

辽宁中集哈深冷气体液化设备有限公司与徐沛欣案外人执行异议之诉再审案

案由： [民事](#) > [特殊诉讼程序案件案由](#) > [执行程序中的异议之诉](#) > [执行异议之诉](#) > [案外人执行异议之诉](#) [案由释义](#)

案 号：(2020)最高法民再 328 号

审理法官： [邵中林](#) [王富博](#) [余晓汉](#) [张艳](#) [李赛敏](#)

文书类型： [判决书](#)

公开类型： [文书公开](#)

审理法院： [最高人民法院](#)

审结日期：2020.12.26

案件类型： [民事再审](#)

审理程序： [再审](#)

代理律师/律所： [刘晖, 北京隆安（沈阳）律师事务所](#); [阎民, 北京市世方永泰律师事务所](#); [马苗苗, 北京隆安（沈阳）律师事务所](#);

权责关键词： [社会公共利益](#) [无权处分](#) [代理](#) [合同](#) [过错](#) [第三人](#) [证人证言](#) [鉴定意见](#) [反证](#) [证据交换](#) [自认](#) [新证据](#) [关联性](#) [合法性](#) [质证](#) [举证不能的后果](#) [诉讼请求](#) [开庭审理](#) [维持原判](#) [发回重审](#) [申请再审](#) [执行异议](#) [执行标的](#) [强制执行](#) [查封](#) [拍卖](#)

相关企业： [辽宁中集哈深冷气体液化设备有限公司](#)

/

辽宁中集哈深冷气体液化设备有限公司与徐沛欣案外人执行异议之诉再审案

【裁判要旨】

限购政策是为稳定房价、抑制不合理住房需求、严格限制各种名目的炒房和投机性购房，切实解决城镇居民住房问题而制定的维护社会公共利益和社会经济

发展的国家宏观经济政策。借名人与出名人为规避国家限购政策签订的借名买房合同，目的在于规避国务院和北京市的限购政策，通过投机性购房获取额外不当利益。司法对于此种行为如不加限制而任其泛滥，则无异于纵容不合理住房需求和投机性购房快速增长，鼓励不诚信的当事人通过规避国家政策红线获取不当利益，不但与司法维护社会诚信和公平正义的职责不符，而且势必导致国家房地产宏观调控政策落空，阻碍国家宏观经济政策落实，影响经济社会协调发展，损害社会公共利益和社会秩序。故借名人与出名人为规避国家限购政策签订的借名买房合同因违背公序良俗而无效，借名人依据规避国家限购政策的借名买房合同关系，不能排除对案涉房屋的执行。

借名人依据规避国家限购政策的借名买房合同关系也不能当然成为房屋所有权人。《[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](#)系适用于利用虚假资料骗取登记、登记机关错误登记、非基于法律行为导致物权变动后未及时更正登记等情况下，已经过法定程序取得权利的真实权利人与登记簿记载不一致导致的登记错误等情形。借名人借用出名人的名义购买房屋，故意将房屋登记在出名人名下，不属于该条规定的登记错误等情形。在经法定变更登记程序完成物权公示之前，借名人仅享有债权请求权，不能依据借名买房的合同关系未经公示程序即直接被确认为房屋的物权人，这是借名人故意制造名义买房人与实际买房人不一致时应面临的权利风险。

中华人民共和国最高人民法院

民事判决书

(2020)最高法民再 328 号

再审申请人(一审被告、二审上诉人)：辽宁中集哈深冷气体液化设备有限公司。住所地：辽宁省铁岭市开原市开原经济开发区科研北街某某甲。

法定代表人：霍拉庭，该公司董事长。

委托诉讼代理人：刘晖，北京隆安(沈阳)律师事务所律师。

委托诉讼代理人：马苗苗，北京隆安(沈阳)律师事务所律师。

被申请人(一审原告、二审被上诉人)：徐沛欣，男，1971年9月1日出生，汉族，住北京市朝阳区。

委托诉讼代理人：阎民，[北京市世方永泰律师事务所](#)律师。

一审第三人：曾塞外，男，1948年2月22日出生，汉族，住北京市朝阳区。

再审申请人辽宁中集哈深冷气体液化设备有限公司(以下简称中集哈深公司)因与被申请人徐沛欣、一审第三人曾塞外案外人执行异议之诉一案，中集哈深公司不服辽宁省高级人民法院(2018)辽民终211号民事判决，向本院申请再审。本院于2020年6月12日作出(2019)最高法民申1012号民事裁定提审本案。本院依法组成合议庭，公开开庭审理了本案。再审申请人中集哈深公司委托诉讼代理人刘晖、马苗苗，被申请人徐沛欣委托诉讼代理人阎民到庭参加诉讼，一审第三人曾塞外经本院合法传唤未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

中集哈深公司申请再审称，请求撤销一、二审民事判决，改判驳回徐沛欣全部诉讼请求或发回重审，案件受理费由徐沛欣承担。主要事实与理由：(一)原审法院认定徐沛欣支付房屋价款、占有房屋及代持关系的事实缺乏证据证明。关于付款，徐沛欣本人仅支付250万元房款，金钱系种类物不能推测天津红孩子商贸有限公司向天津安凯环保产品贸易有限公司(以下简称安凯公司)转账系给徐沛欣妻子蒋某某的款项，蒋某某与曾塞外各持股50%不排除安凯公司代曾塞外付款，且曾塞外与徐沛欣在案涉房屋排除执行方面具有共同利益。关于实际占有，北京天泰长富建筑装饰工程有限公司(以下简称天泰公司)出具物业费发票形成于法院判令曾塞外承担连带保证责任之后，不能证明徐沛欣之前占有案涉房屋，且徐沛欣一、二审陈述事实前后矛盾不合常理。关于代持，《房产代持协议》三页均被光

