

上海金融法院 民事判决书

(2024)沪74民终1503号

上诉人(原审原告):某某公司1,住所地上海市松江区。

法定代表人:吴某,执行董事。

委托诉讼代理人:信某,某某律师事务所1律师。

被上诉人(原审被告):某某公司2,营业场所某某试验区。

负责人:侯某,总经理。

委托诉讼代理人:戴某,某某律师事务所2律师。

委托诉讼代理人:丁某,某某律师事务所2律师。

原审第三人:某某公司3,住所地上海市松江区。

法定代表人:张某1。

原审第三人:某某公司4,住所地上海市松江区。

法定代表人:赵某。

原审第三人:张某2,男,1963年10月4日出生,汉族,住福建省周宁县。

原审第三人:郑某,女,1963年2月4日出生,汉族,住福建省周宁县。

原审第三人:肖某,男,1958年4月30日出生,汉族,住福建省周宁县。

原审第三人:某某公司5,住所地上海市松江区。

法定代表人:李某。

上诉人某某公司1(以下简称某某公司1)因与被上诉人某某公司2(以下简称某某公司2)、原审第三人某某公司3(以下简称某某公司3)、某某公司4(以下简称某某公司4)、张某2、郑某、肖某、某某公司5(以下简称某某公司5)案外人执行异议之诉一案,不服上海市松江区人民法院作出的(2024)沪0117民初6366号民事判决,向本院提起上诉。本院于2024年9月11日立案后,依法组成合议庭公开开庭进行了审理。上诉人某某公司1的委托诉讼代理人信某,被上诉人某某公司2的委托诉讼代理人戴某到庭参加诉讼。原审第三人某某公司5、某某公司4、某某公司3、张某2、郑某、肖某经本院合法传唤后未到庭参加诉讼,本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

上诉人某某公司1向本院提出上诉请求:撤销一审判决,改判支持某某公司1一审诉讼请求。事实和理由:2013年7月18日,某某公司4与某某公司5签订《房屋租赁合同》,合同约定某某公司4将包括XXX路XXXX弄X号X幢房产在内的一系列房屋出租给某某公司5,租赁期限15年,自2013年8月1日至2028年7月31日,租金每年递增。2021年12月16日,某某公司5与某某公司1签订《租赁合同》,合同约定某某公司5将上述房屋出租给某某公司1使用,租赁期限自2021年12月16日至2041年12月15日,租金每年递增。此后某某公司1陆续将上述房屋中的XXX室、XXX室、XXX室、XXX-XXX室、XXX室、XXX室、XXX室、XXX室等出租给某某公司10、某某公司13、某某公司6、某某公司7、某某公司8等公司作为办公场所使用,上述公司都在向某某公司1缴纳租金。某某公司1认为,无论是某某公司4和某某公司5之间的租赁合同,还是某某公司5与某某公司1之间的租赁合

同，抑或是某某公司1和上述一系列公司之间的租赁合同，都是有效的，如果现在法院要对XXX路XXX弄X号X幢的房产进行整体拍卖，要求目前房屋的实际占有者腾退房屋，必将对上述一系列企业的正常生产经营造成严重影响，导致大量违约事件的发生，不利于社会的稳定，特别是在目前的经济大环境下，法院更应该秉持审慎的态度。

被上诉人某某公司2辩称，一审法院事实认定清楚，适用法律正确，请求驳回某某公司1的上诉请求。理由如下：某某公司5已在2017年以与本案几乎相同的理由向法院提出案外人执行异议之诉，而某某公司5与某某公司1系关联公司，故某某公司1应当知晓2017年案外人执行异议之诉的情况。某某公司1在上诉状中既没有对一审法院认定事实提出异议，也没有对一审法院适用法律提出异议，只是反复强调执行带来的负面影响，由此可见，某某公司1提起本次案外人执行异议之诉，完全是恶意拖延执行进度，不具有正当性，不应得到支持。

