

邬志斌、新华信托股份有限公司等再审审查与审判监督民事裁定书

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)最高法民申 4797 号

审理法官： [马岚](#) [葛洪涛](#) [马成波](#)

文书类型： [裁定书](#)

裁定类型： [终结诉讼](#)

公开类型： [文书公开](#)

审理法院： [最高人民法院](#)

审结日期：2020.09.29

案件类型： [民事申请再审审查](#)

审理程序： [再审](#)

代理律师/律所： [赵阳](#), [重庆坤源衡泰律师事务所](#); [屈浩](#), [重庆坤源衡泰律师事务所](#); [陈晓燕](#), [浙江正雅律师事务所](#);

权责关键词： [合同](#) [过错](#) [证人证言](#) [证明力](#) [证据不足](#) [新证据](#) [质证](#) [高度盖然性](#) [申请再审](#) [审判监督](#) [执行异议](#) [强制执行](#) [查封](#)

案件要素： [执行](#) [执行方式](#) [查封](#) [执行结果](#) [阻却执行](#)

相关企业： [新华信托股份有限公司](#) [宁波市强人置业发展有限公司](#)

/

邬志斌、新华信托股份有限公司等再审审查与审判监督民事裁定书

中华人民共和国最高人民法院

民事裁定书

(2020)最高法民申 4797 号

再审申请人(一审原告、执行案外人): 邬志斌。

委托诉讼代理人: 陈晓燕, [浙江正雅律师事务所](#)律师。

被申请人(一审被告、申请执行人): 新华信托股份有限公司, 住所地重庆市江某某创富路某某某某某某某某。

法定代表人: 李桂林, 该公司董事长。

委托诉讼代理人: 赵阳, [重庆坤源衡泰律师事务所](#)律师。

委托诉讼代理人: 屈浩, [重庆坤源衡泰律师事务所](#)律师。

被申请人(一审被告、被执行人): 叶罕嗣。

被申请人(一审被告、被执行人): 叶忠真。

被申请人(一审被告、被执行人): 宁波市强人置业发展有限公司, 住所地浙江省宁波市奉化区南山路某某。

法定代表人: 叶罕嗣, 该公司董事长。

再审申请人邬志斌因与被申请人新华信托股份有限公司(以下简称“新华信托公司”)、叶罕嗣、叶忠真、宁波市强人置业发展有限公司(以下简称“宁波强人置业公司”)案外人执行异议之诉一案, 不服重庆高级人民法院(2019)渝民初 16 号民事判决, 向本院申请再审。本院依法组成合议庭对本案进行了审查, 现已审查终结。

邬志斌依照《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》第二百条第一项、第二项、第六项申请再审。事实及理由: 一、证人吴某的证言属于新证据, 足以推翻原判决。申请人不仅向原审法院提交了吴某(系被申请人宁波强人置业公司副总)出具的《情况说明》, 且多次联系原审法院请求吴某出庭作证, 被告知开庭时再论。庭