照老化不符合常理，存在人为光照老化的嫌疑，其应当承担举证不能的后果。(二)原审法院混淆了物权与物权基础关系，认定徐沛欣享有房屋物权系适用法律错误。《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)》第二条规定的真实权利是指物权合同，而非物权本身。根据《中华人民共和国物权法》第十五条之规定，物权合同不需登记确认，案涉代持协议仅是合同当事人间的债权债务关系，不具有对抗效力，不产生设立物权的效果。(三)中集哈深公司对案涉房屋具有信赖利益，属于商事外观主义原则保护的信赖利益的债权人。(四)根据《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》第三百一十二条之规定，案外人同时提出确权请求的，法院可以在判决中一并作出裁判。但徐沛欣在起诉状中未提起确权诉请，原审超出诉讼请求范围主动确权，程序违法。

本案再审申请审查期间，本院依法向徐沛欣邮寄送达再审申请书副本、应诉通知书等法律文书被退回，徐沛欣未向本院提交答辩意见。本案提审后，徐沛欣经本院成功送达应诉通知书等法律文书后出庭应诉并答辩称，原审判决认定事实清楚，适用法律正确，应当予以维持。主要事实和理由：(一)徐沛欣通过出售名下原有房屋经核验符合限购政策，已取得案涉房屋的《不动产权证书》，登记为案涉房屋的产权人。案涉房屋因登记在曾塞外名下而成为中集哈深公司申请执行案中执行标的的事实基础已经丧失，执行异议之诉中不能就案涉房屋对中集哈深公司的权利进行救济。(二)徐沛欣因对案涉房屋享有物权而足以排除强制执行。

《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)》第二条之规定包含两层含义，一是确实存在登记权利人和实际权利人不符的情形，二是该情形下需保护实际权利人权利。案涉借名买房关系中徐沛欣的物权权利即为该解释保护的情形。案涉房屋的购房合同签订及房款和入住费用等支付均由徐沛欣完成，其作为物权人当然享有排除侵害的权利。即使在取得不动产登记证书前，

徐沛欣也因享有物权期待权优先于金钱债权受到保护。且通过检索最高人民法院和地方高级人民法院的近期裁判，均从保护实际产权人合法权益出发，以达到案外人执行异议之诉的保护目的。本着同案同判的原则，本案应认定徐沛欣具有排除执行的民事权益。(三)中集哈深公司不属于因商事外观产生的，基于信赖利益而保护的债权人范围。商事外观主义原则的目的是维护交易安全稳定，落脚点在商事交易，当第三人因信赖登记而选择进行商事交易的，才可适用保护其信赖利益。曾塞外在先订立《最高额保证合同》，当时案涉房屋尚未办理产权登记，商品房网签等个人信息也不对外公示，中集哈深公司并非基于信赖曾塞外拥有案涉房屋产权或备案登记等而订立该保证合同。(四)原审程序合法，未超出诉讼请求范围进行审理。根据《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》第三百一十二条第二款的规定，案外人执行异议之诉是确认之诉加形成之诉的组合，本案中确认徐沛欣对案涉房屋享有物权与排除强制执行之间具有诉讼请求上的同一性，故原审未超诉请审理，不涉及程序违法。

曾塞外在本案再审申请审查期间未向本院提交意见陈述。本案再审审理期间其提供书面意见述称，徐沛欣因受北京限购政策影响无法购买案涉房屋，遂商议以曾塞外名义购房并签订代持协议。案涉房屋购买、付款、装修均由徐沛欣自己进行，房屋也由徐沛欣自己使用。故案涉房屋所有权人是徐沛欣，曾塞外只是暂时代持，和房屋无实际关系。

徐沛欣一审诉讼请求：中止执行(2016)辽01执579号民事裁定书，解除对位于北京市朝阳区房产(以下简称案涉房屋)的查封；诉讼费由中集哈深公司承担。主要事实和理由：徐沛欣通过与曾塞外签订《房产代持协议》，实际付款购买案涉房屋并占有使用至今。案涉房屋虽登记在曾塞外名下，但房屋产权证书不能等同于所有权，曾塞外并非案涉房屋的真实所有权人，无权处分房屋，法院将案涉房

屋作为曾塞外财产查封拍卖缺乏法律依据。

一审法院查明的事实：2012年12月20日，徐沛欣与曾塞外签订《房产代持协议》约定：案涉房屋所有权、使用权、收益权、处分权等一切权利均属于徐沛欣；徐沛欣以曾塞外名义签订案涉购房合同及其他相关配套法律文件，交房时案涉房屋的房产证、土地使用证登记在曾塞外名下；曾塞外仅代替徐沛欣持有房产，并不享有任何权利，未经徐沛欣书面同意，曾塞外不得单方处分房产。买方即“经办人”处、协议每页右下角及尾页乙方(代持人)处签名均为“曾塞外”。

