

上海金融法院 执行裁定书

(2025)沪74执异95号

案外人：张某1，男，1984年1月22日出生，汉族，住上海市普陀区。

案外人：贺某，女，1984年7月21日出生，汉族，住上海市徐汇区。

保全申请人：某某公司1某某开发区支行，营业地址上海市浦东新区。

主要负责人：刘某，支行行长。

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2。

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，对上海市黄浦区XX路XXX号地下车库地下三层车位（微）XXXX（以下简称案涉车位）进行保全。案外人张某1、贺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，现已审查终结。

案外人张某1、贺某称，案外人于2018年12月9日与某某集团签订房地产买卖合同，购买了案涉车位，后按照合同约定支付了房款人民币（以下币种同）41万元整。案涉车位因被保全故无法办理登记手续。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》，请求将案涉车位排除在诉讼保全之外。

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书实施了保全行为，查封了被申请人某某集团位于黄浦区的不动产包括案涉车位，正式查封期限为三年，自2023年10月27日至2026年10月26日。

根据案外人所提供的证据复印件显示，2018年12月，案外人张某1、贺某与某某集团签订《上海市房地产买卖合同》，约定购买的不动产为案涉车位，价格为41万元整。案外人另提供了某某集团于2018年12月16日出具的上海增值税普通发票，该发票载明购买方为张某1、贺某，价税合计为41万元，备注栏中载明为案涉车位。两案外人提交的不动

产经营租赁服务电子发票显示，租赁期为2024年11月24日至2025年11月23日，不动产地址为黄浦区XX路XX弄XX号。

本案审查过程中，案外人向本院提交了其支付案涉车位款项的付款凭证和资金流水，显示其共支付购买款项共计41万元。根据案外人提供的不动产权证书显示，其在XXX路XXXX弄已购买住宅。

上述事实，由（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、上海市房地产买卖合同、购房发票、不动产租赁电子发票、POS签购单、不动产权证书等为证。

本院认为，根据本案查明的事实，本院依法申请对案涉车位进行查封，具有相应的执行依据。

法释[2023]1号《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条规定，商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。本案中根据初步证据显示，案外人与某某集团在本院查封案涉车位之前签订了房地产买卖合同，约定购买案涉车位，并且支付了全部款项。案外人在XXX路XXXX弄也购买了用于居住的房屋，案外人现已实际占有使用该车位。本案涉案标的不动产虽然为车位，性质不同于商品住宅，但车位依法属于满足业主住宅使用需要的必要设施，属于商品住宅所提供居住功能的必要延伸和拓展。一定数量车位、车库的配备，系与业主居住权紧密联系的生活利益，该利益应受保护。

根据上述司法解释规定精神，结合本案中案外人所购买的案涉车位系商品住宅居住功能必要延伸，相关权利应予保护，以及案外人已经支付车位购买全款的事实，本院综合分析认为，案外人对案涉车位享有的物权期待权应当优先保护。据此，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XX路XXX号地下车库地下3层车位（微）XXXX号的执行。

案外人、当事人对裁定不服，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	朱春叶
书 记 员	朱平

二〇二五年四月二十五日