

河南省洛阳市中级人民法院

关于印发 《洛阳市中级人民法院关于规范不动产 网络司法拍卖、变卖工作指引》的 通知

各基层人民法院执行局：

为进一步规范不动产网络司法拍卖、变卖工作，我局在广泛征求意见的基础上，制定了《洛阳市中级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》，现印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。实践中如遇到问题，请及时报告我局。



河南省洛阳市中级人民法院

2020年3月11日

洛阳市中级人民法院 关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作 指引

针对近年来全市法院在不动产网络司法拍卖、变卖中存在的问题，根据《中华人民共和国民事诉讼法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》《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》《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》和《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》等法律、司法解释的规定，就规范不动产网络司法拍卖、变卖工作，指引如下：

一、不动产现状的查明

1. (查明现状的职责) 执行法院确定财产处置参考价前，应依法查明不动产的土地用途（含用地性质）、土地使用权种类、权属、权利负担、占有使用、已知瑕疵、欠缴的税费和本次变价应缴税费的计算方法以及其他实际状况，并制作拍卖财产现状的调查笔录或者收集其他有关资料。

2. (需查明事项的含义) 执行法院应查明的事项含义如下：

(1) 土地用途主要是指按照有关政府部门编制的土地利用总体规划，案涉土地的用地分类情况，通常分为农用地，

建设用地和未利用地等；用地性质是指城市规划管理部门根据城市总体规划的需要，对某种用地所规定的用途，通常分为居住用地、工业用地，教育文化用地、商业用地、综合用地等；对于工业用地，还应查明是否属于“标准地”及竞买条件。

(2) 土地使用权的种类是指国有土地使用权和集体土地使用权及其最初取得方式（主要分为划拨取得、出让取得两种），如属于划拨取得，还应查明过户时应缴纳的土地出让金数额或计算方法。对划拨取得的土地使用权、集体土地使用权，执行法院处置前应先征询政府有关部门的意见。

(3) 权属是指土地使用权和房产的所有权状况，主要包括不动产的所有权人（如共有的，含共有人，共有形式和共有份额）的登记情况，取得时间和使用年限、不动产异议登记等权属争议情况和查封登记情况，是否可以通过拍卖、变卖的方式变更登记，是否可以依据现状拍卖，变卖后再根据原证载信息办理过户等。

(4) 权利负担主要是指不动产抵押登记、不动产预告登记、用益物权等情况。

(5) 占有使用主要是指是否存在租赁，是否存在其他占有使用人等情况。

(6) 已知瑕疵主要包括不动产实物现状与登记情况不一致、属于无证房产或部分属于无证房产及其他重大瑕疵情况。

(7) 欠缴税费是被执行人在税务部门的信息系统中有相

关税源登记数据，且已发生纳税义务但未申报的欠缴税费（包括欠缴税、费，滞纳金、罚款），以及被执行人所欠社会保险费等：本次变价应缴税费的计算方法是指税务部门提供的本次不动产变价和办理所有权转移登记应缴纳税费的计算方法。

(8)其他实际状况是指附属设施、装修装饰、不动产的位置与登记载明位置是否一致、是否存在买受人资格限制等与竞买人利益相关的事项；住宅可能存在车库、地下室等附属用房的，应一并查明。

3.（调查的方法和要求）执行法院应赴不动产所在地进行现场勘查，并通过文字、图片、视频等形式，就不动产的位置结构，装修装饰，附属设施，占有使用、瑕疵等现状情况做好调查，并记录在案，制作调查笔录，与图片、视频等资料一并归入案卷。对土地用途、土地使用权和权属状况、权利负担以及欠缴税费和本次变价应缴税费的计算方法等情况，执行法院应向有关的国土、不动产登记、税务等部门进行调查。

对不动产附属设施、装修装饰的情况，现状与登记不一致，无证房产等瑕疵情况，可委托专业机构在评估阶段进行详细调查。

4.（禁止事项）执行法院不得未经调查即对拍卖标的物表述为“详见现状”或“以现状为准”。

二、处置参考价确定

5.（处置参考价的确定办法）执行法院要严格按照《最

高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，依法采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式确定财产处置参考价；直接采取委托评估的方式确定财产处置参考价的，应符合《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十四条、十五条的规定。

6.（可直接委托评估的情形）当事人议价不能或不成，对工业厂房，在建工程，商铺较多的综合市场，装修装饰财产价值较高的不动产等不适合通过定向询价、网络询价等方式确定财产处置参考价的，执行法院可以直接采取委托评估的方式确定财产处置参考价。对工业厂房，评估范围应包含厂区内的附属设施，如货用电梯、行车、吊车、环保设施、消防设施、供水配电设施、绿化苗木等；对价值较大的专业设备、绿化苗木等，可由不动产评估机构另行转委托具有相关资质的机构进行评估，评估报告应对较大价值的附属设施或其绿化苗木等单独列明其财产清单和估值；对用地现状情况，可视情委托专业机构进行现场测绘，避免出现实际用地超出用地红线或小于证载面积的瑕疵或估值失真情况。对装修装饰财产价值较高的不动产，评估报告应对其装修装饰的财产清单和价值予以单独列明。