2012年12月24日，金某向北京星泰房地产开发有限公司(以下简称星泰房地产公司)支付购房款20万元；2013年1月14日至2013年5月14日期间，安凯公司分25次向星泰房地产公司支付购房款共计23892000元；2013年5月8日，徐沛欣向星泰房地产公司刷卡支付购房款250万元，上述购房款合计26592000元。

2013年3月8日，星泰房地产公司与曾塞外签订《北京市商品房现房买卖合同》，约定曾塞外购买案涉房屋，房屋总价款26592000元，买方签名为“曾塞外”。同日，双方签订《声明书》，约定通过北京市房地产交易权属管理系统网签合同(编号：XF404847)，双方以《声明书》与网签合同共同向北京市朝阳区房屋管理局申请办理房屋登记，书面合同不再提交。买方即“经办人”处签名为“曾塞外”。2016年1月8日，曾塞外向王某出具《授权委托书》，委托王某代为办理案涉房屋的不动产登记相关手续。2016年2月19日，案涉房屋所有权登记在曾塞外名下，《不动产权证书》编号为京(2016)朝阳区不动产权第0026334号。

2014年4月25日，中集哈深公司作为委托人、兴业银行股份有限公司沈阳分行(以下简称兴业银行)作为贷款人与大庆庆然天然气有限公司(以下简称庆然公司)作为借款人签订《委托贷款借款合同》和《补充协议》，约定委托借款人民币2910万元，用于补充流动资金，借款期限6个月。2014年4月25日，兴业银行

与石某、秦某、曾塞外、周某、马某某签订《最高额保证合同》，约定上述个人对 2910 万元借款承担最高本金限额为 2910 万元的连带保证责任，保证范围为本金及利息。2016 年 5 月 16 日，一审法院作出(2015)沈中民三初字第 00152 号民事判决书，判决庆然公司返还中集哈深公司借款本金 23279999.43 元及利息(截止 2015 年 7 月 24 日利息 4722607.52 元和 2015 年 7 月 25 日起至判决确定给付之日止，按照中国人民银行同期同类逾期贷款利率计付的利息)；石某、秦某、曾塞外、周某、马某某承担连带给付责任。

判决生效后，中集哈深公司向一审法院申请强制执行。2016 年 10 月 17 日，一审法院作出(2016)辽 01 执 579 号民事裁定书，查封登记在曾塞外名下的案涉房屋。同年 10 月 21 日，一审法院扣划了曾塞外名下北京银行股份有限公司上地支行的存款 1329000 元。2017 年 1 月 23 日、2 月 10 日，中集哈深公司先后出具收到庆然公司执行款 1825316.07 元、1542786.38 元的收款收据。

2016 年 8 月 27 日，案涉房屋办理抵押登记(登记证明编号：京〔2016〕朝阳区不动产证明第 0064559 号)，抵押权人为北京银行股份有限公司红星支行，抵押人为曾塞外。

2016 年 10 月 14 日，徐沛欣的专职司机向北京紫维丰停车管理有限公司朝阳分公司交纳案涉房屋的车位租金 14160 元。同年 11 月 4 日，徐沛欣向燃气公司支付案涉房屋燃气费 114 元；12 月 26 日，徐沛欣向北京正东电子动力集团有限公司供暖收费中心交纳案涉房屋 2014-2015、2015-2016、2016-2017 年度供暖费 15676.8 元/年度。

2017 年 4 月 11 日，徐沛欣向一审法院提出案外人执行异议，一审法院于 2017 年 4 月 24 日作出(2017)辽 01 执异 422 号执行裁定书，驳回徐沛欣的执行异议。

本案诉讼中，一审法院于 2017 年 6 月 28 日分别依徐沛欣和中集哈深公司申请，委托辽宁仁和司法鉴定中心对“《北京市商品房现房买卖合同》《声明书》《授权委托书》中的‘曾塞外’三个字系徐沛欣所签”和“徐沛欣向法院提交的《房产代持协议》签署的具体时间”进行文检鉴定。2017 年 8 月 28 日，辽宁仁和司法鉴定中心出具[2017]文鉴字第 0819 号文检司法鉴定意见书，鉴定意见为：该三处“曾塞外”签名字迹均为徐沛欣书写；《房产代持协议》中“曾塞外”字迹因光照老化失去检验条件，具体签署时间无法确定。双方对徐沛欣书写曾塞外的鉴定结论无异议。

一审法院认为：关于徐沛欣与曾塞外是否形成借名买房关系的问题。经鉴定，《北京市商品房现房买卖合同》《授权委托书》《声明书》中“曾塞外”签名字迹均是徐沛欣书写，各方对此均予认可，结合《房产代持协议》及曾塞外庭审自认案涉房屋所有人是徐沛欣的情况，可以证明案涉房屋买卖及权属登记全过程均由徐沛欣经办。徐沛欣提供了其本人、金某及安凯公司向星泰房地产公司支付约定总房款共计 26592000 元的付款凭证，结合证人证言可证实案涉房款由徐沛欣支付。徐沛欣提供的采暖费等收据及证人证言，证明案涉房屋实际由徐沛欣占有使用。上述证据互相印证，足以证明徐沛欣与曾塞外借名买房事实成立。

