

证券代码：833782

证券简称：天锐医药

主办券商：国海证券

## 桂林天锐医药股份有限公司涉及诉讼进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

### 一、本次重大诉讼事项受理的基本情况

收到应诉通知书的日期：2021年2月9日

诉讼受理日期：2021年2月5日

受理法院的名称：桂林市中级人民法院

### 二、有关重大诉讼事项的基本情况和进展情况

#### （一）（原告/上诉人）基本信息：

姓名或名称：桂林天锐医药股份有限公司

法定代表人/法定代理人/其他负责人：钟铭

诉讼代理人及所属律所：曹燕伦、北京市华泰（南宁）律师事务所

姓名或名称：广西金源信息产业股份有限公司

法定代表人/法定代理人/其他负责人：梅状生

诉讼代理人及所属律所：罗雯婷、广西李登律师事务所

#### （二）（被告/被上诉人）基本信息：

姓名或名称：卢月平

法定代表人/法定代理人/其他负责人：无

诉讼代理人及所属律所：秦宜(QIN CINDY YI)、无

(三) 纠纷起因及基本案情：

上诉人桂林天锐医药股份有限公司（以下简称“天锐公司”、“天锐医药”）、上诉人广西金源信息产业股份有限公司（以下简称“金源公司”）因与被上诉人卢月平申请执行人执行异议之诉一案，不服广西壮族自治区桂林市七星区人民法院(2019)桂0305民初83号民事判决和桂林市中级人民法院（2019）桂03民终2619号民事判决，向桂林市中级人民法院提起抗诉并得到支持，广西高检向广西高院抗诉成功，广西高院将本案发回桂林中院再审。

(四) 诉讼的请求及依据：

一、二审法院认定“金源公司在法院查封后仍在桂林金源软件研发基地研发楼的办公室内办公”，进而认定申请人未“合法占有”查封的四宗不动产事实不清，证据不足。

广西金源信息产业股份有限公司（下称“金源公司”）与申请人于2017年4月20日签订的《土地房屋转让协议》第六点交付明确约定：“甲方（金源公司）在本协议签订后15日内将土地、房屋交付给乙方（申请人）使用。乙方同意甲方免费使用约为2000平方米的办公场地（乙方提供的场地位于桂林市国家高新技术开发区铁山工业园紫杉路8号金源软件产业园内，使用场地需调整时，甲方应配合乙方工作，但场地仅限于金源软件产业园内。）至2027年12月31日。……”。

签订该合同后，申请人与金源公司均按双方约定全面履行了义务，申请人支付了购房款，被申请人移交了涉案的不动产，双方到不动产登记中心提交过户手续的材料申请过户，同时申请人实际控制、使用涉案房屋：

1. 自2017年4月20日签订《土地房屋转让协议》当日申请人支付350万元后，至2017年9月8日，共支付18213608.05元。截止2019年1月4日，申请人全部支付房款2050万元；

2. 2017年5月9日，申请人开始接管涉案房屋的物业管理工作，并于次月发放物业管理人工资；

3. 2017年6月26日，申请人与金源公司进行了各种文件、证件、文档等资料的移交；

4. 2017年7月20日，申请人向税务机关缴纳契税、印花税等共计606785.84元；

5. 2017年8月10日，申请人与金源公司双方到桂林市房地产交易所办理涉案不动产产权和交易状况确认；

6. 2017年8月30日，因办理不动产过户登记需要，申请人委托桂林市国土资源规划测绘院就涉案不动产进行测量，并取得了相应的测量报告；

7. 2017年9月5日，申请人与金源公司双方到桂林市不动产登记中心办理涉案不动产的买卖手续；

8. 查封的房产证号第 30441191 号及土地证号桂市国用（2015）第 600009 号房屋，即“综合服务楼”，建筑面积共计 1629.39 平方米，共三层，一直由申请人使用。申请人从 2015 年开始一直将该房屋的第一层作为的公司和园区的食堂使用，供应公司职工、园区人员进餐外；第二、第三层出租给广西捷锐网球俱乐部、桂林赢鼎科技有限责任公司使用，按月收取租赁方的租金；

9. 依据双方签订的《土地房屋转让协议》，申请人安排金源公司免费使用房产证号为：第 30441192 号及土地证号为：桂市国用（2015）第 600010 号房屋（即“研发楼”），建筑面积共 7013.36 平方米，共七层。

除了第二、三层部分房屋（使用面积 2000 平方米）免费出租给金源公司使用外，其他楼层的办公室也有部分出租给第三方桂林养天和桂杏霖春医药有限公司、广西桂林柳药弘德医药有限公司、桂林三川药业有限公司、桂林恒港电子科技有限公司、李健全、全勇使用。

10. 虽然合同约定金源公司可以免费使用 2000 平方米，但是金源公司在免费使用上述办公场所过程时，实际使用的办公场所仅有 800 平方米。同时，在 2017 年 6 月 30 日申请人已经要求金源公司撤离上述房屋，现金源公司只使用第三层的两个办公室，使用面积 120 平方米，仅占涉案不动产总面积的 1.38%，除个别财务人员外其余物资、办公设备设施、工作人员等已全部撤离该办公楼。

11. 由于尚未能办理产权变更登记，故自 2017 年 4 月开始，申请人及其他租户在使用涉案的不动产过程中所产生的水电费均通过金源公司的帐户由申请人支付。

从上述事实可以看出：

1. 在法院查封涉案不动产前，申请人除了与金源公司签订了买卖合同外，还全部支付了相应的房款、缴纳了税费、双方办理了资产的交接、到不动产登记中心申请办理过户登记手续；

