

陕西省西安市中级人民法院

民事判决书

(2024)陕 01 民终 10843 号

上诉人(原审原告):陕西四季春清洁热源股份有限公司,住所地:西安市高新区洋惠南路 34 号新长安广场 1 幢 1 单元 11901、12001 室。

诉讼代表人:北京市康达(西安)律师事务所,该公司重整管理人。

负责人:李劲,该重整管理人组长。

委托诉讼代理人:仝佳希,北京市康达(西安)律师事务所律师。

委托诉讼代理人:柴宝刚,北京市康达(西安)律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):西安永之亨科技办公设备有限公司,住所地:陕西省西安市未央区太华路世纪未来中心 8 楼 809-1。

法定代表人:刘建伦,系该公司总经理。

委托诉讼代理人:龚成文,男,该公司员工。

原审第三人:陕西博江投资管理有限公司,住所地:陕西省西安市高新区洋惠南路 34 号新长安广场 1 幢 1 单元 11901 室。

法定代表人:王国华,系该公司执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人:蔺瑞娟,陕西强秦律师事务所律师。

委托诉讼代理人:梁敏,陕西强秦律师事务所实习律师。

上诉人陕西四季春清洁能源股份有限公司(以下简称四季春公司)因与被上诉人西安永之亨科技办公设备有限公司(以下简称永之亨公司)、原审第三人陕西博江投资管理有限公司(以下简称博江公司)排除妨害纠纷一案,不服西安市雁塔区人民法院(2023)陕0113民初19897号民事判决,向本院提起上诉。本院于2023年5月29日立案后,依法组成合议庭进行了审理。上诉人四季春公司委托诉讼代理人仝佳希、被上诉人永之亨公司委托诉讼代理人龚成文、原审第三人博江公司委托诉讼代理人蔺瑞娟、梁敏到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

四季春公司上诉请求:1.依法撤销(2023)陕0113民初19897号民事判决书;2.判令永之亨公司立即停止侵占并腾退四季春公司所有的位于西安市高新区沣惠南路34号1幢12001室、12002室、12003室、12004室(即22楼整层)的房屋;3.判令永之亨公司支付四季春公司房屋占有使用费602220元(暂计算至2023年5月31日,实际自2022年6月1日起,支付至永之亨公司实际搬离之日止,其中2022年6月1日至2024年5月31日,按照月租金50185元计算;2024年6月1日至2026年5月31日,按照月租金52695元计算;2026年6月1日以后,按照月租金54272元计算);4.本案一、二审诉讼费等均由永之亨公司承担。事实及理由:一审判决事实不清、适用法律错误,作出的判决严

重损害四季春公司资产安全以及重整工作的顺利推进，请求二审法院依法改判，具体如下：西安市中级人民法院于2022年11月23日裁定受理四季春公司破产重整一案，指定北京市康达（西安）律师事务所为四季春公司重整管理人（以下简称管理人）承办本破产重整案件。管理人在对四季春公司不动产接管中，发现登记在四季春公司名下的高新区沣惠南路34号新长安广场1幢22楼房屋被永之亨公司占有使用。管理人依据《民法典》、《企业破产法》等规定多次致函、致电永之亨公司，要求其向四季春公司返还占有的房屋，未果。《民法典》第二百零七条：国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。第二百零八条：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。第二百零九条第一款规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。《企业破产法》第三十条：破产申请受理时属于债务人的全部财产，以及破产申请受理后至破产程序终结前债务人取得的财产，为债务人财产。本案中，涉案房屋，依据西安市不动产登记管理中心查询结果显示，截止西安中院受理四季春公司破产重整日仍登记于四季春公司名下，应当为四季春公司所有。永之亨公司与第三人签订租赁合同使用的行为，未获得四季春公司许可或追认，对四季春公司不产生法律效力，永之亨公司的不法妨碍行为已严重影响四季春公司对房屋权利的正常行使，四季春公司有权要求其立即排除妨碍，并支付占有使用费。

永之亨公司辩称，一审判决事实认定清楚，法律适用正确，不认可四季春公司的上诉请求，请求驳回上诉，维持原判。

博江公司称，请求法院驳回四季春公司的上诉请求，维持原判。博江公司在 2018 年已经实际占有使用案涉房屋，并在 2020 年已经将全部房款支付完毕，对案涉房屋享有合法真实的实体权利，案涉房屋目前虽然登记在四季春公司名下，但是造成此种情形的原因是四季春公司没有履行生效调解书，在限期内没有为博江公司办理房屋过户手续导致的，博江公司对此没有任何过错。而且根据相关法律规定，已经支付完毕价款的特定物不属于破产财产，四季春公司认为案涉房产属于四季春公司不能成立。而且根据博江公司了解，目前四季春公司已经重整成功，不存在阻碍破产重整工作开展的情形。

