

安徽省蚌埠市中级人民法院

执行裁定书

(2022)皖03执异158号

异议人(案外人): 周子龙, 男, 1998年3月18日出生, 汉族, 住安徽省蚌埠市禹会区马城镇东周村大小圩组183-2号, 身份证号34032119980318151X。

异议人(案外人): 周素生, 男, 1976年11月8日出生, 汉族, 住安徽省蚌埠市禹会区马城镇东周村大小圩组183-2号, 身份证号340321197611081515。

异议人(案外人): 姚运书, 女, 1976年5月1日出生, 汉族, 住安徽省蚌埠市禹会区马城镇东周村大小圩组183-2号, 身份证号341126197605012822。

申请人: 蚌埠市新宇建筑安装工程有限公司, 住所地安徽省蚌埠市燕山投资大厦西侧附楼2楼, 统一社会信用代码9134030075683606XX(4-4)。

法定代表人: 倪乃燕, 该公司执行董事。

委托诉讼代理人: 刘婷婷, 安徽易润律师事务所律师。

被申请人: 安徽达禹置业有限公司, 住所地安徽省蚌埠市

朝阳新村 10 号楼四层西第二间，统一社会信用代码 91340300677568167C (1-1)。

法定代表人：宋在雯，该公司执行董事。

委托诉讼代理人：詹峰，安徽径桥（蚌埠）律师事务所律师。

被申请人：河南中州建筑有限公司，住所地河南省郑州市金水区政七街 13 号院北楼三层，统一社会信用代码 91410100732473364K (1-15)。

法定代表人：宋喜增，该公司董事长。

本院在执行蚌埠市新宇建筑安装工程有限公司（以下简称新宇公司）申请对安徽达禹置业有限公司（以下简称达禹公司）、河南中州建筑有限公司（以下简称中州公司）财产保全一案中，案外人周子龙、周素生、姚运书对本院保全查封的标的提出书面异议。本院受理后，依法组成合议庭进行了审查。现已审查终结。

案外人周子龙、周素生、姚运书称：周子龙、周素生、姚运书与达禹公司在 2017 年 2 月 3 日签订购房协议书，购买蚌埠市张公山欧洲新城 1 号楼 1-01013、1-01014 底商二间，商铺面积 68 平方米，单价 10294.12 元/平方米，总金额 700000 元，抵扣工程款 20%，计 139995 元，周素生付款 30%，计 211005 元，余下 50% 银行按揭贷款 349000 元，但因为房屋验收问题未能办理，并已经缴纳办理产权证及他项权证费用等 40000 元，约定多退少补。2017 年 2 月 3 日，姚运书通过中国工商银行蚌埠张公山支行分两笔分别转账付给达禹公司吕磊 40000 元、211005

元，当天，达禹公司为周子龙、周素生、姚运书出具抵付倪乃燕工程款 139995 元，收到 211005 元首付款的收据两张，并拿到发票 351000 元和收据 40000 元，共计款 391000 元。收房后于 2018 年办理营业执照，且居委会及街道开具个体经营场所证明，产权归周子龙所有。请求依法解除对蚌埠市张公山欧洲新城 1 号楼 1-01013、1-01014 底商二间的查封。

本院审查查明：新宇公司因与达禹公司、中州公司建设工程合同纠纷一案，向本院申请诉讼保全。本院于 2019 年 8 月 23 日作出（2019）皖 03 民初 123 号民事裁定，冻结达禹公司、中州公司名下总计 4000 万元的银行存款；或者查封、扣押、冻结 4000 万元的财产。2019 年 9 月 2 日，蚌埠市不动产登记中心协助本院（2019）皖 03 执保 49 号协助执行通知书查封了包括蚌埠市张公山欧洲新城 1 号楼 1-01013、1-01014 底商二间在内的房屋。2022 年 8 月 18 日，蚌埠市不动产登记中心协助本院（2022）皖 03 执 113 号之六协助执行通知书续行查封，2022 年 8 月 5 日，本院作出（2022）皖 03 执 113 号之七执行裁定书，裁定拍卖达禹公司名下欧洲新城 51 处房产，其中包括欧洲新城 1 号楼 1-01013、1-01014 底商二间。

另查明，2017 年 2 月 3 日，周子龙、周素生、姚运书与达禹公司签订协议书，约定周子龙、周素生、姚运书以 700000 元购买欧洲新城 1 号楼 1-01013、1-01014 底商二间。商铺面积 68 平方米，单价 10294.12 元/平方米，总金额 700000 元，抵扣工程款 20%，计 139995 元，周素生付款 30%，计 211005 元，余下 50% 银行按揭贷款 349000 元，但因为房屋验收问题未能办理，

周子龙、周素生、姚运书为此缴纳办证费用 40000 元，约定多退少补。2017 年 2 月 3 日，达禹公司为周子龙、周素生、姚运书出具抵付倪乃燕工程款 139995 元，收到 211005 元首付款的收据两张，后达禹公司开具发票 351000 元和办证费用收据 40000 元。收房后，周子龙、周素生、姚运书于 2018 年办理个体工商户姚姚饭店营业执照，居委会及街道开具个体经营场所使用证明。周子龙、周素生、姚运书已于 2022 年 9 月 21 日将剩余购房款 349000 交至本院执行账户，同意由本院处置。

本院认为，本案争议的焦点问题是案外人对案涉房产享有的权利能否排除执行。《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。”周子龙、周素生、姚运书与达禹公司均陈述该房屋买卖合同属实，已经支付部分购房款，房屋已经交付周子龙、周素生、姚运书使用，本院结合协议书、营业执照、付款凭证等证据确认上述内容属实。因案外人周子龙、周素生、姚运书在本院查封案涉房产之前，已经与达禹公司签订了房屋买卖合同并支付相应的价款，且已经将剩余未付购房款交由法院处置，房屋完成交付占有，案外人未办理产权登记过户手续，并非案外人原因

造成，案外人的权利能够排除执行，应中止对案涉房产的执行。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十四条、《最高人民法院关于人民法院办理财产保全案件若干问题的规定》第二十七条之规定，裁定如下：

中止对安徽达禹置业有限公司名下坐落于安徽省蚌埠市欧洲新城1号楼1-01013、1-01014底商二间的执行。

如不服本裁定，可以自裁定书送达之日起十五日内向本院提起诉讼。

审	判	长	顾咏君
审	判	员	吴公礼
审	判	员	胡玉巧



二〇二二年九月二十一日

本件与原件核对无误

书 记 员 徐 翔