2. 申请人已经合法占有、使用、处分、控制了涉案不动产，所得收益也归申请人所有；

3. 特别需要指出的是，金源公司使用的办公场地（120 平方米）是依据双方的《土地房屋转让协议》的约定使用，使用的基础是申请人免费出租给金源公司使用，而非基于房屋的所有权的使用；

4. 金源公司使用的办公室仅为房产证号为：第 30441191 号及土地证号为：桂市国用（2015）第 600009 号房屋的两间办公室，即研发楼第三层中的 1302、1303 室，占本案涉案面积 8642.75 的 1.38%，并非使用整栋房屋，更不是使用涉案不动产的全部面积；

5. 查封的房产证号为：第 30441191 号及土地证号为：桂市国用（2015）第 600009 号房屋（即综合服务楼）一直由申请人控制、使用、处分、收益，金源公司从未使用。

综上，二审法院认定“金源公司在法院查封后仍在桂林金源软件研发基地研发楼的办公室内办公”，进而认定申请人未“合法占有”查封的四宗不动产事实不清，证据不足。

## 二、二审法院错误适用法律，导致作出错误的判决。

从我国的《物权法》和立法原理可知，占有分为直接占有与间接占有。比如买受人将涉案房屋出租的情况。实际入住或者使用并非占有的唯一必要条件。合法占有，应以实际控制为标准，买受人是否实际入住并不是占有的必要条件。

作为判断实际占有的事实依据，应当根据实际控制的原则对买受人是否实

际占有系争房屋作出判断。

就本案而言：1. 申请人（即买受人）与金源公司（即出卖人）对涉案的不动产买卖、移交、控制等并没有异议；2. 申请人与金源公司于 2017 年 6 月 26 日进行了物资移交；3. 金源公司在申请人的要求下，陆续搬离了涉案的不动产，至今仅使用 120 平方米的办公室；4. 金源公司之所以能使用上述 120 平方米的办公室，是基于其与申请人之间在《土地房屋转让协议》第六条存在约定，是“乙方（即申请人）同意甲方（即金源公司）免费使用约为 2000 平方米的办公场地”，可见，金源公司的使用是基于约定或租赁，而非所有权；5. 涉案的不动产的物业、保安均由申请人接收、管理，水电费、保安的工资也有申请人支付；6. 涉案的不动产，大部分已由申请人出租，所得租金也归申请人所有。

由此可见，申请人已合法占有了涉案的不动产。

二审法院仅以金源公司“在法院查封后仍在桂林金源软件研发基地研发楼的办公楼内办公”，就认定申请人没有“合法占有”，明显是错误的。

### 三、申请人已经取得涉案不动产的所有权，其权利应该得到保护。

申请人与金源公司之间的《土地房屋转让协议》经一二审法院审查，认为是“双方当事人真实意思表示，未违反法律、法规的强制性规定，是合法有效的”，那么申请人取得涉案不动产的所有权就是合法有效的。合法取得的权利，就应该受到法律的保护。

申请人与金源公司之间的《土地房屋转让协议》签订于 2017 年 4 月 20 日；申请人在 2017 年 5 月 9 日开始接管涉案不动产；申请人在 2017 年 9 月 8 日前，共支付 18213608.05 元的价款（注：《土地房屋转让协议》项下交易的不动产共五宗，涉案的为其中的四宗，合同约定价款为 18213608.05 元，一审法院按评估价计算认为该四宗不动产为 2050 万元，故要求申请人补交差额到一审法院，一审法院已于 2020 年 1 月 20 日全额退回给申请人。）；2017 年 9 月 5 日，申请人与金源公司双方到桂林市不动产登记中心办理涉案不动产的买卖手续。桂林市象山区人民法院于 2017 年 9 月 5 日裁定查封涉案的不动产。

结合上述事实，并根据我国《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》第二十八条规定：“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）在人民法院查封之前已合法占有该不动产；（三）已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行；（四）非因买受人自身原因未办理过户登记。”，申请人认为已足以排除被申请人的执行。

## 三、判决情况（适用于判决或裁决阶段）

于 2021 年 12 月 31 日收到桂林市中级人民法院在 2021 年 12 月 24 日作出的《民事判决书》（2021）桂 03 民再 8 号，判决结果如下：

一、撤销本院（2019）桂 03 民终 2619 号民事判决及桂林市七星区人民法院

(2019)桂 0305 民初 83 号民事判决；二、驳回卢月平的诉讼请求。

针对本案诉讼结果，公司拟采取的措施如下：

接受判决结果，协调七星法院办理执行裁定书，尽快办理诉讼标的物的不动产过户手续。

#### 四、本次公告的诉讼对公司经营及财务方面的影响

(一) 本次诉讼对公司经营方面产生的影响：

本次诉讼进展对公司有积极影响，交易可以得到继续执行。

(二) 本次诉讼对公司财务方面产生的影响：

本次诉讼胜利，因诉讼导致的不动产将计入公司资产，公司净资产将增加，降低公司负债率。

#### 五、其他应说明的事项

无。

#### 六、备查文件目录

一、《民事判决书》(2021)桂 03 民再 8 号。

桂林天锐医药股份有限公司

董事会

2022 年 1 月 5 日