关于中集哈深公司主张无论房产代持协议效力是否真实，其规避国家限购政策的行为目的及方式均存在不正当性，具有法律上的可非难性的问题。限购政策为房地产市场的行政调控管理手段，非法律和行政法规的强制性规定，徐沛欣占用曾塞外的购房资格，曾塞外即失去购房资格，不会导致地区限购政策落空，不损害公共利益。案涉房产代持协议及商品房买卖合同均形成于中集哈深公司与庆然公司的借款合同及与曾塞外的保证合同之前，不存在恶意转移财产、逃避债务、损害他人利益的情形。故不能因此否定徐沛欣对案涉房屋享有的财产权利。

关于徐沛欣是否享有足以排除强制执行的民事权益问题。不动产物权登记产生的公示公信效力，系对社会公众产生的外部效力，但仅是一种推定效力，当事人有证据证明真正权利人时，可以推翻这种推定，维护事实上的真实。本案中，《房产代持协议》及由徐沛欣代曾塞外签订的《北京市商品房现房买卖合同》均发生在法院查封案涉房屋之前，徐沛欣实际支付了全部购房款，在查封前交纳了案涉房屋的车位租赁费等居住费用，实际占有使用案涉房屋至今。故徐沛欣不是登记簿上的房屋产权人，不影响其对案涉房屋的物权期待权。中集哈深公司并非针对曾塞外名下案涉房屋从事借款交易，仅因曾塞外的保证责任查封执行曾塞外的财产。案涉房屋不是担保物，也未在诉讼中予以保全，仅是执行过程中被执行财产不足后才予查封。故中集哈深公司对案涉房屋并无信赖利益保护的需要，非商事外观主义原则中保护信赖利益债权人的范围。综上，可以认定徐沛欣作为案涉房屋实际买受人，享有足以排除强制执行的物权期待权。

关于本案诉讼费负担问题。徐沛欣知道或应当知道将其购买房屋登记在曾塞外名下将引发的法律风险，曾塞外作为被执行人不主动履行生效判决，均对酿成本案诉讼存在过错，故案件受理费由徐沛欣与曾塞外共同负担。综上，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条和《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》第三百一十一条、第三百一十二条之规定，判决：不得执行案涉房屋；(2017)辽01执异422号执行裁定书失效。案件受理费191800元，由徐沛欣与曾塞外共同负担。

中集哈深公司不服一审判决，上诉请求：撤销原判，驳回徐沛欣一审诉讼请求；本案诉讼费由徐沛欣承担。主要理由：（一）徐沛欣未对案涉房屋诉请确权，一审认定确权内容，超出诉讼请求范围，属越权裁判。（二）一审法院认定徐沛欣与第三人“存在借名买房关系并合法占有案涉房屋”缺乏证据证明。（三）物权期

待权是确切能够实现的权利，徐沛欣不具购房资格，北京市房产登记部门不会为其办理变更登记，故徐沛欣不存在物权期待权。(四)中集哈深公司对案涉房屋具有信赖利益，属于商事外观主义原则保护的信赖利益债权人。

二审法院另查明：1. 徐沛欣与蒋某某系夫妻关系。蒋某某和曾塞外是安凯公司的股东，各出资 500 万元，各占 50%股份。2. 《Chinacommerce 的股东名册》上的股东列有蒋某某名字，股份数量 437129，股东资格开始的日期为 2012 年 8 月 13 日。3. 《RedbabyHK 周年申报表》名称栏载明股东为 ChinacommerceServicesLimited 一人。4. 天津红孩子商贸有限公司工商档案中的《企业名称预先核准通知书》载明投资人为 RedbabyHKLimited 一人，投资额 3000 万美元，投资比例为 100%，时间为 2007 年 11 月 6 日。5. 标注日期为 2012 年 9 月 24 日的苏宁电器股份有限公司(收购方)与 ChinacommerceServicesLimited(出售方)及北京红孩子互联科技有限公司、天津红孩子商贸有限公司、北京红孩子视线广告有限公司、天津宏品物流有限公司、北京红孩子信息技术有限公司(标的公司)签订的《收购协议书》，收购方收购出售方持有的标的公司中与其主营业务相关的权益，及/或收购出售方的实质性主营业务及资产，收购价格为 6600 万美元。6. 招商银行的《收款回单》上载明 2013 年 2 月 6 日红孩子商贸有限公司收到苏宁电器股份有限公司“收购红孩子部分交割款”145183500 元。7. 《企业银行票根》载明，2013 年 2 月 7 日，天津红孩子商贸有限公司向安凯公司付款 34751626.71 元，用途为“投资款返还”。8. 《阳光上东安徒生花园入住缴费通知单》载明，房间号为 31-1-2801 业主姓名处为空白，日期为 2013 年 6 月 18 日。账项说明：物业服务费，金额 24894.76 元，有线电视端子安装费，金额 1320 元，合计 26214.76 元。物业公司名称为第一太平洋戴维斯物业顾问(北京)有限公司阳光上东滨河花园分公司(以下简称物业公司)。物业公司同日开具的发票上载明：收款

单位物业公司，付款单位(个人)天泰公司，金额合计 26214.76 元。9. 2013 年 6 月 21 日至 2015 年 7 月 8 日期间，天泰公司多次以自己的名义向物业公司缴纳装修管理费、物业服务费、垃圾清运费、采暖费、电费等。10. 2018 年 8 月 8 日，天泰公司出具《证据材料说明》，证明上述期间内其向物业公司交纳的各种费用，系代徐沛欣交纳，并提供了交款发票原件。该说明上加盖天泰公司的公章，没有负责人或制作材料的人员的签字。11. 辽宁仁和司法鉴定中心《司法鉴定意见书》关于《房产代持协议》的检验与论证中认定：经检验发现，该检材 3 页纸的下面均有较大程度的返黄现象，而 3 页纸张的反面均相对较白，正反老化程度不同，反映出该份检材时间较长，经过光照老化的特点。对签名字迹进行气相色谱检测，字迹笔画中未检出挥发性溶剂，很可能是检材被光照老化造成的。

