

新疆维吾尔自治区阿勒泰市人民法院

执 行 裁 定 书

(2022)新 4301 执异 28 号

案外人：陈雪莲，女，汉族，1957 年 5 月 10 日出生，无固定职业，住新疆维吾尔自治区布尔津县。

委托诉讼代理人：王生民，男，汉族，1957 年 3 月 18 日出生，无固定职业，住新疆维吾尔自治区布尔津县。（系陈雪莲丈夫）

申请执行人：盛川泉，男，1962 年 6 月 5 日出生，汉族，住新疆维吾尔自治区阿勒泰市。

被执行人：布尔津县金诚房地产开发有限责任公司，住所地新疆维吾尔自治区布尔津县。

法定代表人：王良金，该公司总经理。

在本院执行盛川泉与布尔津县金诚房地产开发有限责任公司（以下简称金诚房地产公司）民间借贷纠纷一案中，案外人陈雪莲于 2022 年 7 月 5 日对执行金诚房地产公司位于布尔津县喀纳斯路金诚花园小区二期 x 号楼 x 单元 xxx 室提出书面异议。本院受理后，依法组成合议庭进行了审查，现已审查终结。

案外人陈雪莲称，我与金诚房地产公司 2013 年 11 月 27 日签订房屋买卖合同，购买涉案房产，合同约定房屋价款 314976 元，当日交付定金 10 万元，后陆续将全部购房款支付完毕，有收据为证。2022 年 6 月 29 日去办理房产证时，被告知房产已经被阿勒泰市人民法院查封。贵院将案外人的财产当作金诚房地产公司的财产执行不当，为维护自身合法权益，请求人民法院中止对该房产的执行并解除查封。

本院查明，本院在执行盛川泉与金诚房地产公司民间借贷纠纷一案中，于2020年11月3日，在布尔津县不动产登记中心依法查封登记在金诚房地产公司名下，位于布尔津县喀纳斯路金诚花园小区x期x号楼三十户楼房。

另查明，本院办理的（2020）新4301执异20号执行异议案件（刘玉英针对盛川泉与金诚房地产公司民间借贷纠纷一案提出执行异议）中查明，2013年7月4日金诚房地产公司法人王良金向汪某作出承诺：“本人王良金计划在布尔津县花园小区以北投资建设11号住宅楼一栋，其中xx号楼30套、x号楼25套，共计55套，本人承诺以上住宅的出售与收款事宜交由汪某，本人及家人、亲属、朋友等均不得参与，并必须给丙方提供以上55套住宅楼的商品房买卖合同，以上事项如违约，本人愿意承担50万元的违约金给汪某。”同日王良金给汪某出具委托书，委托汪某对xx号楼30套，x号楼其中的25套住宅进行出售与收款。2014年6月16日，金诚房地产公司与汪某签订建设工程承包合同，约定金诚房地产公司将位于布尔津县五彩滩路南、喀纳斯路东，金诚花园小区二期6号、11号住宅楼工程承包给汪某施工，工程款按照建筑总面积1060元每平方米计算，工程款以建成的楼房抵付100%工程款。

再查明，2013年11月7日，陈雪莲与金诚房地产公司签订房屋订购单，约定陈雪莲购买金城花园小区x号楼x单元xxx室，面积102平方米，总价款314976元，卖方金诚房地产公司盖章，汪某签字确认。汪某于2013年11月7日出具收条，收到陈雪莲房款10万元金诚花园x号楼x单元xxx室。随后陈雪莲与金诚房地产公司补签了房屋买卖合同落款时间为2013年11月7日，约定购买金城花园小区x号楼x单元xxx室，面积102平方米，总价款314976元。2020年9月15日，

金诚房地产公司向陈雪莲出具收款收据，收到购房款 249800 元，同时备注房款费用付清。陈雪莲提供 8 份银行汇款记录证明上述款项已经付清。陈雪莲自称其将房屋装修完完后居住一段时间，因需要前往乌鲁木齐市带孙子，所以目前房子无人居住，同时陈雪莲提供缴纳 2021 年 8 月 16 日涉案房屋的采暖报停通知单及缴款发票、电费收款收据、税费缴费单。

本院认为，《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。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。本案中陈雪莲与金诚房地产公司签订房屋订购单签订时间为 2013 年 11 月 7 日，因此房屋订购单是否可以视为合法有效的书面买卖合同系异议能否成立的重点。《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。根据

上述规定，本案中的房屋订购单，对待销售的房产位置、具体房号、面积、价款等合同所应具备的主要内容均作出了明确约定，应当认定为商品房买卖合同。现买受人已经付清全部房款，且已实际占有房屋并居住。因此陈雪莲提出的执行异议符合法律规定，对其请求本院予以支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》第十四条、《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》第二十九条规定，裁定如下：

中止对位于布尔津县喀纳斯路金诚花园小区二期 x 号楼 x 单元 xxx 室的执行。

案外人、当事人对裁定不服，认为原判决、裁定错误的，应当依照审判监督程序办理；与原判决、裁定无关的，可以自本裁定送达之日起十五日内向人民法院提起诉讼。

审判长 黄强辉

审判员 贾 琼

审判员 王 博

二〇二二年七月七日

书记员 侯浩男