审当日，证人吴某到庭，申请人多次请求法庭允许吴某出庭作证但未被允许。原审法院在关键证人吴某已经到庭的情况下，却未允许其出庭作证、未组织质证并询问相关事实，其书面证言也未作为裁判依据，符合《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》第三百八十八条的规定，应作为新证据。二、原审法院以申请人仅举示吴某出具的《情况说明》为由不足以证明其在人民法院查封前就占有了案涉房屋，系适用法律错误。吴某出具的《情况说明》，结合申请人提交的由业主委员会出具的证明，足以证实申请人在人民法院查封之前已合法占有案涉房屋的事实。三、原审法院认为申请人通过向被申请人叶罕嗣及财务竺筱妹转账、通过陆南民转账的款项不能证明系支付案涉购房款，不排除转款行为系基于其他法律关系而产生的，与事实不符。虽然支付购房款的时间早于十五份《罗马假日内部购房签约协议》的签订时间，但并不必然导致该款项不是用于支付购房款，恰恰相反，完全符合罗马假日项目的开发及销售事实。申请人与被申请人叶罕嗣均为宁波奉化人，双方协商好购房事宜并提前付好大致的款项，这也解释了15622元购房款是通过现金支付的，系申请人补交购房款的差价。申请人不仅向原审法院提交了向叶罕嗣及竺筱妹转账、通过陆南民转账的银行凭证，也提交了宁波强人置业公司出具的发票及收据，不仅证实了申请人支付购房款的事实，也证实了被申请人对收到购房款事实的认可及公司对法定代表人及财务收取申请人支付购房款的事实认可。因此，申请人已支付了全部购房款。四、原审法院以申请人在签订《罗马假日内部购房签约协议》时存在对政策限制的忽略，认定申请人对案涉房屋不能办理过户登记存在过错系适用法律错误。申请人与被申请人签订《罗马假日内部购房签约协议》之前已经支付购房款，而协议是一份格式合同，申请人对于相关的限购政策并不了解。申请人提交的南昌市湾里区地方税务局出具的税收完税证明及银行支出明细充分证明了申请人为办理过户

手续，主动代被申请人宁波强人置业公司缴纳各种税费，以登记产权。主观上，申请人有向出卖人及房屋产权机构提出过办理过户登记的请求这一积极行为。客观上，由于被申请人宁波强人置业公司经营不善无法缴纳税费，导致申请人不能及时获得产权。五、原审法院认定申请人一次性购买十五套房屋用于居住不合常理，进而不符合《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》关于唯一住房的规定，系主观臆断，缺乏法律依据。从涉案房屋的状况可见，该些房屋系小面积房屋，申请人购买后欲进行集体改造用于居住，且法律未对用于居住的房屋面积作出限制，申请人在南昌市及户籍所在地均无住所。因此，完全符合《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》关于唯一住房的规定。

新华信托公司提交意见称，一、申请人在上诉期内未提起上诉，放弃其上诉权利。申请人在没有新证据的情况下申请再审，系不诚信的拖延执行的行为，其再审申请应予驳回。二、申请人对于案涉房屋不具有排除强制执行的民事权益。其一次性购买十五套房屋，显然不是用于居住。其未能举证证明付清了房款、查封前占有案涉房屋，且未办理过户登记系其自身原因造成。三、原审程序合法，原审判决应予维持。

本院认为，本案再审审查围绕的焦点问题为：鄢志斌对江西省南昌市湾里区太平乡架头村罗马假日会所2号楼720室、4号楼102、103、104、105、106、109、110、111、112、113、114、115、116、117房屋是否享有排除强制执行的民事权益。具体分析如下：

第一，关于鄢志斌是否在人民法院查封前签订合法有效的书面买卖合同的问题。2014年5月16日至17日，鄢志斌与宁波强人置业公司签订了15份《罗马假日内部购房签约协议》，上述协议系双方真实意思表示，限购政策并不影响房屋

买卖协议的效力，上述协议并不存在《中华人民共和国合同法》第五十二条规定的合同无效情形，应认定为合法有效。本案中，人民法院的查封时间为2014年6月18日，晚于签订《罗马假日内部购房签约协议》的时间，故应认定邬志斌在人民法院查封前已签订合法有效的书面买卖合同。

第二，关于邬志斌是否在人民法院查封前占有案涉房屋的问题。邬志斌主张原审法院未允许证人吴某出庭作证，吴某出具的《情况说明》应当作为新证据，该《情况说明》与业主委员出具的证明可以相互印证，足以证明其在人民法院查封前合法占有案涉房屋。本院认为，证人吴某在原审中虽未当庭陈述，但原审法院已经对吴某书面出具的《情况说明》进行了审查，申请人将此作为新证据申请再审的理由不能成立。占有房屋应当理解为对房屋的管理和支配，如取得房屋钥匙、办理物业入住手续等，才能视为对房屋具有事实上的管理和支配权。吴某出具的《情况说明》及业主委员会出具的证明在性质上同属证人证言，需有其它事实相互印证才具有证明力。本案中邬志斌并未举示物业出具的接房通知书或交接房手续证明，也未提供缴纳的水电费、物管费等相关收据，故邬志斌主张在人民法院查封前已占有案涉房屋，缺乏客观事实依据，本院不予支持。