二审法院认为：(一)关于一审法院是否超出诉讼请求审理的问题。根据《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》第三百一十二条之规定，人民法院在审理执行异议之诉案件时，应当对案外人是否具有足以排除强制执行的民事权益进行审理和认定，该规定并不以当事人在诉讼中提出请求为限。徐沛欣虽未请求确认其对案涉房屋享有所有权，一审法院就徐沛欣是否享有足以排除强制执行的民事权益进行阐述，在判决书正文中对徐沛欣享有案涉房屋所有权予以认定，但未在判决主文中裁判。故一审法院对徐沛欣是否享有案涉房屋所有权进行的审理和认定，程序正当合法，不属于超出诉讼请求范围进行审理。

(二)关于本案是否存在真实的借名买房关系的问题。首先，根据京政办发[2011]8 号文件及徐沛欣名下两套房产的房屋所有权证，在徐沛欣以曾塞外名义签订《北京市商品房现房买卖合同》时，徐沛欣确属于被限购的买房人，其再行购买房屋确有利用他人名义之可能。徐沛欣妻子蒋某某与曾塞外为同一公司股东，各占 50%股份互不控股，说明二者关系直至买房期间较为融洽，徐沛欣选择以曾塞

外名义购买房屋符合情理。其次，徐沛欣本人支付了 250 万元购房款和公共维修基金、契税，其余购房款来源于徐沛欣妻子与曾塞外成立的安凯公司。结合

《ChinaCommerce 的股东名册》、招商银行《收款回单》和《企业银行票根》等证据，可以认定安凯公司收到的 34751626.71 元，来源于徐沛欣妻子蒋某某的股权收购款(投资款返还)，与曾塞外无关，故认定购房款系徐沛欣夫妻支付相较于认定由曾塞外支付，更具证据上的优势。结合一审期间曾塞外声明案涉房屋所有权是徐沛欣的与己无关以及《北京市商品房现房买卖合同》等文件中“曾塞外”签名经鉴定均为徐沛欣所写的事实，应当认定案涉房屋确系徐沛欣所购。第三，徐沛欣二审期间提交的入住缴费通知单及诸多发票等均有原件，结合天泰公司提供的《证据材料说明》，可以认定上述费用的真实付款人及案涉房屋实际占有使用人为徐沛欣，徐沛欣与曾塞外就案涉房屋存在真实的“借名买房”关系。关于中集哈深公司主张《房产代持协议》不真实的问题，即使排除对该证据的采信，亦不影响通过上述证据和事实认定徐沛欣系案涉房屋实际购买人的事实。故对中集哈深公司以《房产代持协议》系虚假证据为由否认徐沛欣系案涉房屋真实购买人的主张不予支持。

(三)关于徐沛欣是否对借名购买的案涉房屋享有物权或物权期待权的问题。首先，不动产登记行为只能产生权利推定效力，登记行为本身并不产生物权。根据《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)》第二条之规定，当物权登记与实际权利状况不符时，要以实际权利状况为依据认定事实。徐沛欣与曾塞外就案涉房屋存在借名买房关系，徐沛欣也已证明其是案涉房屋实际出资人和占有人，故其主张案涉房屋物权归自己，法院应予支持或对真实权利主体予以审理认定。其次，案涉房屋的代持行为不能导致物权丧失。双方通过借名买房的外在形式，将真实物权登记于借名人名下，是对物权的处分方

式，当借名买房的物权归属发生争议时，真实权利人可直接向法院请求确认物权归属。购买案涉房屋虽违反了地方政府限购规定，但限购文件并非法律和行政法规的效力性强制性规定，借名买房合同应认定有效。现有法律无违反限购政策导致物权消灭的相关规定，亦无证据证明案涉房屋代持行为存在恶意转移财产、逃避债务的情形，故认定徐沛欣不享有案涉房屋的物权，不符合上述司法解释的规定。一审判决认定徐沛欣以案涉房屋享有物权期待权而非物权系适用法律不当，二审法院予以纠正，但认定徐沛欣对案涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益的裁判结果正确，应予以维持。

(四)关于中集哈深公司对登记在曾塞外名下的案涉房屋是否享有信赖利益的问题。曾塞外与中集哈深公司之间形成的是借款保证法律关系，保证责任属于信用担保。在该保证法律关系中未涉及案涉房屋，未体现对案涉房屋产生合理信赖。曾塞外签订《最高额保证合同》时，案涉房屋尚未办理不动产登记，网签合同尚未产生法律意义上的物权公示效力，中集哈深公司也未提供证据证明兴业银行基于曾塞外名下的案涉房屋签订《最高额保证合同》。中集哈深公司申请法院查封，不是基于商事交易行为，也非基于信赖房屋登记在被执行人名下而作出商事交易行为、支付对价，无信赖利益可言。故对中集哈深公司主张其对案涉房屋享有信赖利益应依法执行的上诉请求，不予支持。综上，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项和《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》第三百三十四条之规定，判决：驳回上诉，维持原判。二审案件受理费 174760 元，由中集哈深公司负担。

