

遭受合同诈骗的善意商品房消费者有权 依法排除抵押权的强制执行

文/竺 琴（二审承办人） 苏 昊

【裁判要旨】在商品房消费者提起案外人执行异议之诉的审理期间，执行案件已经结案但执行措施尚未解除的，人民法院应当继续审理。作为商品房消费者主张物权期待权基础法律关系的买卖合同，若系由行为人以公司名义与商品房消费者订立，涉嫌合同诈骗罪刑事犯罪的，应当对不同事实引发的民事纠纷和刑事犯罪分别审理。人民法院不能仅因构成合同诈骗罪，当然否定房屋买卖合同效力。应当以房屋买卖合同磋商、签订、履行的过程性事实为基础，综合判断商品房消费者是否尽到谨慎注意义务。对于善意商品房消费者，适用表见代理规则依法保障其合理信赖，并在符合物权期待权构成要件的基础上，排除抵押权的强制执行。

□案号 一审：(2024)沪74民初378号 二审：(2024)沪民终719号

【案情】

原告：邓某。

被告：某银行上海分行（以下简称某银行）。

第三人：某发展公司、某房产公司、某实业公司。

某实业公司向某银行贷款，某房产公司以案涉房屋为其提供抵押担保，并于2021年3月3日完成抵押权登记。某银行依约发放贷款，某实业公司未按期还本付息。某银行将某实业公司、某房产公司诉至上海金融法院，法院于2022年12月8日查封案涉房屋。经审理，法院判决某实业公司

归还借款本息，某房产公司以案涉房屋承担抵押担保责任。某银行申请强制执行，法院裁定变价案涉房屋，后依法终结本次执行程序。

2022年1月7日，某房产公司与邓某签订案涉房屋买卖合同，邓某购买案涉房屋，约定价款为800万元，首付款为560万元。合同落款处某房产公司的盖章并非该公司工商备案公章，且无代理人/代表人签字。房屋买卖合同签订后，邓某先后向案外人缘牛公司汇款560万元，后者出具的收款收据载明其系代某房产公司收取购房款。2022年1月8日，邓某通过中介办理了房屋网签备案。

2025年8月12日，案外人严某被

另案判决合同诈骗罪。判决书载明，第三人某发展公司、某房产公司、某实业公司为关联公司。2021年上半年，严某实际控制的缘牛公司拟出资1亿元入股某发展公司，后因缘牛公司未能按期注资于2022年3月退股。严某于双方合作期间，未经第三人公司许可，在明知案涉房屋设有银行抵押贷款的情况下，仍指使下属向邓某出售房屋，骗取购房款。上述钱款被严某转移挥霍，未用于清偿抵押贷款。严某亦未办理房产过户事宜，后于2022年11月逃匿失联。

在本案二审期间，上海市第三中级人民法院受理了某房产公司的重整申请并指定破产管理人。

案例

2024年5月16日，邓某提出案外人执行异议申请，法院裁定驳回。邓某遂提起本案诉讼，请求中止对案涉房屋的强制执行并解除查封措施。邓某主张，其根据某房产公司要求累计付款560万元，并对房屋进行装修且一直居住在房屋内，其物权期待权具备排除强制执行的效力。某银行辩称，抵押设立在先、房屋买卖合同签订在后，后签订的买卖合同不能对抗在先设立的抵押权。第三人共同诉称，案涉房屋涉刑并已刑事立案，本案应中止审理。

【审判】

上海金融法院经审理认为，严某并未被授予出售房屋的代理权，且案涉房屋买卖合同落款处的公章并非某房产公司的备案公章，故不能认定案涉房屋买卖合同对某房产公司发生法律效力。法院遂判决驳回邓某的诉讼请求。

一审宣判后，邓某不服，提起上诉。

上海市高级人民法院经审理认为：1.一审法院裁定终结本次执行程序，但案涉房屋查封措施尚未解除。依据最高人民法院《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》（以下简称《执行异议之诉解释》）第7条的规定，本案应当继续审理。2.本案系刑事案件被告人严某以某房产公司名义与购房人

邓某订立案涉房屋买卖合同，属于同一当事人因不同事实分别发生的民事纠纷和涉嫌刑事犯罪，民事、刑事纠纷应当分别进行审理。3.通过执行异议之诉案件对案外人享有的民事权益加以认定，具有独立的诉讼价值，故本案并不因二审期间某房产公司进入重整程序而中止审理。4.不能仅因严某构成合同诈骗罪，直接认定严某以某房产公司名义签订的房屋买卖合同当然无效。从房屋买卖交易过程看，邓某作为普通购房人，已尽到谨慎审查和注意义务。严某代表某房产公司出售案涉房屋构成表见代理，案涉房屋买卖合同对某房产公司发生法律效力。5.邓某购入案涉房屋用于自住，且在房屋查封前已订立书面房屋买卖合同，并依法将剩余购房款交付人民法院。邓某享有的物权期待权符合《执行异议之诉解释》第11条之规定，足以排除抵押权的强制执行。上海高院遂依法作出二审判决：一、撤销一审判决；二、不得执行案涉房屋；三、解除案涉房屋执行措施。