四季春公司向一审法院起诉请求：1. 依法判令永之亨公司立即停止侵占并腾退四季春公司所有的位于西安市高新区洋惠南路 34 号 1 幢 12001 室、12002 室、12003 室、12004 室(即 22 楼整层)的房屋；2. 依法判令永之亨公司支付四季春公司房屋占有使用费 20000 元(暂计算至 2023 年 3 月 31 日，实际自 2023 年 2 月 1 日起，按照每月 10000 元支付至永之亨公司实际搬离之日止)；3. 本案诉讼费由永之亨公司承担。一审庭审中四季春公司变更第 2 项诉讼请求为：2. 依法判令永之亨公司支付四季春公司房屋占有使用费 602220 元(暂计算至 2023 年 5 月 31 日，实际自 2022 年 6 月 1 日起，支付至永之亨公司实际搬离之日止，其中 2022 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日，按照月租金 50185 元计算，2024 年

6月1日至2026年5月31日按照月租金52695元计算，2026年6月1日后，按照月租金54272元计算)。

一审法院经审理查明，2022年11月23日西安市中级人民法院作出(2022)陕01破申142号民事裁定受理对四季春公司提出的破产重整申请。2022年12月5日西安市中级人民法院作出(2022)陕01破99号《关于指定陕西四季春清洁能源股份有限公司重整管理人的决定》，该决定确定北京市康达(西安)律师事务所为陕西四季春清洁能源股份有限公司重整管理人。

西安市高新区沣惠南路34号1幢12001室、12002室、12003室、12004室所有人登记在四季春公司名下。2020年12月1日陕西新长安物业管理有限责任公司出具的《情况说明》载明四季春公司与博江公司就西安市高新区沣惠南路34号新长安广场房屋的买卖事宜，2018年10月17日在本公司的监交下，四季春公司将1幢1单元11901、12001室两层的全部房屋交付给博江公司，楼层编号为A21楼、A22楼。

2023年2月1日四季春公司重整管理人向申达公司和阿普公司发《通知书》，要求申达公司和阿普公司在接函后3日内向管理人提供占用上述房屋的依据文件等，如不配合将收回上述房屋。2023年2月4日申达公司和阿普公司签收后又予以退回。

2022年6月9日甲方出租方博江公司与乙方承租方永之亨公司签订《写字楼房屋租赁合同》，合同约定租赁房屋坐落于西安市高新区沣惠南路34号1幢12001室至12004室，租赁用途为商务办公与产品展销，房屋租赁期限为6年，自2022年6月1日至2028年5

月31日，租金支付方式为按季度支付。

2018年2月28日博江公司与四季春公司签订《房屋买卖合同》，合同约定博江公司购买四季春公司拥有产权位于西安高新区沣惠南路34号新长安广场1幢1单元11901、12001室两层房屋，房屋总价款15234890元。2018年10月9日四季春公司出具收款收据称，今收到博江公司300万元，事由为购房定金。2018年10月16日博江公司向四季春公司转账300万元，用途及附言为房款。2018年10月17日四季春公司与博江公司签订交接单，四季春公司向博江公司交付了1050102024-20-1-12001-1、1050102024-20-1-12002-1、1050102024-20-1-12003-1、1050102024-20-1-12004-1、1050102024-20-1-11901-1、1050102024-20-1-11902-1、1050102024-20-1-11903-1、1050102024-20-1-11904-1，共计8套房屋，监交人陕西新长安物业新长安广场物业部亦在该交接单上加盖公章。上述房屋交付后，一直由博江公司向物业公司缴纳相关费用。

2020年6月16日西安市中级人民法院作出（2020）陕01执435号履行到期债务通知书，内容为该院在执行延安三元钻采工程有限公司与四季春公司承揽合同纠纷一案，被执行人四季春公司不能清偿债务，经查，四季春公司将其拥有的新长安广场8套房屋转让给博江公司，博江公司尚有12234890元购房款未付，经申请人执行人申请，请求执行四季春公司对博江公司的到期债权，申请执行人的申请符合法律规定，现通知博江公司在三日内向申请人延安三元钻采工程有限公司在12234890元范围内履行博江公司对

四季春公司所付的到期债务。2020年6月23日博江公司通过浦发银行向延安三元钻采工程有限公司付款12234890元，摘要为(2020)陕01执435号履行到期债务款。同日延安三元钻采工程有限公司出具收据，收据显示交款单位为博江公司，金额为12234890元，收款事由为(2020)陕01执435号履行到期债务款。2020年11月12日西安市中级人民法院作出2020陕01执435号之一执行裁定书，内容为四季春公司与延安三元钻采工程有限公司承揽合同纠纷一案，西安中院已立案执行，查封了新长安广场6套房屋……经查四季春公司已于2018年2月28日与博江公司签订房屋买卖合同，在该院查封前已将上述6套(11901-1、11902-1、11903-1、11904-1、12001-1、12002-1)房屋和12003-1、12004-1房屋一并转让给博江公司，并由博江公司占有使用，案外人尚有12234890元未付，法院向博江公司发了履行到期债务通知书，责令其向延安三元公司履行此债务，博江公司认可并向延安三元公司履行了12234890元债务，遂裁定解除对新长安广场6套房的查封。