本院再审期间，中集哈深公司及徐沛欣围绕再审请求依法提交了证据，本院组织各方当事人进行了证据交换和质证。

中集哈深公司提交两组新证据：1.《恢复执行申请书》、辽宁省沈阳市中级

人民法院(以下简称沈阳中院)(2016)辽 01 执 579 号执行裁定书及协助执行通知书,证明中集哈深公司根据本院提审本案的裁定书向沈阳中院申请恢复执行,沈阳中院于 2020 年 8 月 5 日轮候查封案涉房产。徐沛欣在本案提审且案涉房屋已被查封的情况下申请法院强制过户,具有转移案涉标的的故意,该过户不影响本案对徐沛欣是否享有对抗执行民事权益的独立审查。2.《查封登记信息》,证明案涉房屋先后经过沈阳中院、福建省福州市中级人民法院、北京市朝阳区人民法院(以下简称朝阳区法院)查封或轮候查封,本案提审后沈阳中院又轮候查封案涉房屋,恢复到本案待执行状态,徐沛欣在本案查封有效的情况下过户案涉房屋,不影响对徐沛欣权益能否对抗执行的独立审查。

徐沛欣向本院提交三组新证据:1.物业服务费、供暖费、水费、电费刷卡记录及票据、车位费收据,证明徐沛欣实际持续占有使用案涉房屋。2.朝阳区法院于 2020 年 7 月 17 日作出的(2019)京 0105 民初 17453 号民事判决书,证明法院生效判决已确认徐沛欣与曾塞外间代持房产关系合法有效,徐沛欣系案涉房屋实际权利人,曾塞外应配合办理案涉房屋的所有权变更登记手续。3.北京市规划和自然资源委员会于 2020 年 8 月 26 日出具的《不动产权证书》(京[2020]朝不动产权第 0052631 号),证明案涉房屋已变更登记至徐沛欣名下,徐沛欣为案涉房屋的实际权利人和物权登记公示的所有权人,案涉房屋因登记在曾塞外名下而成为执行标的的事实基础已丧失。

经质证,中集哈深公司、徐沛欣对对方提供的证据的真实性、来源的合法性均无异议,对关联性均持异议。本院对上述证据的真实性、合法性予以确认,对其关联性以及证据效力结合本院论理具体分析。

本院再审对原审法院查明的事实予以确认。

本院另查明:徐沛欣名下原有两套房屋,分别为:1.北京市海淀区海淀乡肖

家河天秀花园 xxx 室，建筑面积 175.99 平方米，设计用途为住宅，房产登记日期为 2007 年 9 月 3 日；2. 北京市崇文区国瑞城中区 xxx 室，建筑面积 152.06 平方米，设计用途为住宅，房产登记日期为 2007 年 9 月 17 日。在徐沛欣主张其与曾塞外签订《房产代持协议》以及其以曾塞外名义签订《北京市商品房现房买卖合同》时，徐沛欣名下已有两套住房。根据《[北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知](#)》（京政办发[2011]8 号）第(十)条关于“对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续 5 年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房”的规定，徐沛欣当时属于限购对象范围。

2018 年 12 月 17 日，朝阳区法院接收徐沛欣与曾塞外合同纠纷一案起诉相关材料，徐沛欣以其与曾塞外签订《房产代持协议》为由，诉称其为案涉房屋所有权人，请求判令曾塞外配合办理房屋过户登记手续。该案审理期间，朝阳区法院依徐沛欣申请于 2019 年 4 月 16 日查封案涉房屋。2020 年 7 月 17 日，朝阳区法院作出(2019)京 0105 民初 17453 号民事判决书，其中查明：徐沛欣提交的北京市朝阳区不动产登记事务中心出具的档案材料查询结果显示，案涉房屋抵押已于 2018 年 11 月 21 日注销，(2016)辽 01 执 579 号司法查封已于 2018 年 11 月 9 日解除；徐沛欣提交的存量房交易服务平台查询结果显示其申购朝阳区存量住宅的初步核验通过。故朝阳区法院认定徐沛欣依据《房产代持协议》约定要求曾塞外配合办理过户登记手续具有事实和法律依据，判决曾塞外于判决生效之日起十日内配合徐沛欣办理案涉房屋的所有权转移登记手续。判决生效后，朝阳区法院于 2020 年 8 月 20 日作出(2020)京 0105 执 21643 号执行裁定书，裁定：解除案涉房屋的查封；将曾塞外名下的案涉房屋过户至徐沛欣名下。该院并向北京市朝阳区不动产

登记事务中心送交该执行裁定书及协助执行通知书，要求办理案涉房屋的解封及过户手续。同年8月26日，北京市规划和自然资源委员会出具京[2020]朝不动产权第0052631号《不动产权证书》，其中载明案涉房屋权利人为徐沛欣。

本院认为，本案再审阶段当事人争议的焦点问题为：（一）实体上，徐沛欣对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。具体包括：第一，徐沛欣与曾塞外之间是否存在规避国家限购政策的借名买房合同关系；第二，案涉房屋过户前徐沛欣能否依据规避国家限购政策的借名买房合同关系成为房屋所有权人并排除执行；第三，案涉房屋过户至徐沛欣名下后是否能够排除执行；第四，中集哈深公司对案涉房屋是否存在受法律保护的信赖利益。（二）程序上，原审法院是否存在超诉请裁判的程序违法情形。

