屋是否享有足以排除执行的民事权益。

《执行异议和复议规定》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。”本案中,上诉人董玉容对案涉房屋提出的异议符合该条司法解释规定的情形。第一,根据本院庭审中查明的事实,2010年1月29日,董玉容与怀化中地置业有限公司(后更名为英泰公司)就董玉容购买其开发建设的位于怀化市迎丰西路英泰国××楼××层××号商铺签订了《商品房买卖合同》,即英泰国际二期2栋1-05号房的《商品房买卖合同》;2012年3月14日,董玉容与英泰公司再次就购买案涉房屋签订《商品房买卖合同》。该前后两份书面合同是当事人的真实意思表示,内容没有违反法律、行政法规的强制性规定,且没有证据证明其存在虚假伪造等违法情形,应认定为合法有效合同。2015

年7月21日，一审法院作出(2015)湘高法执协字第22号协助执行通知书，查封了包括案涉房屋在内的抵押房产。故在案涉房屋被查封之前，董玉容与英泰公司之间已就案涉房屋签订了合法有效的书面买卖合同。第二，董玉容庭审中提交了《英泰国际交房流程表》《英泰国际物业管理合同》《业主公约》《英泰国际消防安全责任书》等证据，以及表明董玉容交纳案涉房屋物业管理费用479元的“怀化英泰物业服务有限公司收款收据”，以证明交房时间为2013年5月9日，英泰公司在庭审质证时，对上述证据和交房时间表示认可。故董玉容在法院查封案涉房屋之前已合法占有该房屋。第三，在2010年1月29日签订《商品房买卖合同》后，董玉容通过银行转账、刷卡等方式支付了首付款1369050元，英泰公司出具收款收据。2012年3月14日再次签订《商品房买卖合同》后，董玉容将购买案涉房屋的余款796800元一次性付清，总价款为2165850元，同日，还支付了房屋办证费用87669元、两证代办费4332元、房屋维修基金43317元。故董玉容已按照购买案涉房屋合同的约定支付了全部价款。第四，按照董玉容与英泰公司签订的《商品房买卖合同》约定，英泰公司对案涉房屋负有办理房屋变更登记手续的义务，但是英泰公司未按约定履行变更登记的义务，却在向董玉容交付案涉房屋的18天后，将包括案涉房屋在内的《商品房预售许可证》(证号：怀房售许字(XXX)第XXX号)项下2803.81平方米房产为华融湖南分公司办理了抵押登记。故案涉房屋非因董玉容自身原因未办理过户登记。综上所述，董玉容在华融湖南分公司因金钱给付之债的执行案中提出排除执行的异议，符合《[执行异议和复议规定](#)》第二十八条规定的情形，其对案涉房屋享有的实体权利应当依法予以保护。

在执行法院依法查封案涉房屋之前，董玉容的购房行为完成在先，英泰公司、华融湖南分公司以房抵押的行为在后。英泰公司在取得案涉房屋交易对价后

又抵押给他人的行为，是违约行为。华融湖南分公司庭审中未能举证证明其在设定抵押权时，按照行业规范的惯常做法对抵押物的现状进行核查，对董玉容购买并占有的案涉房屋进行抵押，未尽应有的审慎注意义务。董玉容在先签订购房合同、支付购房对价、合法占有案涉房屋、没有办理产权变更登记系因“英泰国际综合楼(1-5层)项目”未完成竣工验收、英泰公司未依合同约定履行办理产权证照义务所致，董玉容客观上无过错；华融湖南分公司设立抵押在后，董玉容没有应尽注意义务而未尽的问题，主观上亦无过失。董玉容在完成购房缔约及履约时没有过错，不应因合同相对人与第三人对其合法取得财产设立抵押的共同过错，而承担财产遭受侵害的责任和后果。英泰公司和华融湖南分公司未经案涉房屋在先权利人的同意，在后设立抵押，破坏了市场交易秩序，侵犯了他人财产权利，有违民事主体从事民事活动应当秉持诚实、恪守承诺的原则。

滥用优先权否定抵押制度，与滥用抵押制度破坏市场正常交易秩序，其危害是相同的。实践中时常发生开发商或销售商利用信息不对称、卖方市场的优势地位，从事一房二卖、卖后抵押、欺诈贷款、卷款跑路等坑害购房者的违法乃至犯罪活动，这种扰乱社会经济秩序的情形应当依法予以遏制；同时，应当通过个案司法使购房者的合法权益得到公平合理的救济。由于[物权法](#)公示制度与房地产开发、销售的行政登记制度脱节的问题长期存在，使得购房者在履行完购房全部义务后，不能及时公示物权变动的状态，此时，合法占有可以作为公示的形式证明物权交付的结果，这在[《执行异议和复议规定》第二十八条第二项](#)的规定中已经得以体现。本案中，董玉容购买并占有案涉房屋、履行了合同及法定义务，没有过错，依法应当确认并保护其对案涉房屋所享有的物权期待权。

董玉容关于确认其享有案涉房屋所有权的诉讼请求是否应予支持的问题。根据[物权法第九条第一款](#)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，但法律另有规定的除外。”本案买卖的房屋属于不动产，英泰公司和董玉容应履行《商品房买卖合同》约定，依法到有关部门办理产权变更登记手续，发生物权变动的效力。因此，董玉容请求在本诉中确认其享有案涉房屋的所有权，依法不予支持。

综上，董玉容的上诉请求及理由部分成立，其对案涉房屋享有物权期待权，本院依法予以确认，其要求解除对案涉房屋的查封并停止执行的诉讼请求，依法予以支持；其对案涉房屋确认所有权的请求，本院不予支持。一审法院认定事实不清，适用法律错误，应当予以纠正。依照《[中华人民共和国民法通则](#)》第四条、《[中华人民共和国合同法](#)》第六条、第七条、《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》第一百七十条第一款第二项，《[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款第一项以及《[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](#)》第二十八条之规定，判决如下：

一、撤销湖南省高级人民法院(2020)湘民初8号民事判决；

二、不得执行湖南省怀化市迎丰西路英泰国际二期2栋1-05号房屋，并依法解除查封；

三、驳回董玉容的其他诉讼请求。

一审案件受理费24320元，二审案件受理费24320元(董玉容已预交48640元)，均由中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司负担。董玉容预交的案件受理费48640元予以退还。

本判决为终审判决。

审 判 长 于 明

审 判 员 贾清林

审 判 员 朱 科

二〇二一年十一月二十六日

法官助理 彭青霞

书 记 员 郭嘉莹

©北大法宝：（www.pkulaw.com）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。欢迎查看所有[产品和服务](#)。

[法宝快讯：如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)



扫描二维码阅读原文

原文链接：

<https://www.pkulaw.com/pfnl/95b2ca8d4055fce11b660e4b72dec75d479ac88a9160c6d1bdfb.html>