

广东省深圳市龙岗区人民法院

执行裁定书

(2020)粤0307执1382号之二

申请执行人：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

负责人：王业。

委托代理人：傅亿红，广东广和律师事务所律师。

委托代理人：何梦诗，广东广和律师事务所实习律师。

被执行人：李柱明

申请执行人中国建设银行股份有限公司深圳市分行与被执行人李柱明金融借款合同纠纷一案中，深圳仲裁委员会作出的(2018)深仲裁字第4105号仲裁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义务，申请执行人向广东省深圳市中级人民法院申请强制执行，请求责令被执行人偿还贷款本金2712210.81元(人民币，下同)、利息20604.37元、罚息及复利77.17元等，广东省深圳市中级人民法院依法受理并立案执行，案号为(2019)粤03执3208号。广东省深圳市中级人民法院在执行上述案件期间依法作出的(2019)粤03执3208号之一执行裁定，裁定：深圳仲裁委员会(2018)深仲裁字第4105号裁决由广东省深圳市龙岗区人民法院执行。广东省深圳市中级人民法院对被执行人财产的查封、扣押、冻结措施，视为广东省深圳市龙岗区人民法院对被执行人财产的查封、扣押、冻结措施。本院于2020年1月16日依法立案执行。

在执行过程中，本院依法查封了被执行人李柱明名下位于深圳

市龙岗区布吉镇中心区华昱花园 3 栋 704【不动产权证号：粤（2017）深圳市不动产权第 0178815 号】的房产，因被执行人未履行义务，本院依法作出（2020）粤 0307 执 1382 号之一执行裁定书，裁定拍卖、变卖被执行人李柱明名下的上述房产以清偿债务。

现案外人文汇物业管理运营中心（深圳）有限公司向本院提交《同意出租函》、房屋租赁凭证、深圳市房屋租赁合同书、委托付款证明等材料，称涉案房产已由其承租，租赁期限为十年，自 2018 年 2 月 28 日至 2028 年 2 月 27 日止，并已向被执行人李柱明支付部分租金，请求法院将涉案房产附带上述租约进行拍卖。本院将上述情况告知申请执行人后，申请执行人出具书面说明，因被执行人李柱明未严格履行签订的《个人住房（商业用房）借款合同》义务，违约在先，申请执行人有权终止《同意出租函》，该函租出效力已失效；且涉案房屋出租抵押登记之后，租赁关系不得对抗已登记的抵押权，带租约拍卖会影影响竞拍价格，请求法院除去上述租约后拍卖涉案房产。

再查，本案涉案房产系于 2017 年 9 月 28 日抵押给本案申请执行人中国建设银行股份有限公司深圳市分行，并于同日办理了抵押登记手续。据案外人文汇物业管理运营中心（深圳）有限公司提交的租赁合同显示，其于 2018 年 2 月 28 日承租涉案房产，租赁关系发生于涉案房产抵押后。

本院认为，根据《中华人民共和国物权法》第一百九十条规定，抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权及《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条第二款规定，拍卖财产上原有的租赁权对在先的担保物权实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖。本案中，案外人文汇物业管理运营中心（深圳）有限公司与本案被执行人李柱明签订的租赁合同发生在涉案房产抵押权设立之后，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。申请执行人不认可该租约，并请

求除去上述租约后拍卖涉案房产，申请执行人的申请符合法律规定，应予准许。依照《中华人民共和国物权法》第一百九十条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条第二款、《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：

除去被执行人李柱明名下位于深圳市龙岗区布吉镇中心区华昱花园3栋704【不动产权证号：粤(2017)深圳市不动产权第0178815号】房产的租赁合同进行拍卖。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 黎 君
审 判 员 谢楠楠
审 判 员 林宗伟

二〇二〇年十一月二日

本件与原本核对无异

书 记 员 郭中伟

