

鞍山银行股份有限公司等与鞍山中大房地产开发有限公司申请执行人执行异议之诉二审民事判决书

案由：民事>特殊诉讼程序案件案由注>执行程序中的异议之诉注>执行异议之诉注>申请执行人执行异议之诉注案由释义

案号：(2025)辽03民终998号

审理法官：闫相夷 戴艳丽 段岩

文书类型：判决书

公开类型：文书公开

审理法院：辽宁省鞍山市中级人民法院

审结日期：2025.07.14

案件类型：民事二审

审理程序：二审

代理律师/律所：程晓露, 辽宁钢城正大律师事务所; 吴俊峰, 辽宁翟铁羽律师事务所;

案例发文：中国法院类案识别优秀裁判文书(第1-4批)

权责关键词：恶意串通 代理 民事权利 合同 过错 无过错 合同约定 第三人 证明 财产保全 诉讼请求 法院调解 缺席判决 维持原判 执行异议 执行标的 强制执行 查封 冻结 拍卖 变卖 折价

/

鞍山银行股份有限公司等与鞍山中大房地产开发有限公司申请执行人执行异议之 诉二审民事判决书

辽宁省鞍山市中级人民法院

民事判决书

(2025)辽 03 民终 998 号

上诉人(原审原告、申请执行人): 鞍山某银行公司。

法定代表人: 项某云, 该公司董事长。

委托诉讼代理人: 程晓露, 辽宁钢城正大律师事务所律师。

被上诉人(原审被告、案外人): 陈某

委托诉讼代理人: 吴俊峰, 辽宁翟铁羽律师事务所律师。

原审第三人(被执行人): 辽宁某某有限公司。住所地: 鞍山市达道湾工业园区。

法定代表人: 刘某辉, 该公司董事长。

委托诉讼代理人: 张某洋, 该公司员工。

原审第三人(被执行人): 鞍山某房地产开发有限公司

法定代表人: 刘某, 该公司经理。

委托诉讼代理人: 张某洋, 该公司员工。

原审第三人(被执行人): 刘某辉

委托诉讼代理人: 张某洋, 该公司员工。

原审第三人(被执行人): 刘某

委托诉讼代理人: 张某洋, 该公司员工。

上诉人鞍山某银行公司(以下简称某银行)因与被上诉人陈某及原审第三人刘某辉、刘某、辽宁某某有限公司(以下简称“某某公司”)、鞍山某房地产开发有限公司(以下简称“某房地产”)申请执行人执行异议之诉一案,不服鞍山市千山区人民法院(2024)辽 0311 民初 2465 号民事判决,向本院提起上诉。本院于 2025 年 4 月 14 日受理后,依法组成合议庭适用普通程序,于 2025 年 6 月 11 日公开开

庭进行了审理。上诉人某银行的委托诉讼代理人程晓露、被上诉人陈某及其委托诉讼代理人吴俊峰、原审第三人刘某辉、刘某、某某公司、某房地产的共同委托诉讼代理人张某洋到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

某银行上诉请求：一、依法撤销(2024)辽 0311 民初 2465 号民事判决；二、依法撤销(2024)辽 0311 执异 79 号执行裁定书，支持上诉人的执行申请；三、一、二审诉讼费由被上诉人承担。事实和理由：一、上诉人对案涉房屋享有优先受偿权。2018 年 4 月 25 日，某房地产就其名下 98 户在建工程住宅及商业网点与某银行签订买卖合同且已经办理网签，为某某公司在某银行办理的相关贷款业务提供担保，并在法院作出的(2021)辽 0311 民初 3058 号生效民事调解书中，某银行、某某公司、某房地产等已就某银行对上述房产享有优先受偿权的事实达成一致意见，并经法院确认。因此，某银行对案涉房屋享有优先受偿权，陈某所主张的民事权利不具有排除强制执行的民事权益。

二、被上诉人陈某与某房地产之间没有签订合法有效的书面买卖合同。陈某与某房地产签订房源确认单时间，晚于某银行与某房地产签订房源确认单时间，晚于某银行与某房地产签订买卖合同后办理网签的时间。网签登记公示之后，陈某和中大地产，均知道或应当知道案涉房屋已经网签于某银行名下不可再次销售，仍签订房源确认单购买房屋，二被上诉人均不是善意相对人，不排除逃避执行的可能，双方签订的房源确认单应当认定为无效。

