

上海金融法院 执行裁定书

(2025)沪74执异96号

案外人：周某1，女，1996年1月14日出生，汉族，住江苏省南京市江宁区。

委托诉讼代理人：胡某，某某律师事务所1律师。

申请执行人：某某公司1，营业场所某某试验区。

负责人：邵某，总经理。

委托诉讼代理人：李某1，某某律师事务所2律师。

委托诉讼代理人：李某2，某某律师事务所2律师。

被执行人：某某公司2，住所地江苏省南京市江宁区。

法定代表人：周某2。

被执行人：某某公司3，住所地广西壮族自治区。

法定代表人：周某2。

被执行人：周某2，男，1963年7月4日出生，汉族，住江苏省南京市江宁区。

被执行人：叶某1，女，1964年9月3日出生，汉族，住浙江省温州市鹿城区。

被执行人：周某3，男，1988年12月14日出生，汉族，住浙江省温州市鹿城区。

被执行人：某某公司4，住所地江苏省南京市江宁区。

法定代表人：周某2。

被执行人：叶某2，男，1970年4月20日出生，汉族，住浙江省温州市鹿城区。

被执行人：某某公司5，住所地广西壮族自治区。

法定代表人：周某2。

本院在执行（2024）沪74执617号案件中，对坐落于江苏省南京市江宁区XX街道XX街X号地下车库XXX号车位（以下简称案涉车位）进行了查封。案外人周某1就本院上述执行行为提出书面异议。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。案外人周某1称，请求中止对案涉车位的执行，并解除查封、扣押、拍卖。事实与理由：2022年12月2日，案外人与某某公司2（以下简称某某公司2）签订买卖合同约定购买案涉车位，合同签订后案外人向某某公司2支付了车位购买款人民币（以下币种同）180,000元。2022年12月29日，某某公司2向案外人开具车位购买发票，案涉车位一直由案外人使用至今。故案外人已经实际取得了案涉车位所有权。根据《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》）第六条第二款之规定，请求支持案外人周某1的异议请求。

申请执行人某某公司1（原名某某公司6，以下简称某某公司1）辩称，案外人的请求不符合《执异复议规定》第二十八条的规定。案外人未能提供有效证据证明在本院查封前其已占有案涉车位。案涉车位仍登记在某某公司2名下，未完成产权变更至案外人名下，因此不具有物权公示效力。案外人也未提交证据证明未办理过户登记的责任在于某某公司2。故请求驳回案外人的异议请求。

各被执行人均未发表意见。

经审查查明，本院在审理原告某某公司1与被告某某公司2、某某公司3等金融借款合同纠纷一案中，于2022年7月21日作出（2022）沪74民初1030号民事调解书。上述民事调解书生效后，因各义务人均未履行义务，某某公司1向本院申请执行，本院予以立案受理，案号为（2024）沪74执617号。本院于2024年5月20日作出（2024）沪74执617号执行裁定，裁定冻结、划拨被执行人某某公司2、某某公司3、叶某1、周某2、周某3银行存款1,216,632,750元（含执行费1,282,750元）及相应利息。本院依据上述裁定查封了案涉车位，查封期限自2025年4月17日至2028年4月16日。

根据案外人所提供的证据显示，案外人系南京市江宁区XX街道XX街X号X栋XXX室业主。2022年12月2日，案外人为购买案涉车位与某某公司2签订编号为202XXXXXXXXXX的《商品房买卖合同（现售）》，约定车位总价款为180,000元。案外人于2022年11月4日向某某公司7（以下简称某某公司7）支付1万元，并于2022年11月23日委托某某银行通过信用卡消费分期付款业务将17万元支付给某某公司2。2022年12月29日，某某公司2向案外人出具增值税普通发票，载明：货物名称为“不动产X地下车库XXX号车位购房款”，价税合计为180,000元，备注栏记载为“江宁区XX街道XX街X号”。2021年4月28日，案外人就案涉车位向某某公司2交纳了维修基金1,034元。案外人向某某公司8交纳了自2022年至2024年的案涉车位物业服务费。

上述事实，有（2022）沪74民初1030号民事调解书、（2024）沪74执617号执行裁定书，以及案外人提交的不动产登记资料查询结果证明、《商品房买卖合同（现售）》、苏（2021）宁江不动产权第XXXXXXXX号不动产权证书、定金截图、某某银行业务确认单、转账委托书、江苏增值税普通发票、住宅专项维修资金专用收据、电子发票等复印件佐证。

本院认为，本案中，案外人与被执行人某某公司2在案涉车位被查封前已签订买卖合同。根据案外人提供的证据显示，其已就案涉车位支付全部价款，虽其中1万元系支付给某某公司7，但某某公司2亦已向案外人开具案涉车位全款发票，且发票记载的车位具体位置与案外人的主张一致。根据案外人所提交的不动产权证书可以初步证实，案涉车位与案外人的住宅系属同一住宅小区。涉案标的不动产虽然为车位，性质不同于商品房，但车位依法属于满足业主住宅使用需要的必要设施，属于商品房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。《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。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房居住功能必要延伸，应当予以特别保护的必要居住权利属性，以及案外人已经支付车位购买全款的初步事实，本院认为，案外人作为案涉车位买受人应享有的物权期待权应当予以保护。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：

中止对坐落于江苏省南京市江宁区XX街道XX街X号地下车库XXX号车位的执行。

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

二〇二五年四月二十四日