原审第三人某某公司3、某某公司4、张某2、郑某、肖某、某某公司5未发表意见。

某某公司1向一审法院提出诉讼请求：请求法院以负担租赁权方式对上海市松江区XX镇XXX路XXXX弄X号X幢不动产予以拍卖、变卖。

一审法院经审理查明：某某公司9上海松江支行（以下简称某某银行松江支行）与某某公司3、某某公司4、张某2、郑某、肖某金融借款合同纠纷一案，一审法院于2014年7月21日作出（2014）松民二（商）初字第446号民事判决书，确认：“一、被告某某公司3于本判决生效之日起十日内偿还原告某某公司9上海松江支行借款本金18,548,315.17元，截止至2014年1月24日的借款利息、逾期利息及复利567,698.01元；二、被告某某公司3于本判决生效之日起十日内支付原告某某公司9上海松江支行自2014年1月25日起至借款本息实际清偿日止的逾期利息、复利（按《流动资金借款合同》的约定计算）；三、被告某某公司3于本判决生效之日起十日内赔偿原告某某公司9上海松江支行律师费损失74,000元；如果被告某某公司3未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；四、如被告某某公司3不能清偿上述债务时，原告某某公司9上海松江支行有权与被告某某公司4协议，以坐落于上海市松江区XX镇XXX路XXXX弄X号X幢房产折价，或以拍卖、变卖上述房产所得价款在18,550,000元范围内优先受偿；五、被告张某2、郑某、肖某对被告某某公司3上述债务的履行在18,550,000元范围内承担连带清偿责任，保证人承担保证责任后，有权在其承担保证责任的范围内，向被告某某公司3追偿。”该案进入执行程序，一审法院以（2015）松执字第645号立案执行。执行中，一审法院轮候查封了某某公司4名下位于上海市XX镇XXX路XXXX弄X号的房产（系本案抵押物）。一审法院于2015年3月18日裁定终结该案的本次执行程序。2022年11月4日，一审法院作出（2022）沪0117执异186号执行裁定书，裁定：变更某某公司2为执行（2014）松民二（商）初字第446号民事判决书一案的申请执行人。某某公司4不服该裁定提起复议，本院经审查后于2023年1月29日作出驳回复议申请的（2022）沪74执复106号执行裁定书。2023年8月3日，经某某公司2申请，一审法院以（2023）沪0117执恢365号立案恢复执行。执行中，一审法院于2024年1月15日作出拍卖、变卖某某公司4名下的涉案房产的执行裁定，并至现场张贴公告，责令某某公司4及占有房屋的案外人迁出涉案房产等。某某

公司1遂向一审法院提出异议，案号为（2024）沪0117执异59号。2024年2月28日，一审法院裁定驳回某某公司1的异议。

不动产登记簿载明，上海市松江区XX镇XXX路XXXX弄X号X幢的权利人为某某公司4，建筑面积4,211.98平方米，房屋类型为工厂，用途为厂房，竣工日期为2011年7月22日。抵押权人为某某银行松江支行，抵押权设立日期为2013年2月4日。现查封为（2014）松民二（商）初字第446号，查封日期为2014年2月21日。

2017年10月26日，某某公司5作为案外人在一审法院起诉某某银行松江支行、某某公司3等，案号为（2017）沪0117民初770号，案由为案外人执行异议之诉。某某公司5诉讼请求：要求法院依法保护某某公司5对坐落于上海市松江区XX镇XXX路XXXX弄X号X幢房屋（本案系争房屋）的继续占有和使用，在执行上述房屋时采用带租拍卖、变卖的方式。事实和理由：2013年2月4日，某某公司4与某某公司11（以下简称某某公司11）签订《合作框架协议书》，约定由某某公司11承租某某公司4坐落于XX镇XXX路XXXX号X幢、X幢、X幢、X幢、X幢、X幢、XX幢、XX幢、XX幢、XX幢、XX幢的房屋作为项目开发，以XX幢、XX幢作为园区配套用房，再由某某公司11进行统一招商。租期15年，自2013年3月1日起至2028年2月28日并约定了租金支付标准及方式。2013年3月1日某某公司4将全部租赁房屋交付某某公司11，2013年3月14日某某公司11向某某公司4交付保证金10万元。2013年5月31日两公司签订《委托招商合同》，确定由某某公司11开展招商并筹建某某公司5作为招商项目的营运方。为保证某某公司5作为运营公司对外签订合同时的主体资格适格，2013年7月18日某某公司5与某某公司4签订《房屋租赁合同》，承接之前某某公司11作为承租方的全部权利义务，即坐落于XX镇XXX路XXXX号X幢、X幢、X幢、X幢、XX幢、XX幢、XX幢由某某公司5继续承租，租期仍为15年，自2013年3月1日至2028年7月31日，租金按照每天每平方米0.4元计算，之后逐年增长。之前某某公司11已交付的10万元保证金仍作为本合同项下的保证金，且某某公司5分别在2013年8月20日、23日向某某公司4交付租金1万元、799万元。某某公司5在租赁期间按照三方协议要求接替了某某公司11继续进行招商组建项目，最早的商户于2013年8月即已入驻，后将房屋陆续出租给各商户，现商户已达80余户。一审法院于2017年10月26日作出民事判决，驳回某某公司5的诉讼请求。该判决书中，一审法院认为：《中华人民共和国物权法》第一百九十条的规定：“订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。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。”本案中，即便某某公司5所述的其与某某公司4之间就系争房屋租赁关系真实，但因某某公司5所主张的对系争房屋所享有的租赁权发生在抵押权设立之后，故该租赁关系不得对抗某某银行松江支行已登记的抵押权。该判决查明：2013年2月4日，某某公司4与某某公司11签订《合作框架协议书》，约定某某公司4将包括系争房屋在内的松江区XX镇XXX路XXXX号XXXX部分园区交给某某公司11租赁、销售。该协议书对其他事宜进行了约定。2013年3月14日，某某公司11向某某公司4支付了保证金10万元。2013年5月31日，某某公司4与某某公司11在合作框架协议的基础上签订《委托招商合同》，约定某某公司4委托某某公司11负责招商等。该合同亦约定其他相关事宜。2013年7月18日，某某公司5作为承租方、某某公司4作为出租方签订《房屋租赁合同》

