

广东省深圳市中级人民法院

执行裁定书

(2020)粤03执42号之二

申请执行人：中国工商银行股份有限公司前海分行。住所地：深圳市前海深港合作区前湾一路63号前海企业公馆10栋，统一社会信用代码914403006894133659。

负责人：李豫广，行长。

委托诉讼代理人：赵笑梅，北京大成（深圳）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：林锦粧，北京大成（深圳）律师事务所实习律师。

被执行人：孙建中，男，1965年4月23日出生，身份证

案外人：郭攀，男，1982年8月29日出生，身份证地址：

申请执行人中国工商银行股份有限公司前海分行与被执行人孙建中金融借款合同纠纷一案，深圳国际仲裁院（2019）深国仲裁1220号裁决已经发生法律效力。由于被执行人没有履行生效法律文书确定的内容，申请执行人向本院申请强制执行，请求强制被执行人偿付借款本金人民币1950058.12元、利息人民币63403.43元、律师费人民币15132.5元、仲裁费人民币38482元及迟延履行期间的债务利息等，本院依法立案

执行。

在执行过程中，本院于2020年4月13日作出（2020）粤03执42号之一执行裁定书，裁定拍卖、变卖被执行人孙建中名下位于深圳市罗湖区解放路北侧方海商苑A811A号房产【不动产权证号：粤（2018）深圳市不动产权第0005661号，以下简称涉案房产】以清偿债务。

2020年5月12日，案外人郭攀向本院提交《租赁合同》，称涉案房产已由其承租，租赁期限为十年，自2018年1月10日至2028年1月10日止，并请求附带租约进行拍卖。

本院查明：据深圳市不动产登记中心出具的房产查询信息单显示，本案被执行人于2018年1月4日取得涉案房产《不动产权证书》，该房产系于2018年1月29日抵押给本案申请执行人，并于同日办理了抵押登记手续。另，本院于2020年1月14日查封了涉案房产。

案外人郭攀称：被执行人孙建中向其借款，并提供了2017年10月31日向被执行人孙建中银行账户转账凭证共计人民币15万元。2018年1月10日案外人郭攀与被执行人孙建中签订涉案房产租赁合同，租金每月2000元。孙建中将涉案房产以出租的形式交给其抵偿债务，其将涉案房产转租他人并收取租金，郭攀本人并未实际占有使用涉案房产。

经本院询问申请执行人是否知悉涉案抵押房产出租情况，申请执行人表示，并不知悉涉案房产出租情况，并主张除去租约拍卖涉案房产。

本院认为，本案争议的焦点在于案外人郭攀对涉案房产享有的权利是否能够对抗本案申请执行人行使抵押权，即是否适用“买卖不破租赁”原则。“买卖不破租赁”原则意在保护承

租人的租赁权，其适用前提是应存在真实的租赁关系。案外人郭攀提供的银行转账记录仅能证明其与被执行人孙建中存在债权债务关系，郭攀承租涉案房产后并未实际占有使用房产，而是将涉案房产转租他人收取租金，并以收取的租金抵偿被执行人孙建中所欠的债务。案外人郭攀与被执行人孙建中签订的租赁合同名为租赁，实为借贷担保、房屋使用权抵债，本院对该租赁关系的真实性不予认可。故案外人郭攀对涉案房产享有的权利不适用“买卖不破租赁”原则，不能对抗申请执行人行使抵押权。如案外人郭攀主张对被执行人孙建中享有债权等应另循法律途径解决。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第十一项之规定，裁定如下：

除去被执行人孙建中与案外人郭攀关于被执行人名下位于深圳市罗湖区解放路北侧方海商苑 A811A 号房产【不动产权证号：粤（2018）深圳市不动产权第 0005661 号】的租赁合同拍卖、变卖涉案房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行长（审判长） 马莹莹
执 行 员 赵 征
执行员（审判员） 肖伟光

二〇二〇年六月十六日

书 记 员 林宝川