2020年9月14日一审法院作出(2020)陕0113民初6809号调解书，内容为博江公司诉四季春公司房屋买卖合同纠纷，博江公司起诉要求继续履行房屋买卖合同，本案审理过程中博江公司已经付清全部购房款，四季春公司已明确表示同意继续履行合同，经法院主持调解，双方自愿达成一下调解协议：四季春公司于2020年10月14日之前将新长安广场1幢1单元11901-1、11902-1、11903-1、11904-1、12001-1、12002-1、12003-1、12004-1，共计8套房屋过户至博江公司名下。

2021年11月23日一审法院作出（2021）陕0113执恢1732号之一执行裁定书，内容为博江公司与四季春公司房屋买卖合同纠纷一案，本院作出的（2020）陕0113民初6809号民事判决书（此处为笔误，应为调解书）已生效，博江公司申请强制执行……在执行中因本案需要过户的房产存在在先查封，目前暂不具备过户条件……

2021年7月13日陕西省咸阳市秦都区人民法院作出（2021）陕0404执异67号执行裁定，内容为：该院在执行定边县巨利石油技术服务公司与四季春公司建设工程施工合同纠纷财产保全一案中，案外人博江公司提出异议，本院认为，本案被申请人四季春公司已与案外人博江公司签订买卖合同，将案涉8套房产一并转让给案外人，在西安中院解除其中6套房屋在先查封、本院查封产生法律效力之前，案外人已先后支付了全部价款并实际占有该房屋，因案涉房产被西安中院、本院先后查封，非因案外人原因导致无法办理过户登记，故案外人博江公司对该房屋享有合法、真实的实体权益，足以排除强制执行，遂裁定如下：中止对新长安广场8套房屋的执行。

2022年8月17日一审法院作出（2022）陕0113执异348号执行裁定书，内容为：本院在执行湖北中泰环亚建设工程公司与四季春公司财产保全一案中，案外人博江公司提出异议，本院认为，本案中被申请人四季春公司已与案外人博江公司签订买卖合同，将案涉房屋转让给案外人，在秦都法院解除案涉房屋在先查封，本院查封产生法律效力之前，案外人博江公司已先后支付了全部

价款并实际占有该房屋，因案涉房产被秦都法院查封，非因案外人原因导致无法办理过户登记，故案外人博江公司对该房屋享有合法、真实的实体权益，其所提异议成立，对该房屋应予以中止执行，遂裁定如下：中止对西安市高新区风惠南路34号1幢12003室房屋的执行。

2022年7月28日一审法院作出（2022）陕0113执异306号执行裁定，内容为：本院在执行陕西鑫塔物资贸易公司与四季春公司财产保全一案中，案外人博江公司提出异议，本院认为，本案中被申请人四季春公司已与案外人博江公司签订买卖合同，将案涉房产转让给案外人，在西安中院解除其中6套房屋在先查封、本院查封产生法律效力之前，案外人已先后交付了全部价款并实际占有该房屋，因案涉房产被西安中院、秦都法院先后查封，非因案外人原因导致无法办理过户登记，故案外人博江公司对该房屋享有合法、真实的实体权益，足以排除强制执行，所提异议成立，对该房产应予以中止执行，遂裁定中止对新长安广场11902、12001室房屋的执行。

一审法院认为，博江公司与四季春公司签订房屋买卖合同购买案涉房屋，并支付了购房款，案涉房屋已实际交付博江公司占有使用，因此博江公司系合法占有案涉房屋，其对案涉房屋享有物权期待权，永之享公司占有使用案涉房屋系基于其与博江公司签订的房屋租赁合同，故四季春公司要求永之享公司停止侵占腾退案涉房屋并支付案涉房屋占有使用费的诉讼请求，依法不予支持。综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第四百五十八条、

第一千一百六十七条规定，判决如下：驳回原告陕西四季春清洁能源股份有限公司的诉讼请求。案件受理费300元，由四季春公司负担。

本院二审期间，双方当事人均对一审判决查明的事实无异议，且均未提交新证据。根据双方当事人的举证及法庭调查等情况，本院对一审判决查明事实予以确认。

本院认为，《中华人民共和国民法典》第二百三十五条规定：“无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。”本案中，2018年2月28日四季春公司与博江公司签订《房屋买卖合同》，约定博江公司购买四季春公司拥有产权的案涉房屋。2018年10月17日四季春公司向博江公司交付包括案涉房屋在内的8套房屋。博江公司通过支付定金、向案外人履行欠付四季春公司到期债务的方式支付全部房款。但因四季春公司涉及多件诉讼案件，案涉房屋先后被多家法院查封，博江公司至今未能办理过户登记。博江公司通过房屋买卖方式合法占有案涉房屋并支付全部房款，博江公司享有对案涉房屋占有、使用、收益等权利，其将案涉房屋出租给永之亨公司，永之亨公司承租该房屋亦系合法占有使用。四季春公司要求永之亨公司停止侵占并腾退案涉房屋以及支付房屋占有使用费的主张，缺乏事实及法律依据，一审法院未予支持，并无不当。

综上，四季春公司的上诉请求不能成立，一审判决应予以维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 300 元，由陕西四季春清洁能源股份有限公司承担。

本判决为终审判决。

审 判 长 李 雪 晴
审 判 员 任 蕾
审 判 员 焦 菲

本件与原件核对无异