，约定某某公司5承租某某公司4松江区XX镇XXX路XXXX号属于某某公司4产权的X号楼、X号楼、X号楼、X号楼、XX号楼、XX号楼、XX号楼，租赁期限自2013年8月1日起至2028年7月31日止。合同对其他事宜进行了约定。

某某公司5不服判决提起上诉，上海市第一中级人民法院于2018年3月12日作出

（2018）沪01民终2551号民事判决，驳回上诉，维持原判。

2021年12月16日，某某公司5作为出租方与某某公司1作为承租方签订《租赁合同》，约定由某某公司1承租坐落于上海市松江区XX镇XXX路XXXX号X幢房屋，面积4,211.98平方米。租赁期限自2021年12月16日起至2041年12月15日止。房屋租金按每日每平方米1元计算，租金单价每两年递增6%。2024年1月23日，某某公司1向某某公司5支付2023年第三季度结算租金441,401.52元、2023年第四季度结算租金515,045.10元。

一审法院认为，《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》第二十七条规定，申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，人民法院对案外人提出的排除执行异议不予支持，但法律、司法解释另有规定的除外。《中华人民共和国民法典》第四百零五条规定，抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。《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》第二十八条规定，……拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖。本案中，涉案房屋由权利人某某公司4出租给某某公司5，再由某某公司5出租给某某公司1。现已有生效法律文书确认某某公司5就第一份租赁合同不享有负担该租赁合同拍卖、变卖的权利。同理，某某公司1就转租的第二份租赁合同，亦因为抵押权设定在先而不享有负担该租赁合同进行拍卖、变卖的权利。

综上，某某公司1的诉讼请求，缺乏法律依据，一审法院不予支持。某某公司3经本院送达开庭传票无正当理由拒不到庭，某某公司4、某某公司5、张某2、郑某、肖某经一审法院公告送达开庭传票，一审法院依法缺席判决。据此，一审法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十八条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百四十条、第三百一十条，《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》第二十七条，《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》第二十八条的规定，判决如下：驳回某某公司1的诉讼请求。

一审案件受理费36,800元，公告费400元，由某某公司1负担。

二审中，各方当事人均未提供新证据。

本院对一审查明的事实予以确认。

本院认为，本案二审中的争议焦点为法院对上海市松江区XX镇XXX路XXXX弄X号X幢不动产（以下简称案涉不动产）进行拍卖、变卖时，是否应负担某某公司1的租赁权。本案中，某某公司5作为案涉不动产的承租人，其关于负担租赁权拍卖的权利主张已于2018年被法院的生效法律文书否定。而某某公司1作为次承租人，其权利来源于转租人（即某某公司5），故亦无法主张在拍卖、变卖案涉不动产时负担其租赁权。此外，某某公司1签署租赁合同的时间在案涉不动产抵押权设立之后，且该租赁权对申请执行人

在先抵押权的实现存在影响，故在拍卖、变卖案涉不动产时，某某公司1的租赁权不应得到保护。某某公司1关于多份租赁合同均为有效、应负担其租赁权对案涉不动产进行拍卖、变卖的意见，缺乏事实和法律依据，本院不予支持。

原审第三人某某公司5、某某公司4、某某公司3、张某2、郑某、肖某经本院合法送达开庭传票后未到庭参加诉讼，不影响本案的审理。综上所述，某某公司1的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费36,800元，公告费340元，两项合计37,140元，由上诉人某某公司1负担（已预交）。

本判决为终审判决。

审	判	长	葛翔
审	判	员	姚竞燕
	人	民陪	审
书	记	员	张倩晗
			周殷莹
二〇二四年十一月十八日			