第三，关于邬志斌是否支付购房款的问题。邬志斌主张其通过向被申请人转账、委托陆南民代付购房款、现金支付购房款的方式支付了案涉房屋的全部价款。首先，邬志斌2012年11月15日到2014年1月15日期间八次向叶罕嗣、竺筱妹转款，共计1416500元；案涉购房合同于2014年5月16日至17日签订，上述八笔款项转账时间均发生在签订购房合同之前。在早于签订购房合同两年前即分八次支付案涉15套房屋房的购房款，不符合常理，且该八笔款项的数额与案涉购房价款无法直接对应，邬志斌对此没有提供合理解释，故前述八笔转账系因其他法律关系而产生具有高度盖然性。其次，邬志斌主张案外人陆南民向宁波强人

置业公司支付的 102 万购房款中包含陆南民代其支付的 501626 元购房款，并出示了陆南民向宁波强人置业公司转款转账凭证。本院认为，转账凭证无法证明该笔款项的性质，邬志斌也未提供其委托陆南民代付购房款的委托付款说明，故无法认定已支付 501626 元购房款。再次，邬志斌主张其通过现金支付的方式向宁波强人置业公司补交 15622 元购房款，亦未提供相应证据。虽然邬志斌提供了宁波强人置业公司于 2014 年 5 月 17 日出具的 168100 元房款收据，但该收据与上述实际付款证据无法对应。综上分析，邬志斌主张已支付案涉房屋的全部购房价款，缺乏事实依据、证据不足，本院不予支持。

第四，关于邬志斌是否因自身原因未办理过户登记的问题。邬志斌同宁波强人置业公司签订的《罗马假日内部购房签约协议》中明确约定“因国家限购，暂不做房管局备案手续。待湾里区解除限购后再办理房管局备案手续”，应当推定邬志斌在购买案涉房屋时明知可能因南昌市的限购政策原因暂时无法办理登记手续，即使邬志斌主张限购条款为合同格式条款成立，也系其在签订合同时没有尽到合理审查的义务，存在对该条款的忽视，未对案涉房屋的抵押状态和宁波强人置业公司的经营状况进行审查，对于案涉房屋在查封前无法办理过户具有自身原因。

第五，关于邬志斌购买案涉房屋是否用于居住需要的问题。《[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](#)》第二十九条对于“买受人名下无其他用于居住的房屋”的规定，旨在保护消费者生存居住权利和基本生活之需。本案中，邬志斌一次性购买 15 套房屋，显然不符合基本生存的居住需要，远超过正常的生活居住范围，不符合上述规定情形。

如上分析，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、二十九条之规定，邬志斌对案涉房屋不享有足以排除

强制执行的民事权益。

综上所述，邬志斌的再审申请不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条规定的情形。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条第一款、《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》第三百九十五条第二款的规定，裁定如下：

驳回邬志斌的再审申请。

审判长 马 岚

审判员 葛洪涛

审判员 马成波

二〇二〇年九月二十九日

法官助理毛荧月

书记员王钰婷

本案法律依据

[中华人民共和国合同法 第 52 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 388 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 395 条 2 款](#)

[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 28 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 29 条](#)

[中华人民共和国民事诉讼法\(2017 修正\) 第 200 条 1 款 1 项](#)

[中华人民共和国民事诉讼法\(2017 修正\) 第 200 条 1 款 2 项](#)

[中华人民共和国民事诉讼法\(2017 修正\) 第 200 条 1 款 6 项](#)

[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/pfn1/c05aeed05a57db0a3348f2d6106c2a9e9294a44181493eb8bdfb.html>