三、被上诉人陈某未支付案涉房屋价款。陈某提交的收款收据等证据，应当结合银行转账凭证证据审查其是否存在支付房款的事实，现有证据中没有任何银行转账凭证证明陈某向某房地产支付过案涉房屋的购房款，不能证明陈某已经实际支付了案涉房屋的价款。

四、被上诉人陈某购买某房地产出售并已经办理网签的房屋，自身存在过

错。网签登记公示之后，陈某知道或应当知道案涉房屋已经办理网签，在应当知道该房屋不能办理过户手续的情况下，仍然从某房地产处购买网签房屋，自身存在过错，应当认定系被上诉人自身原因导致不能办理过户登记。综上，被上诉人陈某不符合《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》（以下简称《执行异议和复议规定》）第 28 条享有排除强制执行权利的情形，请求二审法院依法支持上诉人的上诉请求。

陈某辩称，服从一审判决。一、否认。上诉人对案涉房屋不具有当然优先受偿权。1. 上诉人主张其对案涉房屋享有优先受偿权，依据是 2018 年 4 月 25 日与某房地产签订的买卖合同及网签，但案涉房屋早在 2017 年 10 月已经通过顶账协议抵顶给了实际施工人贾某，顶账行为早于上诉人网签时间。同时，根据《中华人民共和国民法典》第四百零二条，不动产抵押权的设立以登记为生效要件，某银行未办理案涉房屋的抵押登记，仅以网签作为担保依据，不符合法律规定。2. 该优先受偿权的基础法律关系存在瑕疵。上诉人虽办理网签，但并非真实买卖房屋，而是变相的担保，根据《中华人民共和国民法典》第一百四十六条：“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。”之规定，上诉人的优先受偿权存在瑕疵。3. 该优先受偿权针对的是上诉人发放贷款变现后的优先受偿权，权属性质属于债权，在没有办理抵押登记的情况下，该优先受偿权可以排除其他普通债权，而答辩人的权益属于物权。故答辩人认为上诉人对案涉房屋不具有当然优先受偿权。

二、否认。1. 根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第五条：“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按

照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”之规定，结合本案，答辩人与某房地产签订的《中大&某 183;林某房源确认单》载明了房屋位置、面积、单价、总价及付款方式，已具备买卖合同的核心内容，应认定为答辩人签署了合法有效的书面买卖合同。同时贵院审理的鞍山经济开发区管理委员会与洪某执行异议之诉案件中，洪某也与某房地产公司签署了《中大&某 183;林某房源确认单》，在该判决第 8-9 页中认定了《中大&某 183;林某房源确认单》属于合法的书面买卖合同。此节点请贵院在审理时参考，案号为(2024)辽 03 民终 370 号民事判决书。2. 上诉人签署网签合同，未涉及答辩人也未将调解书在林林某区或售楼处公示，在调解书生效进入执行程序后，也未申请法院将 98 户房屋粘贴封条，答辩人在购房签署房源确认单时，某房地产作为开发商未明确告知房屋已网签，答辩人根本不可能知道案涉房屋存在诸多因素，也不存在“恶意串通逃避执行”的情形。反观上诉人，在有诸多公示条件的情形下，未实施任何公示措施，仅凭答辩人签署房源确认单的时间晚于上诉人网签就认定答辩人存在明知，与事实不符，恳请贵院查明案件事实后，认定答辩人系善意购房人。

三、否认。答辩人已实际支付购房款。1. 某房地产公司给答辩人开具的房屋全款收据以及答辩人给抵顶人贾某的银行汇款凭证足以证明答辩人支付了购房款的事实。2. 关于答辩人实际付款的数额与某房地产公司全款收据的金额有差额的说明。首先中大公司全款收据书写的金额是房屋抵顶的价格，该抵顶的价格即是中大公司平账所用，也是作为与施工人结算工程款的价格依据。而施工方拿到抵顶的房屋后，为了快速变现，在售楼处会作降价处理，此时答辩人作为实际购买人给付抵顶方的购房款就少于全款收据的价格，当中大公司开具收款收据后视为抵顶完结。故答辩人已经交付了全部购房款。

