

原告诉称

原告张三向本院起出的诉讼请求：1、位于A市一号房屋为原告张三所有，请求法院停止对该房产的执行；2、本案诉讼费用，由被告M公司承担。

事实与理由：2019年4月22日，张三收到法院送达的《执行裁定书》，张三不服法院的裁定结果，认为该裁定缺乏事实与法律依据。1、M公司所申请执行的财产位于A市一号房屋（以下简称：涉案房产）为张三所有，而不属于S公司所有。张三在S公司取得《预售许可证》的前提下，于2012年1月4日与S公司签订了《商品房预售合同》，该合同是双方当事人真实意思表示，张三履行了《商品房预售合同》约定的付款义务，应当受到法律保护。

张三所购买的涉案房产尽管没有在房产管理部门办理备案登记以及过户手续，但造成此结果的责任不能归咎于张三，而是S公司。根据《最高人民法院》，对已经交付购买商品房的全部或者大部分款项的消费者，其享有的对涉案房屋的物权期待权优先于建设工程款、抵押权和其他债权。而本案M公司享有的债权源自A市信用社与S公司因金融借贷发生的债权以及因债权所设立的抵押权，不能优先于已经全额支付购房款的物权期待权。

依据《最高人民法院的解释》第三百一十二条第一款第（一）项：“案外人就执行标的享有足以排除强制执行的民事权益的，判决不得执行该执行标的”、第三款：“案外人同时提出确认其权利的诉讼请求的，人民法院可以在判决中一并作出裁判”及本法第三百一十四条第一款：“对案外人执行异议之诉，人民法院判决不得对执行标的执行的，执行异议裁定失效”的规定，张三对本案诉争房产享有的民事权利足以排除M公司申请强制执行；2、M公司对涉案房产申请执行是错误的，其行为没有法律依据。M公司于2016年12月13日受让A市信用社的债权后，向人民法院提出申请，请求将包括涉案房产在内的65套房产抵债，人民法院于2017年2月28日作出《执行裁定书》，但该裁定书已被2017年9月28日作出生效的《执行裁定书》撤销，因此，M公司已经没有申请执行本案涉案房屋的法律依据。



律师点评：

本案的争议焦点：一、关于张三是否具备诉讼主体资格问题。执行异议之诉是指当事人和案外人对执行标的物的实体权利存在争议，请求执行法院解决争议而引起的诉讼。张三因对法院执行的涉案房产有异议，向法院提出异议申请，法院于2019年4月16日作出《执行裁定书》，裁定书中写明：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，张三作为该裁定的案外人，因对该裁定不服向法院提起诉讼，张三是适格的诉讼主体，M公司以张三不是适格的主体，缺乏事实与法律依据，法院不予采纳；

二、关于张三对涉案房产是否享有足以排除强制执行的民事权利问题。首先，关于张三对涉案房屋是否享有民事权益问题。张三与S公司网签的《商品房预售合同》是双方真实的意思表示，其签订时间早于A市信用社申请查封的时间，且不违反法律、行政法规的强制性规定，系合法有效合同。合同签订后，张三已足额付清购房款，S公司亦将涉案房屋交付张三使用，可见张三与S公司存在真实的商品房买卖合同关系。

根据《最高人民法院》第一条：“本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支

付价款的合同”的规定，张三作为商品房买卖合同中的买受人，且已支付了合同价款，S公司也已将涉案房产转移给张三占有。虽尚未将涉案房屋过户登记至张三名下，其原因是S公司尚未对其开发的房产进行初始登记，张三对于未办理房屋权属过户登记手续并无过错，张三已通过网签合同这一公开行为以及接收涉案房屋等占有形式，公示了其对涉案房产所有权享有的权利，S公司已不再占有涉案房产，无权再对该房产进行处置，因此，S公司不再享有所有权者的权益；关于《商品房预售合同》中买受人是否享有物权期待权优先受偿的问题。根据《最高人民法院》的内容可以看出，已经交付全部或者大部分购房价款的消费者，对涉案房屋享有的物权期待权优先于建设工程价款、抵押权和其他债权。本案M公司据以申请执行的债权系其与A市信用社的债权转让而产生，该债权为一般金钱债权，对执行中查封的涉案房产不能优先于已支付全额房款的张三的物权期待权受偿。A市信用社与S公司签订的《抵押合同》，办理抵押登记的仅为房地产房产所占有的土地，并非对涉案房产办理抵押。而M公司以涉案房产已办理抵押，该抵押担保物权优先于物权期待权进行抗辩，缺乏事实与法律依据，法院不予采纳。