关于徐沛欣与曾塞外之间是否存在规避国家限购政策的借名买房合同关系。徐沛欣依照与曾塞外签订的《房产代持协议》，以曾塞外名义与星泰房地产公司签订购房合同并代为签名，其后徐沛欣本人支付了250万元购房款、公共维修基金及契税。对于剩余大部分购房款的支付，徐沛欣提供证据证明系案外人安凯公司将天津红孩子商贸有限公司支付给徐沛欣妻子蒋某某的股权收购款（投资返还款），作为徐沛欣的购房款支付给星泰房地产公司，曾塞外亦对代持协议及其未实际付款等事实予以认可，在中集哈深公司未提供相反证据足以推翻上述证据的情况下，原审法院认定剩余购房款亦由徐沛欣实际支付，符合常理，并无不当。况且通过徐沛欣提供的物业费等相关交费单据，可以证明徐沛欣实际占有使用了案涉房屋。据此，可以认定徐沛欣在不具备再次购房资格的情形下，为规避国家及北京市房地产限购政策，通过借用曾塞外之名进行买房并支付了购房款，徐沛欣与曾塞外之间存在规避国家限购政策的借名买房合同关系。

关于案涉房屋过户前徐沛欣能否依据规避国家限购政策的借名买房合同关系

成为房屋所有权人并排除执行。2010年4月17日发布的《[国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知](#)》(国发[2010]10号),是基于部分城市房价、地价出现过快上涨势头,投机性购房再度活跃,增加了金融风险,不利于经济社会协调发展的现状,为切实稳定房价、抑制不合理住房需求、严格限制各种名目的炒房和投机性购房,切实解决城镇居民住房问题而制定的维护社会公共利益和社会经济发展的国家宏观经济政策。该通知授权“地方人民政府可根据实际情况,采取临时性措施,在一定时期内限定购房套数。”北京市人民政府为贯彻落实该通知要求而提出有关具体限购措施的京政办发[2011]8号文件,系依据上述国务院授权所作,符合国家宏观政策精神和要求。徐沛欣在当时已有两套住房的情况下仍借曾塞外之名另行买房,目的在于规避国务院和北京市的限购政策,通过投机性购房获取额外不当利益。司法对于此种行为如不加限制而任其泛滥,则无异于纵容不合理住房需求和投机性购房快速增长,鼓励不诚信的当事人通过规避国家政策红线获取不当利益,不但与司法维护社会诚信和公平正义的职责不符,而且势必导致国家房地产宏观调控政策落空,阻碍国家宏观经济政策落实,影响经济社会协调发展,损害社会公共利益和社会秩序。故徐沛欣与曾塞外为规避国家限购政策签订的《房产代持协议》因违背公序良俗而应认定无效,徐沛欣依据规避国家限购政策的借名买房合同关系,不能排除对案涉房屋的执行。

徐沛欣依据规避国家限购政策的借名买房合同关系也不能当然成为房屋所有权人。《[中华人民共和国物权法](#)》[第九条](#)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,但法律另有规定的除外。”[第十六条](#)规定:“不动产登记簿是物权归属和内容的根据。”根据前述法律确立的物权公示原则和不动产物权登记生效原则,除非法律另有规定外,不动产物权的变动应履行变更登记程序才能发生相应的法律效力。《[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)》第二条规定：“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。”但司法解释的该条规定系适用于利用虚假资料骗取登记、登记机关人员错误登记、非基于法律行为导致物权变动后未及时更正登记等情况下，已经过法定程序取得权利的真实权利人与登记簿记载不一致导致的登记错误等情形。本案徐沛欣借用曾塞外名义签订商品房买卖合同、办理相关手续，故意将案涉房屋登记在曾塞外名下，不属于前述法律规定的登记错误情形。在借名买房并不违反公序良俗原则、不存在无效事由的情况下，借名人可以依据实质上的代持关系要求出名人将房屋过户至其名下，但此项权利系基于合同关系所产生的债权请求权，在经法定变更登记程序完成物权公示之前，借名人尚不能依据借名买房的合同关系未经公示程序即直接被确认为房屋的物权人，其所享有的债权请求权也不具有对世效力、排他效力和绝对效力。这不但符合我国法律关于物权变动的实然规定，也是借名人故意制造名义买房人与实际买房人不一致时应面临的权利风险。故仅依据借名买房协议，徐沛欣并不能直接成为案涉房屋的所有权人，不享有排除执行的合法权益。原审判决认定徐沛欣因借名买房关系对案涉房屋享有物权或所谓物权期待权而足以排除执行，认定事实及适用法律错误，本院予以纠正。

关于案涉房屋过户至徐沛欣名下后是否能够排除执行。徐沛欣与曾塞外之间的借名买房合同虽因规避国家限购政策、违背公序良俗而应认定为无效，但徐沛欣在其后因消除了限购政策障碍并经相关行政机关确认符合申购朝阳区存量住宅条件，已经具备购房资格，从而消除了合同无效事由，案涉借名买房合同的效力得以补正。2018年底，徐沛欣向朝阳区法院提起合同纠纷诉讼，以房屋代持关系为由请求办理过户登记手续。朝阳区法院于2020年7月17日作出生效判决，认