四、否认。答辩人自身不存在过错。答辩人在购买房屋时并不知晓案涉房屋

已经网签的事实，且在答辩人提交的不动产登记查询信息中显示在 2021 年 12 月 24 日中大公司名下的房屋才具备办理产权的条件。而案涉房屋在 2021 年 12 月 1 日就被查封，因此本案答辩人自身不存在过错，未能办理房屋登记过户系因中大公司始终不具备办理产权过户的条件。综上所述，答辩人恳请二审法院综合分析本案的事实，并结合《执行异议和复议规定》第 28 条、29 条及《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条的规定，认定答辩人享有足以排除执行的实体权益，依法驳回上诉人的全部请求。

某某公司、某房地产、刘某辉、刘某述称，上诉人的上诉请求不能成立。被上诉人在原审法院查封前已合法取得并合法占有案涉房屋。被上诉人已支付全部购房款并以居住为目的在案涉房屋实际生活，享有法律规定的排除强制执行的民事权益。

某银行向一审法院起诉请求：1. 请求撤销(2024)辽 0311 执异 79 号执行裁定书并支持某银行的执行申请；2. 本案诉讼费由陈某承担。

一审法院认定事实：某银行与某某公司、刘某辉、某房地产、刘某借款合同纠纷一案，案号为(2021)辽 0311 民初 3058 号，立案时间为 2021 年 10 月 25 日。同年 11 月 11 日，某银行申请财产保全，请求冻结某某公司、刘某辉、某房地产、刘某名下银行存款 56,618,400 元或查封其他等值财产。同日，本院作出(2021)辽 0311 民初 3058 号民事裁定书，裁定冻结某某公司、刘某辉、某房地产、刘某名下银行存款 56,618,400 元或查封其他等值财产。同月 29 日，该院作出(2021)辽 0311 执保 288 号协助执行通知书，保全查封某房地产名下包括案涉房屋在内的共计 98 户房屋，查封期限为三年(起始日为 2021 年 12 月 1 日)。2021 年 12 月 17 日，本院就上述案件作出民事调解书，确认某某公司偿还某银行借款本金 4900 万元及利息、罚息、复利，刘某辉、某房地产、刘某对上述给付义务承

担连带清偿责任，同时某银行对某房地产提供的上述 98 户房屋享有优先受偿权，刘某辉、某房地产、刘某在承担担保责任后有权向某某公司追偿。因某某公司、刘某辉、某房地产、刘某逾期未履行该院生效法律文书所确定的义务，某银行于 2022 年 11 月 7 日向申请该院强制执行。该院于当日登记立案，案号为(2022)辽 0311 执 1390 号。另查，在(2022)辽 0311 执 1390 号案件执行过程中，陈某以案外人身份向本院提出书面执行异议，主张其已与某房地产签订了合法有效的《商品房买卖合同》并付清全部购房款，时间在案涉房屋被法院查封前，装修完成后已实际入住该房屋，同时未办理房屋产权过户非异议人陈某自身原因所致，要求法院立即停止对某房地产名下“中大林林某小区 16 幢 1 单元 1 层 2 号(产籍号:72-56-17-1012)房屋的执行并解除查封。该院于 2024 年 10 月 22 日作出(2024)辽 0311 执异 82 号执行裁定书，裁定中止对鞍山市铁西区(产籍号:72-56-17-1012)房屋的执行。申请执行人某银行不服该裁定，向该院提起申请人执行异议之诉。再查，2017 年 11 月 10 日，某房地产与案外人辽宁某有限公司、案外人鞍山市某有限公司签订《工程款抵顶房源合同》，约定“某房地产自愿用其开发的“中大·林某’小区包含 16 某-1012 号等 20 套房源抵顶辽宁某有限公司所欠鞍山市某有限公司部分工程款人民币柒佰叁拾柒万捌仟玖佰陆拾元整。”2017 年 11 月 24 日，某房地产与签订《抵顶房产协议》，协议约定将某房地产“林某”小区 20 套房产抵顶给实际施工人辽宁某有限公司，作为返还部分投资款及利润分成，抵顶金额为 7,378,960 元。2019 年 10 月 14 日，鞍山市某有限公司向某房地产出具《情况说明》，内容：“在辽宁某有限公司厂房及配套工程款项目中，贵司抵顶给我公司的林某项目房产一处，16 号楼 1012 室。我公司同意将此房源过户到陈某名下。贵司林某在办理完成整体验收后具备独立办理产权时，将正式网签合同及发票开具给陈某本人。特此说明”。2019 年 10 月 16 日，某房地产与陈某签订《商

