

广东省中山市中级人民法院

民事裁定书

(2004)中中法执指字第33号

申请执行人：宏利国际投资有限公司。住所地：香港九龙旺角亚老街113号。

法定代表人：刘振明，总经理。

委托代理人：龙玉兰，广东纵信律师事务所律师。

委托代理人：许光玉，广东纵信律师事务所律师。

被执行人：广州南沙经济技术开发区工业公司。住所地：广州南沙珠江东路14号。

法定代表人：张锦铎，总经理。

委托代理人：杨文龙，广东法制盛邦律师事务所律师。

异议人：广州南沙经济技术开发区财政办公室。住所地：广州南沙开发区井港路。

法定代表人：洪有池，主任。

委托代理人：蔡文，男，35岁，广州南沙经济技术开发区管委会宣教科科长，住广州市番禺区市桥街东方花园三区17幢701。

异议人：广州南沙经济技术开发区金叶发展有限公司。住所地：广州南沙经济技术开发区江南路134号。

法定代表人：苏汉廷，经理。

委托代理人：蔡文，男，35岁，广州南沙经济技术开发区管

委会宣教科科长，住广州市番禺区市桥街东方花园三区17幢701。

宏利国际投资有限公司（以下简称宏利公司）与广州南沙经济技术开发区工业公司（以下简称工业公司）土地使用权转让纠纷一案，广东省高级人民法院2002年12月16日作出的（2002）粤高法民一终字第201号民事判决书已经发生法律效力，进入执行程序后，经广东省高级人民法院指定，本案原由广州市中级人民法院执行转交本院立案执行。在执行过程中，案外人广州南沙经济技术开发区财政办公室（原广州市番禺区财政局南沙分局，以下简称南沙财办）、广州南沙经济技术开发区金叶发展有限公司（以下简称金叶公司）对本案查封广州南沙经济技术开发区塘坑工业区1、2号厂房提出异议。本院依法组成合议庭进行了审查，并于2004年11月30日公开开庭听证。本案现已审理终结。

南沙财办称，2001年3月20日其前身广州市番禺区财政局南沙分局与工业公司、广州南沙经济技术开发总公司（以下简称总公司）签订《用实物抵偿债务协议》，由工业公司将其所有的塘坑工业区2号厂房折价1155万元抵偿欠南沙财办款项996万元及欠总公司159万元，而总公司又将其拥有的产权转让给南沙财办。据此，南沙财办对塘坑工业区2号厂房拥有了完全的所有权。协议签订后，工业公司已于2001年3月29日将厂房的房产证原件（粤房地证字第2257302号）及报建平面图等资料交给南沙财办所属的南沙物业管理中心。法院在执行本案中却将塘坑工业区2号厂房当作工业公司财产进行查封，损害了南沙财办的合法权益，

请求本院解除查封。

金叶公司称，2002年7月17日其与工业公司签订《厂房转让协议》，由工业公司将其所有的塘坑工业区1号厂房转让给金叶公司。金叶公司已于签约当天将转让款一次性付给了对方。2002年10月15日双方移交该厂房，2003年2月28日办理房地产转移、变更登记申请，南沙国土办为此出具了编号为0005206的《番禺市房地产转移、变更登记申请收件回执》。至此，塘坑工业区1号厂房已归属于金叶公司，法院在执行本案中却将其当作工业公司的财产进行查封，损害了金叶公司的合法权益，请求本院解除查封。

宏利公司辩称，根据房地产管理有关法律规定，当事人应当在房地产转让合同签订后30日内向房地产管理部门提出申请，办理房地产权属证书。本案中，南沙财办和金叶公司没有提供可证明其对塘坑工业区1、2号厂房拥有产权的权属证书，表明其没有按法律规定办理房地产权属变更手续，故争议厂房的法定权利人仍为被执行人工业公司。同时，南沙财办提供的《用实物抵偿债务协议》，金叶公司提供的《厂房转让协议》未经法院审理确认其是否对工业公司享有合法债权，故南沙财办和金叶公司不能对执行标的主张权利。请求本院依法驳回南沙财办和金叶公司的执行异议。

工业公司辩称，南沙财办和金叶公司所称属实，同意其主张。

经审查查明：本案争议的标的物塘坑工业区1、2号厂房座落

在广州南沙经济技术开发区，1999年12月27日进行土地使用权和房屋所有权登记时，确认权属人为工业公司，土地权源证件编号分别为：番国用（98）字第13-001710/13-000020、番国用（98）字第13-001712/13-000022，房屋所有权性质为全民，土地权属性质为国有，用途为工业用地。广州市中级人民法院在执行本案中于2003年6月4日裁定查封了上述房地产。案外人南沙财办和金叶公司遂持上述意见提出执行异议。