【评析】

案外人执行异议之诉的审理应当兼顾程序与实体。在程序方面，对于刑民交叉的执行异议之诉，应根据当事人及主要事实是否同一，确定案件审理顺序；若被执行人已经进入破产

重整阶段，应结合重整制度的规范目的，明确执行异议之诉的独立程序价值；对于已经结案的执行案件，若保全尚未解除，表明当事人围绕标的物的争议悬而未决，《执行异议之诉解释》第7条为案外人执行异议之诉的继续审理提供了规范基础。在实体方面，有效的买卖合同构成了商品房消费者得以排除强制执行的前提。对于受合同诈骗的商品房消费者，应当检视合同磋商、签订、履行过程是否偏离日常交易经验，并对善意商品房消费者的合理信赖提供充分制度保障。

一、民刑交叉案件的处理程序

（一）分别审理路径之确立

民刑交叉案件中民事案件能否与刑事案件并行审理，应根据纠纷所涉当事人、案件事实是否同一进行区分。

对于同一当事人因相同事实引发的民事纠纷和刑事犯罪交叉案件，当事人有权提起附带民事诉讼。但因刑事附带民事诉讼存在无法贯彻全面赔偿原则、不保护非财产损害等程序弊端，为充分保障当事人合法权益，受害人有权自主选择刑事附带民事诉讼程序抑或另行提起民事诉讼。

对于同一当事人因不同事实分别发生民事纠纷和涉嫌刑事犯罪的，民刑交叉现象源于不同事实的内在牵连关系以及事实认定的交互影响。^①但刑事与民事法律关系、刑事与民事责任两者完全异质，民事诉讼与刑事诉讼在程序原理、事实认定、责任构成

①赵龙：“民刑交叉诉讼中正当程序原则适用的规范性考察”，载《华东政法大学学报》2021年第3期。

等方面均存在较大的差异,对此应遵循分别受理、分别审理原则。具体而言,若行为人以公司名义订立合同的行为涉嫌刑事犯罪或者刑事裁判认定其构成犯罪,合同相对人请求公司承担民事责任的,属于同一当事人因不同事实分别发生民事纠纷和涉嫌刑事犯罪。本案中,严某以某房产公司名义实施的合同诈骗行为与邓某和某房产公司缔结的房屋买卖合同,分属不同法律事实和法律关系,依法应当分别审理。

(二)“先刑后民”原则之厘清

对于民刑交叉案件中民事案件和刑事案件的审理顺序,存在是否受到“先刑后民”原则限制的问题。“先刑后民”的机械理解与现代司法理念相悖,且易导致民事诉讼难以启动,不利于对受害人的及时救济。因此,“先刑后民”并不能作为处理民刑交叉案件的一般原则,而应根据民事诉讼法第一百五十一条第一款第(五)项,以是否存在法定中止审理的情形作为判断标准,确定民事案件和刑事案件的审理顺序。若民事案件的审理必须以刑事另案的审理结果为依据,则民事案件应当中止审理;反之,民事案件应当继续审理。^①本案中,严某合同诈骗的刑事案件尚在审理中,但该案审理结果并非对案涉买卖合同效力判断的前提,并不

影响本案继续审理。

二、执行异议之诉继续审理的程序保障

(一)重整程序的内在要求

破产重整是在法院主持下,对陷入财务困境但仍有挽救价值的企业进行债务调整、资产重组和经营重建的法律程序。对于破产重整程序启动后,因执行程序产生的执行异议之诉是否应当中止或终结,目前尚无法律规定。

破产重整制度的核心并非债务人财产的清算变现,而在于清理债务的同时,拯救值得并且能够拯救的债务人。破产财产不仅是对债权人进行公平分配的基础,更是构成了重整企业恢复营运价值的经济基石。^②在案外人对破产财产提出执行异议的情形下,通过执行异议之诉案件的审理,就案外人针对执行标的享有何种民事权益加以认定,进而厘清破产财产范围,对于企业经营能力的评估和重整工作的开展将发挥重要作用,具有独立的诉讼价值。本案中,上海三中院已指定某房产公司的管理人,二审法院亦听取管理人的陈述意见,本案并不因某房产公司进入重整程序而中止审理。

(二)诉讼终止事由的排除

在执行依据被裁定“终结本次执行程序”的情形下,对处于诉讼系属的执行异议之诉,由于缺乏诉

之利益,继续诉讼并无必要性与实效性,人民法院应当裁定终结诉讼。但根据《执行异议之诉解释》第7条的规定,终结诉讼应符合以下前提条件,即执行法院未对执行标的的进行处分且执行措施已经解除。反之,若执行法院已对执行标的的进行处分或对标的仍采取查封、扣押等执行措施,表明申请执行人与案外人围绕标的物的权利争议并未明确,需要进一步对能否排除强制执行作出规范评价,相关执行异议之诉应当继续审理。若径行终结诉讼,相关执行措施正当与否将持续处于悬而未决状态,有碍于法秩序稳定性的内在要求。本案中,执行依据已被裁定终结本次执行程序,但一审法院对房屋的查封措施尚未解除,本案执行异议之诉应继续审理。

