

上海金融法院

执行裁定书

(2025)沪74执异93号

案外人：陆某，男，1951年5月15日出生，汉族，住上海市静安区。

保全申请人：某某公司1某某开发区支行，营业场所上海市浦东新区。

主要负责人：刘某，行长。

委托诉讼代理人：顾某，某某律师事务所律师。

委托诉讼代理人：王某，某某律师事务所律师。

被申请人：某某公司2，住所地上海市黄浦区。

法定代表人：杜某。

被申请人：某某集团有限公司，住所地上海市黄浦区。

法定代表人：胡某。

被申请人：某某公司3，住所地上海市黄浦区。

法定代表人：张某。

被申请人：胡某，男，1955年8月19日出生，汉族，住上海市静安区。

本院在审理某某公司1某某开发区支行（以下简称某行浦东支行）与某某公司2（以下简称某某公司2）、某某集团有限公司（以下简称某某集团）、某某公司3（以下简称某某公司3）、胡某金融借款合同纠纷一案中，依某行浦东支行申请，对坐落于上海市黄浦区房屋（以下简称案涉房屋）进行了保全。案外人陆某就本院上述保全行为提出书面异议。本院受理后，依法组成合议庭进行了审查，本案现已审理终结。

案外人陆某称，请求解除对案涉房屋的保全措施。事实与理由：2018年11月26日，案外人为购买案涉房屋，与某某集团签订了《上海市商品房出售合同》，并按合同约定支付了全部房价款人民币（以下币种相同）989,670元。案外人已办理了进户手续，并交纳了物业管理费。案外人在办理过户手续时，被告知因某某集团涉诉故无法办理手续。根据《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》（以下简称《执异复议规定》）的规定，请求解除对案涉房屋的查封。

保全申请人某行浦东支行及各被申请人均未发表诉讼意见。

经审查查明，本院在审理（2022）沪74民初2827号某行浦东支行与某某公司2、某某集团、某某公司3、胡某金融借款合同纠纷一案中，依某行浦东支行申请，于2022年9月16日作出（2022）沪74民初2827号民事裁定，裁定查封、扣押、冻结被申请人某某公司2、某某集团、胡某银行存款3,065,476,222.16元或其他等值财产。后本院依据上述民事裁定查封了某某集团位于黄浦区的不动产，其中包括案涉房屋，查封期限2024年1月18日至2027年1月17日。

根据案外人所提供的证据显示，2010年5月10日，案外人与某某集团签订《上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议》，约定由某某集团为案外人安置非居住房屋，安置房屋坐落于《XXXX二期》临编商铺（底层）Y56号，建筑面积17.16平方米。2018年11月26日，案外人与某某集团签订《上海市商品房出售合同》，约定购买案涉房屋。该房屋建筑

面积为29.99平方米，该房屋价格为989,670元。2025年3月31日，某某集团向案外人开具电子发票，价税合计989,670元，备注不动产为案涉房产。某某公司5向案外人出具了物业服务费发票及收据。某某集团于2025年4月3日出具情况说明称，该公司分批办理商铺小产权证时因为疫情，故办理进度缓慢，在该公司为案外人办理案涉房屋小产证过程中，被告知案涉房屋被查封。

上述事实，有（2022）沪74民初2827号民事裁定书，以及案外人提交的上海市不动产登记簿、《上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议》《上海市商品房出售合同》、电子发票、收据、某某集团情况说明等佐证。

本院认为，《执异复议规定》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。根据初步证据审查，案外人所提供的《上海市商品房出售合同》签订于本院对案涉房屋保全之前，且结合案外人提供的房款电子发票、物业费发票，能够证明案外人已经支付了全部购房价款，并已实际占有使用案涉房屋。某某集团出具的情况说明表明未能办理过户登记并非案外人自身原因所致，现也无证据证明案外人对未能办理过户登记具有过错。据此，本案中案外人的情形已经符合《执异复议规定》第二十八条的规定，其提出解除对案涉房屋保全措施的请求，于法有据，本院依法予以支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十八条规定，裁定如下：

中止对坐落于上海市黄浦区房屋的执行。

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。

审 判 长	任静远
审 判 员	周菁
人民陪审员	施文璋

二〇二五年四月二十二日