品房买卖合同》约定陈某购买的商品房为中大二期，产籍号为 72-56-17-xxxx，建筑面积 76.36 平方米，房屋价格 317,440。2019 年 10 月 16 日，某房地产向陈某出具收款确认单。2019 年 10 月 16 日，陈某通过中国农业银行向贾某转款 260,000 元。同日，贾某出具收条，内容：“本人贾某收到陈某支付林溪城 72-56-17-1012 房源款人民币 26 万元，该款为该房源全部购房款，此款已一次性支付给本人”。同日，某甲向陈某出具物业费、水费、电费、煤气费收款收据，陈某办理交付、入住手续。陈某装修入住后，陆续缴纳了煤气费、取暖费等相关费用。根据鞍山市不动产登记信息显示，案涉房屋于 2021 年 12 月 24 日登记于某房地产名下，陈某名下无房屋所有权登记记录。又另查，2018 年 4 月 25 日，某房地产(出卖人)、某银行(买受人)签订《商品房买卖合同》，约定某房地产将案涉商品房出售给某银行。某银行陈述，该商品房已办理网签手续并网签至其名下。起诉状中，某银行陈述其与某房地产之间签订《商品房买卖合同》的目的是为某某公司在某银行处办理的相关贷款业务提供担保。

一审法院认为，围绕当事人诉请，事实理由和答辩意见，本案争议焦点为：

1、某银行对案涉房产是否享有优先受偿权；2、陈某对案涉房屋是否享有足以排除强制执行的民事权益。

关于焦点 1，本案为申请执行人执行异议之诉。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第二十条“**民法典**施行前成立的合同，依照法律规定或者当事人约定该合同的履行持续至**民法典**施行后，因**民法典**施行前履行合同发生争议的，适用当时的法律、司法解释的规定；因**民法典**施行后履行合同发生争议的，适用**民法典**第三编第四章和第五章的相关规定。”的规定，本案应分别适用不同的规定。某银行主张优先受偿权的根据为其与某房地产签订的《商品房买卖合同》及该院作出的(2021)辽 0311 民初 3058 号民事调解

书。首先，《商品房买卖合同》签订于2018年4月25日，依据《[中华人民共和国民法总则](#)》（自2017年10月1日起施行，现已失效）[第一百四十六条](#)“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。”的规定，本案某银行与某房地产之间并非存在真实的房屋买卖合同关系，应认定为隐藏的担保行为。对于隐藏的担保行为法律效力，应依照有关法律规定处理。参照《[全国法院民商事审判工作会议纪要](#)》（以下简称“《[会议纪要](#)》”）关于应用范围“纪要不是司法解释，不能作为裁判依据进行援引。《[会议纪要](#)》发布后，人民法院尚未审结的一审、二审案件，在裁判文书‘本院认为’部分具体分析法律适用的理由时，可以根据《[会议纪要](#)》的相关规定进行说理。”及第71条“债务人或者第三人与债权人订立合同，约定将财产形式上转让至债权人名下，债务人到期清偿债务，债权人将该财产返还给债务人或第三人，债务人到期没有清偿债务，债权人可以对财产拍卖、变卖、折价偿还债权的，人民法院应当认定合同有效。合同如果约定债务人到期没有清偿债务，财产归债权人所有的，人民法院应当认定该部分约定无效，但不影响合同其他部分的效力。当事人根据上述合同约定，已经完成财产权利变动的公示方式转让至债权人名下，债务人到期没有清偿债务，债权人请求确认财产归其所有的，人民法院不予支持，但债权人请求参照法律关于担保物权的规定对财产拍卖、变卖、折价优先偿还其债权的，人民法院依法予以支持。债务人因到期没有清偿债务，请求对该财产拍卖、变卖、折价偿还所欠债权人合同项下债务的，人民法院亦应依法予以支持。”的规定，让与担保的适用需具备相应条件。本案中，某银行在签订《商品房买卖合同》当时及之后均未按照财产权利变动的公示方式将案涉房屋登记在其名下，举重以明轻，其不享有“请求参照法律关于担保物权的规定对财产拍卖、变卖、折价优先偿还其债权的”的权利。其

