

**吉林前建工程设计有限公司申请刘某生、姜某  
与松原市宏宇房地产开发有限公司建设工程承包合同纠纷  
执行异议案**

**关键词** 普法 案外人异议 房屋产权变更

**裁判要点**

在审理涉及执行标的为不动产案件时，如何判断案外人是否具有阻却执行的权利？根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》第二十八条之规定，司法实践中，应由案外人承担其具有排除对房屋强制执行权利的举证责任。（1、是否已经支付对价？2、是否已经实际占有？3、案外人是否对房屋尚未过户没有过错？）符合第二十八条规定情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持。

**相关法条**

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条

《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》第二十八条

**基本案情**

我院在执行申请执行人刘某生、姜某申请执行松原市宏宇房地产开发有限公司建设工程承包合同纠纷一案中，案外人吉林前建工程设计有限公司向本院提出书面异议，我院受理后，依法组成合议庭进行审查，现已审查终结。

案外人吉林前建工程设计有限公司称，申请人于2017年8月购买宏宇公司所建富江丽都小区2幢2号楼8、9号商企楼，并交齐购房款。2021年2月5日经执行人申请，法院作

出(2021)吉 0721 执恢 17 号之一、二裁定扣押，并准备拍卖申请人所购的 8、9 号商企楼，申请人依据《民事诉讼法》第 227 条提出执行异议。根据《物权法》规定，申请人取得购买房屋的所有权，并对诉争的楼房占有石油受益至今。没有登记只是物权未设立。请求撤销(2021)吉 0721 执恢 17 号之一、二裁定书，立即停止对富江丽都小区 2 幢 2 号楼 8、9 号商企楼的扣押和拍卖。

经审查，本院在执行申请执行人刘某生、姜某与被执行人松原市宏宇房地产开发有限公司建设工程承包合同纠纷一案中，于 2021 年 1 月 18 日作出(2021)吉 0721 执恢 17 号之一执行裁定，查封了被执行人松原市宏宇房地产开发有限公司所有的包括系争房屋在内的位于富江丽都小区的七处商企房。于 2021 年 2 月 5 日作出(2021)吉 0721 执恢 17 号之一执行裁定，裁定拍卖查封的商企房。案外人向本院提出书面异议，要求撤销对富江丽都小区 2 幢 2 号楼 8、9 号商企楼的扣押和拍卖。理由和主张如前所述。吉林前建工程设计有限公司向本院提供了与被执行人签订的《商品房买卖合同》、房款《收据》、银行流水单借等证据。另查，前郭县房屋产权交易登记中心提供的楼盘表显示案涉房屋未办理网签备案登记。

### **裁判结果**

案外人吉林前建工程设计有限公司的异议请求成立，中止对富江丽都小区 2 幢 2 号楼 8、9 号商企楼的执行。

### **裁判理由**

我认为，案外人吉林前建工程设计有限公司主张权利的案涉房屋系通过买卖获得，提供买卖合同和房款收据，转款凭证，可以证明交付房款的事实。根据《最高人民法院关

于《最高人民法院关于办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条“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。”的规定，案外人的异议请求成立，本院予以支持。