三、作为物权期待权基础的有效原因行为

根据《执行异议之诉解释》第11条第一款第(1)项的规定,商品房消费者排除强制执行的正当性基础,源于自开发商处继受取得的物权期待权,开发商与商品房消费者间存在有效的买卖合同是主张物权期待权的前提。本案中,邓某与某房产公司间是否建立有效的房屋买卖合同关系,一方面,需要根据代理规则判断合同效力的归属,另一方面,需要检讨公法(刑法)秩序

^①最高人民法院民事审判第二庭编著:《〈全国法院民商事审判工作会议纪要〉理解与适用》,人民法院出版社2019年版,第658页-第659页。

^②张世君:“论我国破产重整公司治理结构之优化”,载《政法论丛》2021年第6期。

案例

对合同效力的影响。

（一）买卖合同法律地位的归属判断

代理规则决定着合同权利义务的具体归属。严某未经授权以某房产公司名义签订房屋买卖合同，一、二审法院就严某是否构成表见代理发生分歧。表见代理成立与否关涉合同的成立与主体，构成了效力判断的基础。根据民法典第一百七十二条的规定，表见代理的成立，以合同相对人有理由相信行为人有代理权为前提，即相对人善意且无过失地相信行为人拥有代理权。质言之，构成表见代理的核心判断在于，是否形成代理权的外观以及相对人对权利外观的合理信赖。关于权利外观及信赖的判断，系根据个案情形的综合判断，不能仅仅将签订合同的公章真伪作为判断依据，而应以房屋买卖通常交易习惯为基准，检视具体个案交易场景是否偏离日常交易经验。事实上，实践中相对人的信赖往往建立在合同磋商、签订、履行基础之上，交易过程本身就构成了信赖的事实基础。

就本案而言，首先，案涉房屋买卖合同签订地点系被代理人母公司的办公场所。其次，双方通过中介公司居间受让房屋，亦通过中介公司办理网签备案。再次，在案涉房屋买卖合同签订后，邓某自

被代理人处取得房屋占有并进行装修。最后，关于签约公章与备案公章不一致问题，并无相关证据证明严某系通过偷盗、欺诈、隐瞒等手段取得公章，仅以公章不一致作为否定表见代理的理由稍显速断。

邓某购买案涉房屋经历了看房、居间、签约、网签、付款、交房等程序，前述程序符合一般房屋买卖的交易流程和商业惯例，并无违反常理之处。案涉房屋交易的过程性事实为严某拥有签约代理权的外观奠定了事实基础；邓某作为普通购房人，已经尽到必要的谨慎审查和注意义务，其对代理权外观的信赖应获表见代理制度的认可与保障。因此，房屋买卖合同在开发商与商品房消费者之间发生拘束力。

（二）合同诈骗对买卖合同效力的影响

民事合同效力的判断与刑事制裁的实施并无必然关联。民法典第一百五十三条第一款作为转介条款，搭建了刑法强制性规定介入意思自治领域的释义学路径，相关评价的核心在于准确把握刑事规则的规范目的。^①

合同诈骗罪是指以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，实施虚构事实或者隐瞒真相等欺骗手段，骗取对方当事人的财物且数额较大，从而构成的犯罪。合同诈骗罪的客体复杂，包括国家对经

济合同的管理秩序和公私财产所有权。禁止合同诈骗的规范目的有二：具体层面，防止侵犯他人合法财产权益；抽象层面，通过刑事制裁防止诈骗行为对市场运行机制的侵蚀，从而保障合同制度承载的交易信赖关系。^②

通过刑事制裁，合同诈骗行为对市场运行机制的侵蚀已然获得矫正，即使维持合同效力亦不妨碍刑法的抽象规范目的实现。就具体规范目的而言，合同诈骗罪所禁止的并非交易本身，而是禁止实施虚构事实或者隐瞒真相等欺骗手段侵犯相对人的缔约自由。故，相对人就合同有效与否应具有自决空间，若相对人并未通过行使撤销权否定合同拘束力，则不宜推翻合同效力。此外，通过维持合同效力，相对人的期待利益得以实现，相对人基于意思自治形成的利益规划可通过合同的实际履行或承担违约责任得以保障。本案中，严某构成合同诈骗罪的事实并不影响房屋买卖合同的有效性评价。在肯定案涉房屋买卖合同效力的基础上，邓某作为商品房消费者依法享有《执行异议之诉解释》第11条规定的物权期待权，足以排除抵押权的强制执行，居者有其屋的规范目的得以实现。



（作者单位：上海市高级人民法院）

①易军：“论合同违反强制性规定无效的判断标准——以《民法典合同编通则解释》第16条为中心”，载《清华法学》2024年第1期。

②王志坤：“立足法益与罪状把握合同诈骗罪之‘合同’形式”，载2023年10月19日《检察日报》。