定徐沛欣申购朝阳区存量住宅的初步核验通过，符合购房政策，判令曾塞外配合办理案涉房屋的所有权转移登记手续。后通过法院执行程序并经房屋登记机构确认，徐沛欣于2020年8月26日取得案涉房屋的不动产权证书，成为房屋的所有权人。至此，在对曾塞外的执行程序中，中集哈深公司主张继续执行已经归属于徐沛欣的案涉房屋，已然不具有事实基础和法律依据，不应予以支持。在本案再审期间，中集哈深公司对朝阳区法院在沈阳中院轮候查封情况下实施执行行为以及案涉房屋过户登记提出异议，但因其不属于本案审理范围，中集哈深公司可另行依法主张权利。

关于中集哈深公司对案涉房屋是否存在受法律保护的信赖利益。在中集哈深公司与案外人庆然公司的借款关系中，曾塞外对庆然公司的借款提供连带保证。中集哈深公司依据法院生效判决要求曾塞外承担保证责任时，申请法院查封了当时登记在曾塞外名下的案涉房屋。保证担保属于人保，具有人身信赖性和责任财产可变性等特点，区别于物的担保中针对某一特定物而设立的担保。中集哈深公司作为保证债权人，在同曾塞外签订《最高额保证合同》时，案涉房屋尚未登记在曾塞外名下，中集哈深公司主张其系对案涉房屋产生特殊信赖才从事借贷交易，对案涉房屋存在应受法律保护的信赖利益而应予执行，缺乏理据，明显不能成立，原审判决不予支持其主张，并无不当。

关于原审法院是否存在超诉请裁判的程序违法情形。案外人执行异议之诉中，人民法院认定案外人排除执行的主张是否成立，必然要对案外人是否享有相关民事权益、享有何种民事权益作出认定判断，这是裁决执行异议诉请是否成立的前提和基础。本案中，徐沛欣在起诉时未提出确权的诉讼请求，原审判决在论理部分对徐沛欣是否就案涉房屋享有实体权益进行论述，但并未在判决主文中作出确权判决，不存在超诉请裁判的程序违法情形。中集哈深公司的此项主张缺乏

事实基础，本院不予支持。

综上，徐沛欣为规避国家限购政策而借名买房，有违公序良俗原则，案涉借名买房合同应认定为无效，但其嗣后通过消除限购政策障碍补正了合同效力，并通过生效判决的执行而完成了不动产登记，成为案涉房屋所有权人。在本院裁定提审后出现的新事实，已经从根本上改变了案涉房屋的权属关系，中集哈深公司在对曾塞外的执行程序中主张继续执行案涉已经属于徐沛欣的房屋，缺乏理据，不应支持。原审判决适用法律虽有错误，但徐沛欣已经取得案涉房屋的所有权，足以排除法院的执行。故此，本院依照《[中华人民共和国合同法](#)》[第七条](#)、《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第二百零七条第一款](#)、[第一百七十条第一款第一项](#)和《[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](#)》[第三百三十四条](#)之规定，判决如下：

维持辽宁省高级人民法院(2018)辽民终211号民事判决。

本判决为终审判决。

审判长 郜中林

审判员 王富博

审判员 余晓汉

审判员 张 艳

审判员 李赛敏

二〇二〇年十二月二十六日

法官助理 彭 娜

书记员 黄婷婷

本案法律依据

[国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知](#)

[中华人民共和国合同法 第 7 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 311 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 312 条 2 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 334 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 2 条](#)

[中华人民共和国民事诉讼法\(2017 修正\) 第 170 条 1 款 1 项](#)

[中华人民共和国民事诉讼法\(2017 修正\) 第 207 条 1 款](#)

[更多](#)

同案由重要案例

[某发展投资有限公司诉上海某银行股份有限公司案外人执行异议之诉案](#)

[中国建设银行股份有限公司怀化市分行与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案](#)

[黔南州荔波县茂兰镇下甲介煤矿与张学新、贵州甲盛龙集团矿业投资有限公司案外人执行异议之诉案](#)

[杨陆刚诉陕西建工第四建设集团有限公司、陕西百姓房地产开发有限公司案外人执行异议之诉案](#)

[中国农业银行股份有限公司凯里金泉支行诉林昌标等案外人执行异议之诉纠纷案——账户内资金是否享有质权的司法](#)

[认定](#)

[海南省高级人民法院发布 8 起执行异议之诉纠纷典型案例之一：上诉人陈某与被上诉人海南某融资担保有限公司案外人执行异议之诉一案](#)

[熊胜华诉谢小毛、熊雪华、孙金亮、抚州市临川房屋建筑工程公司及第三人江西和合房地产开发经营有限公司案外人执行异议之诉案](#)

[武汉和平华裕物流有限公司与乐昌市粤汉钢铁贸易有限公司等案外人执行异议之诉案](#)

[更多](#)

本法院同类案例

[文某明、成都某某科技有限公司等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[文某明、成都某某科技有限公司等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[郭某伟、山东某某建筑工程有限公司等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[中冶天工某某公司、张某等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[徐某某、任某某等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[北京某某集团有限责任公司、王某平等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[陕西某某置业有限公司、白某民等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[庞某、滕某等案外人执行异议之诉民事申请再审审查民事裁定书](#)

[更多](#)

©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/c05aeced05a57db0ac1213445f6366f6ae3d0139ff2c3087cbdfb.html>