





租赁合同等材料为证。

申请执行人中国■■■银行股份有限公司上海分行称，不同意案外人的异议请求。其对案外人与被执行人所签房屋租赁合同真实性不予认可。案外人提出异议的时间晚于评估报告的出具时间，晚于法定的异议提起期限。且案外人无法对其在抵押权设立之前就已占有使用系争房屋进行举证。

被执行人何妙■■■，同意案外人的异议请求。房屋确实在抵押权设立之前就已经出租给案外人了并由其占有使用，案外人也依约支付了租金和押金。

被执行人刘■■■、刘■■■、刘■■■、上海■■■■■■■发展有限公司、第三人中国■■■银行股份有限公司无锡梁溪支行均未发表意见。

本院经审查查明：上海市松江区梅家浜路 1505 弄 112 号房屋系被执行人何■■■、刘■■■、刘■■■共同共有，房屋建筑面积为 686.98 平方米。申请执行人中国■■■银行股份有限公司上海分行于 2011 年 12 月 9 日在系争房屋上设立债权数额为 8,400,000 元的抵押。系争房屋于 2012 年 12 月 18 日被江苏省无锡市惠山区人民法院正式查封，该案的申请执行人为中国■■■银行股份有限公司无锡梁溪支行。2013 年 9 月 22 日，本院因（2013）松执预字第 3431 号案件轮候查封系争房屋。2013 年 10 月 26 日，（2013）松执预字第 3431 号转办为（2013）松执字第 4868 号案件。

另查明，上海市松江公证处于 2013 年 8 月 30 日作出的

(2013)沪松证执行字第18号执行证书已经发生法律效力。该执行证书确定：“申请执行人为中国■■■银行股份有限公司上海分行，被申请执行人为何■■■、刘■■■、刘■■■、刘■■■、上海■■■发展有限公司，执行标的为：截止至二〇一三年八月八日借款本金人民币捌佰肆拾万元整、利息人民币叁拾万玖仟玖佰捌拾柒元零柒分、罚息人民币玖万肆仟柒佰伍拾陆元伍角叁分，本金、利息及罚息合计人民币捌佰捌拾万肆仟柒佰肆拾叁元陆角及自二〇一三年八月九日起至执行完毕之日止的利息、逾期利息及实现债权、抵押权所支付的费用（包括本执行证书额公证费贰万伍仟贰佰元整）。”根据权利人中国■■■银行股份有限公司上海分行的申请，本院于2013年10月26日以（2013）松执字第4868号案件立案执行。

2014年6月13日，江苏省无锡市惠山区人民法院向本院来函，将系争房屋的首封处置权移交至本院。在执行过程中，因被执行人仍未能履行偿付义务，本院于2017年5月27日裁定拍卖系争房屋。案外人魏■■■遂向本院提出执行异议。

本院认为：根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条第二款规定，拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖。现案外人主张对房屋所享有的租赁权发生在担保物权之前的，其异议成立需要符合签订租赁合同和占有房屋均发生在担保物

权设立之前这两个条件。本案中，从租赁合同签订的时间、租金的支付情况来看，案外人与被执行人之间确实签订了租赁合同，在时间上也早于申请执行人抵押权的设立的时间，而案外人提供的水电缴费情况也进一步说明了其实际占有房屋的行为亦先于担保物权的设立，申请执行人对该租赁合同的真实性不予认可，但没有提供任何证据反驳，本院难以采信。综上所述，对于案外人魏■■■的异议申请，本院予以支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条的规定，裁定如下：

中止对上海市松江区梅家浜路 1505 弄 112 号房屋不负担租赁权予以变现。

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 徐 晓 枫

审 判 员 施 建 跃

人民陪审员 蒋 雪 顺



书 记 员 邵 毅

本件与原本核对无异

## 附：相关法律条文

### 一、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百二十七条 执行过程中，案外人对执行标的提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定中止对该标的的执行；理由不成立的，裁定驳回。案外人、当事人对裁定不服，认为原判决、裁定错误的，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。