次，关于某银行提出其已对案涉房产办理商品房网签手续，陈某在购房时未办理网签登记且对未办理过户登记存在过错问题，依据《[中华人民共和国物权法](#)》（现已失效）、《[城市商品房预售管理办法](#)》等规定，签订商品房买卖合同后办理网签手续并非物权预告登记。网签是行政强制性行为，并非抵押担保的公示，不具有物权预告登记的公示效力，某银行主张网签成功即具有物权预告登记的效力缺乏事实和法律依据。因此，在网签不具有公示效力的情况下，陈某在交易时未办理网签手续并不具有过错。再次，结合《[最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复](#)》（法释[2023]1号）“二、商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。”的规定，虽然民事调解书中对某银行享有的优先受偿权进行了确认，但陈某作为案涉房屋的买受人，已将全额购房款付清并实际入住，其享有的房屋交付请求权优先于某银行享有的优先受偿权（如有）。综上，某银行对案涉房屋不享有优先于陈某进行受偿的权利。

关于焦点2，《[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](#)》（2020年修正）[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，陈某就案涉房产与某房地产签订《商品房买卖合同》的时间为2019年10月16日，同日某甲向陈某出具相关费用收款收据并

将案涉房屋交付于陈某，陈某对房屋装修后入住，其间亦缴纳了物业费、煤气费、电费、取暖费等相关费用。同时，本院对案涉房屋诉讼保全查封期限为2021年11月29日至2024年11月28日，直接导致某房地产于同年12月24日办理完大产权登记后，业主陈某无法办理小产权初始登记业务。从上述时间节点及陈某提交的缴费记录可以看出，陈某在案涉房产被查封之前已经实际合法占有并付清全部价款，且非因买受人陈某自身原因未办理过户登记。因此，现有证据显示陈某对案涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益。

刘某辉、刘某经依法传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，该院依法缺席判决。

综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十八条，《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》第三百一十一条的规定，判决：驳回鞍山某银行公司的诉讼请求。案件受理费100元，由鞍山某银行公司负担。

二审期间，双方当事人均未提交新的证据。本院对一审查明的事实予以确认。

本院认为，本案系申请执行人执行异议之诉，争议焦点为案外人陈某是否享有排除强制执行的民事权益。人民法院案例库入库编号：2025-07-2-471-xxx的《柴某贝、付某杨诉李某等案外人执行异议之诉案》，其裁判要旨为：在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同，并非仅指购房人与开发商直接签订房屋买卖合同，还包括直接与所有权人签订合同以及与以房抵债的债权人签订合法有效的合同等情形。购房人通过中介机构与以房抵债的债权人签订了购房协议、支付了购房款，在开发商同意的情形下完成了更名并实际居住，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、