本案在审查期间，南沙财办为支持其主张提供了工业公司借款凭证和《用实物抵偿债务协议》以及南沙物业管理中心出具的收到塘坑工业区2号厂房房产证原件及报建平面图复印件的《收据》；金叶公司提供了《厂房转让协议》、工业公司收款收据、发票以及《番禺市房地产转移、变更登记申请收件回执》（内容为：收到工业公司交来的土地使用证和房地产权证，收件人肖俊生，无公章，收件上也无其他内容）以证明其与工业公司之间的厂房买卖合同成立并得到了实际履行，其实际占有厂房并拥有了该厂房的所有权。关于未能办理厂房权属转移过户的原因，对2号厂房南沙财办的解释是因工业公司应补交土地出让金而未补，故责任在工业公司；对1号厂房金叶公司的解释是因标的物被广州中院查封，故责任并不在金叶公司。而宏利公司认为，对不动产物权是经登记而非交付所取得，本案不应对异议人提供的交易证据进行审查，否则就是以执代审；对金叶公司提供的《番禺市房地产转移、变更登记申请收件回执》由于该回执上没有房地产变更

申请书及房地产买卖合同（合同）书，同时没有收件人盖章，故在法律上毫无意义；金叶公司仅提出了工业公司收款收据，却无法提供相应的银行付款凭证，故不能证明其付款关系。付款证据不能成立，则以后的移交等也不能成立。

本院认为，根据物权法中物权变动必须公示的原则，不动产物权的设定、移转、变更和废止以不动产登记为依据。南沙财办提供的《用实物抵偿债务协议》、金叶公司提供的《厂房转让协议》如成立生效也只能产生债权法意义上的约束力，即请求权的约束力，物权变动的生效必须另有法律根据。本案中，南沙财办不能提供其与工业公司签订抵债协议后有向房地产登记机关要求将塘坑工业区 2 号厂房产权过户到其名下而完成物权变动的确切证据，南沙财办关于工业公司拖欠土地出让金故不能办理产权过户的解释缺乏依据，其提出厂房的房产证原件及报建平面图等资料交给其所属的南沙物业管理中心等，并不能成为发生物权变动的真正根据。此外，《用实物抵偿债务协议》中直接约定总公司用因抵债而拥有的（厂房）产权转让给南沙财办，更是混淆了债权转让与物权转让的法律性质。金叶公司虽提供了《番禺市房地产转移、变更登记申请收件回执》有证明拟将塘坑工业区 1 号厂房过户到其名下之意，但由于该回执在内容上仅有工业公司交来土地使用证和房地产权证这二项，缺乏进行权属变更所必需的房地产变更申请书及买卖合同（合同）书，同时在形式上又没有收件人盖章，因此不能认定为塘坑工业区 1 号厂房物权变动的充分有效

的根据。至于工业公司与金叶公司的收、付款主张是否有银行付款凭证等证据支持，以及金叶公司关于因法院查封故无法过户的解释，与本案认定物权变动分属于不同的法律关系，本院对此不予审查。

综上，塘坑工业区1、2号厂房的权属依法并未发生移转，仍应认定为工业公司所有，属工业公司责任财产的范围，法院在执行案件中对其实施查封并无不当。南沙财办和金叶公司所提异议不能成立，应予驳回，申请执行人宏利公司抗辩有理，本院予以支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零八条的规定，裁定如下：

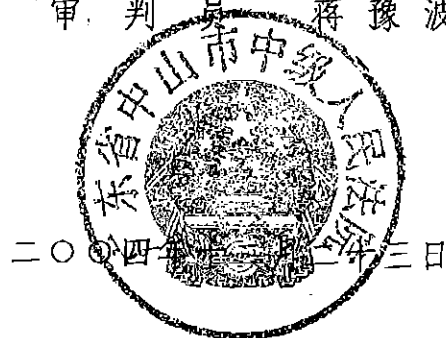
驳回广州南沙经济技术开发区财政办公室和广州南沙经济技术开发区金叶发展有限公司的执行异议。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 程 建 华

审 判 员 张 良 贵

审 判 员 蒋 豫 波



本件与原本核对无异

书 记 员 陈 凌 霞