二十九条的规定，主张其享有的民事权益足以排除执行的，人民法院应予支持。

本案与该案例的相似处为：1. 诉争房产为抵债房；2. 在人民法院查封之前已经达成房屋买卖合意并支付购房款；3. 开发商同意该房产的买卖且直接向购房人交付房产；4. 购房用途为居住且系唯一房产。本案中，被上诉人陈某与第三人某房地产之间以及鞍山市某公司实际施工人贾某之间就诉争房产的买卖均系真实意思表示。某房地产的合同目的是清偿债务，鞍山市某公司、贾某的合同目的是实现债权，陈某的合同目的是取得房屋所有权，各方权利义务紧密相连◆◆◆最终各方的债务均清偿完毕，某房地产向被上诉人陈某交付房屋，陈某取得物权期待权。故参照前述案例裁判要旨，购买抵债房屋的案外人陈某排除执行的条件应为“满足《执行异议和复议规定》第二十八条或第二十九条规定的条件”。因陈某在人民法院查封前已签订商品房买卖合同、合法占有诉争房产及陈某夫妻二人名下无其他房产均系无争议事实，故根据各方当事人的诉辩意见本院将本案焦点问题细化为：一、陈某向案外人贾某支付的款项是否为诉争房产的购房款；二、是否非因买受人陈某自身原因未办理房产过户登记。

关于陈某向案外人贾某支付的款项是否为诉争房产购房款的问题。本案中，被上诉人陈某在某房地产公司某项目的售楼中心获得诉争房产信息，达成购买意向后，向某房地产指定的收款人贾某支付购房款，不违反法律禁止性规定。某房地产公司不仅对被上诉人陈某的付款行为予以认可，而且出具了收款收据，虽然实际购房金额低于房源确认单总价，但顶账房二次流转中的折价属于市场交易常态，且开发商某房地产出具的全款收据表明其对清偿结果的认可，故应认定被上诉人陈某已经支付了购房款。

关于是否非因买受人陈某自身原因未办理房产过户登记的问题。2021年12月24日，第三人某房地产才取得案涉小区产权初始登记。因此，此前诉争房产不具

备办理产权登记的条件。2021年11月29日，一审法院作出(2021)辽0311执保288号协助执行通知书，保全查封案涉房产，故非因买受人陈某自身原因未能办理房产过户登记。

关于被上诉人陈某是否享有排除强制执行的民事权益的问题。《执行异议和复议规定》第二十七条规定：“申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，人民法院对案外人提出的排除执行异议不予支持，但法律、司法解释另有规定的除外。”经查，陈某符合《执行异议和复议规定》第二十八条、第二十九条规定的情况，理由如前不再赘述。综合全案证据，本院认为陈某享有排除强制执行的民事权益。具体理由如下：

第一，被上诉人陈某系善意且无过错的买受人。

首先，被上诉人陈某在某房地产的销售处获得房源信息，其信息来源公开、透明、合法。此时，案涉小区已经取得了预售许可，陈某作为普通消费者已尽到了一般审查义务，其对售楼处对外公开销售行为的合理信赖应受法律保护。

其次，被上诉人陈某选定本案诉争房产时，第三人某房地产隐瞒了已与某银行签订《商品房买卖合同》并进行了网签的事实，仅向其告知该房系抵账房，并同意其直接向顶账权利人贾某支付房款，故被上诉人陈某已经支付了合理对价。

最后，被上诉人陈某已合法占有诉争房产，且对于未办理产权变更无过错，理由如前不再赘述。故被上诉人陈某为善意无过错的买受人。

第二，上诉人某银行办理贷款业务时怠于行使抵押权。

首先，上诉人某银行作为金融机构，在2018年4月办理贷款业务时，未对第三人某房地产提供担保的98套房产办理抵押登记，仅以签订《商品房买卖合同》及网签的方式为某某公司相关贷款提供担保，放任担保权无法实现的风险。

其次，2019年5月6日，某银行与某某公司签订《流动资金借款合同》一

份，约定“某某公司借款 4900 万元，用于偿还债务，贷款期限十二个月，刘某辉、某房地产、刘某承担连带保证责任”。依据合同约定的借款用途可知，该贷款系借新还旧。此时，借款人某某公司已存在到期贷款无法清偿的风险。

2020 年 6 月 22 日，某银行又与某某公司、刘某辉、某房地产、刘某签订《借款补充合同》，将前述 2019 年的借款期限变更为二十四个月。综上可知，在第三人某某公司贷款到期未能偿还的情况下，上诉人某银行不仅为其再次发放贷款用以偿还旧债，而且在逾期未能偿还时又将还款期限变更为二十四个月，不仅进一步增加了自身风险，而且仍未对用于担保的 98 套房产办理抵押登记，怠于行使抵押权。

最后，2014 年 11 月 7 日，案涉小区已经取得预售许可证，“用于抵押的 98 套房产”一直存在对外销售的风险。上诉人某银行自 2018 年 4 月 25 日与第三人某房地产以签订买卖合同的方式提供担保时起，至 2021 年 10 月 25 日起诉时止的三年多时间里，既未采取有效措施维护其合法权益，亦未在贷款展期时对 98 套房产的情况进行核实，借款到期后也未立即主张权益。虽然诉争房产被抵债、被销售的主要原因是第三人某房地产的不诚信，但上诉人某银行未尽审慎审查义务，怠于行使抵押权的行为，亦导致被上诉人陈某因买卖关系而享有物权期待权。

第三，陈某购买诉争房产系用于实际居住，其生存利益应优先保护。具体理由如下：

人民法院案例库入库编号：2023-17-5-202-010 的《赣州某房地产公司与杨某某、赣州某开发公司执行复议案》，其裁判要旨为：签订买卖合同后的网签备案是行政强制性行为，是商品房买卖的公示而非抵押担保的公示，并不具有物权预告登记的公示效力。作为政府部门规范房地产开发企业、房屋中介公司等相关主体进行商品房预售管理的网上备案登记行为，与人民法院依照[民事诉讼法](#)等法律

在保全或执行阶段对被保全人或被执行人的不动产等财产进行控制的查封行为从性质到效力完全不同，非经人民法院的法定程序，相关民事主体无法通过网签备案登记获得查封的效力。本案与该案例的相似处为：1. 某银行与某房地产签订了《商品房买卖》合同，并进行网签；2. 某银行与某房地产就诉争房产签订的买卖合同实为让与担保性质，目的是对某某公司的贷款进行担保。本案与该案例的不同之处为：1. 诉争房产查封前，案外人陈某作为善意且无过错的买受人，已购买该房产并实际占有使用；2. 上诉人某银行在案外人陈某购房后经法院调解确认了优先权。综合以上情况，结合本案全部证据可知，2018 年上诉人某银行与第三人某房地产签订的商品房买卖合同及网签登记非抵押担保的公示，并不具有物权预告登记的公示效力，该担保只在上诉人某银行与某房地产之间生效，并不能对抗其他权利人，也不具有优先性。《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。”该条规定的是一般买受人可以排除强制执行的情形，通常情况下，一般买受人享有的物权期待权不属于《执行异议和复议规定》第二十七条中“法律、司法解释另有规定的除外”情形。但本案中，上诉人某银行在明知贷款存在不能偿还风险且抵押房产具备出售条件的情况下，怠于行使抵押权，在其通过诉讼程序取得优先权前，诉争房产被善意且无过错的被上诉人陈某购买并实际占有居住，结合该房产系其陈某唯一住房以及上诉人某银行对于诉争房产被抵债、被销售亦有过错的事实，陈某的生存利益应予优先保护。

《执行异议和复议规定》第二十九条规定：“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，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）所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；（三）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”该条规定的是商品房消费者的优先权。本案中，被上诉人陈某与某房地产签订了商品房买卖合同。某房地产虽与案外人辽宁某有限公司、鞍山市某有限公司签订《工程款抵顶房源合同》并履行，但尚未办理产权变更。依据《中华人民共和国民法典》第二百三十一条：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”之规定，第三人某房地产仍为所有权人，故可视为被上诉人陈某与房地产开发企业签订书面买卖合同，结合诉争房产系被上诉人唯一住房的事实，可以参照前述二十九条以及《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释[2023]1号）“二、商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。”之规定，对被上诉人的合法权益予以优先保护。

综上所述，鞍山某银行公司的上诉请求不能成立，应予驳回；一审法院认定事实、适用法律虽有瑕疵，但裁判结果正确，依照《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》第三百三十二条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费100元，由上诉人鞍山某银行公司承担。

本判决为终审判决。

审 判 长 闫相夷

审 判 员 戴艳丽

审 判 员 段 岩

二〇二五年七月十四日

法官助理 徐祯婧

书 记 员 崔嘉宁

©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/c7ed112b8012f816821c1965a855e24e361a269b4255c2e7bdfb.html>