三、保管与腾退

7.（裁定拍卖前的保管）查封的不动产，可以允许被执行人或占有人继续使用；继续使用可能严重减损不动产价值或不利于变价的，应当委托第三人或者指定申请执行人保

管，保管人不得使用。委托第三人保管的，保管费用由被执行人负担，并在变价款中作为变价费用优先扣除。

8.（裁定拍卖后不动产的腾退与例外） 执行法院裁定拍卖不动产后，一般应及时腾空后再拍卖，但符合下列情形之一的除外：

(1) 案外人对不动产的占有合法且可以对抗申请执行人。

(2) 占有人已缴纳腾空保证金并作出书面腾空承诺的。腾空保证金金额可按 1 至 6 个月的租金或拍卖房产评估价（处置参考价）的 5-10% 标准计算；被处置不动产为被执行人及其所抚养家属维持生活所必需的居住房屋的，可不缴纳腾空保证金，但应在保证书中写明“如不按时腾退，执行法院可在安置费中扣除相应金额”。

(3) 不腾空拍卖更有利于财产变价的。 被执行人下落不明的，执行法院可进行强制腾空。对核实物品需要另行存放保管的物品，由申请执行人提供场所或者垫付租金，并在拍卖价款中预留物品保管费用。案外人以对不动产的占有可以对抗申请执行人为由提出异议的，执行法院不得在异议审查期间以“现状处置”为由对不动产进行拍卖、变卖。

9.（先拍后腾的保管与腾空保证金的处理） 执行法院根据本指引第 8 条决定先拍后腾的，执行法院应明确告知占有使用人负有妥善保管拍卖财产的义务，确保不动产不出现人为损害导致的价值贬损，占有人须明确承诺拍卖成交后无条件腾空，并配合法院现场勘验、现场看样等工作。 被执

行人或占有人在保证书承诺的期限内主动腾退清空的，退还已缴腾空保证金；被执行人或占有人在保证书承诺的期限内未腾退清空并经执行法院催告，在合理期限内仍拒不腾退清空的，执行法院应强制腾空，对已缴纳的腾空保证金，执行法院可以没收，并依次用于支付强制腾空费用、买受人因迟延交付而产生的租赁费用损失、清偿债务、上缴财政。

四、案外人占有不动产的审查

10.（带租拍卖异议的处理）执行法院根据调查情况初步判断案外人对不动产的租赁可以对抗申请执行人的，应及时就租赁期限、租金数额、租金支付方式等情况，征询申请执行人的意见，并制作执行笔录。

申请执行人未书面同意带租拍卖的，执行法院应告知案外人及时提出保护租赁的书面异议，对该异议可按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十七条的规定进行审查。

11.（抵押、查封后租赁异议的处理）人民法院执行抵押权设立或法院查封后出租的房屋，案外人以“未告知抵押情况”、“不知道房屋被查封”为由向执行法院提出书面异议的，异议审查期间可不停止执行。

五、公告与公示

12.（不动产信息的公示）执行法院按照本指引第1条、第2条查明的有关情况，应当在拍卖公告中公示，详细告知竞买人。拍卖的不动产权属证书，评估报告（或其他定价依据）的，应将权属证书、评估报告副本（或其他定价依据）

作为附件上传至网拍页面进行公示。

13. **（公告中的特别提示）**法律、行政法规和当地规划、招商引资、环境保护等政策对买受人资格，条件有特殊规定，需要引起竞买人注意的情形的，执行法院应在拍卖公告中予以提示。

六、付款期限与悔拍

14. **（付款期限）**执行法院可在拍卖公告和成交确认书中要求买受人在规定的期限内将拍卖余款全部汇入指定的账户：价款在 500 万元人民币以内的，成交后二十日内缴清余款；价款在 500 万元人民币以上的，成交后三十日内缴清余款。

15. **（悔拍的认定及延期付款的例外）**拍卖成交后，买受人未在公告规定的期限内支付余款的，执行法院应立即通知买受人支付余款。买受人明确表示不支付余款的，执行法院可认定其悔拍，并裁定重新拍卖。特殊情况需延期付款的，买受人应书面申请并经申请执行人同意，是否准许由执行法院组成合议庭评议确定，但最长不得超过 1 个月，且买受人应另行支付逾期付款期间被被执行人承担的迟延履行期间的债务利息（以需缴纳的欠款为基数，计算一般债务利息和加倍部分债务利息）。

16. **（抵债后迟延履行款的处理）**以流拍的财产抵债后，承受人未在规定的期限内支付余款的，参照本指引第 14、15 条执行。

七、税费负担

17. **（本次变价形成的税费各自负担）** 对于本次变价形成的税费，相关法律法规明确规定负担主体的，应由相应主体负担。被执行人应负担本次变价产生的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税，个人所得税等，买受人负担印花税、契税。被执行人应负担的本次变价产生的税费，由执行法院在拍卖款中扣划后直接交付税务部门，也可由买受人先行缴纳后向执行法院申请退还垫付的税费。

18. **（历史欠缴税费的申请受偿与例外）** 对被执行人的历史欠缴税费，税务部门可依法向执行法院申请受偿，但被执行人另有其他财产可供执行的，对税务部门的申请不予支持。

19. **（土地出让金的负担）** 处置国有划拨土地使用权需补缴的土地出让金，应当由被执行人依法负担。执行法院可在拍卖款中扣划后直接交付相关部门。执行法院不应在拍卖公告和特别提示中载明由买受人负担。

九、其他

20. **（网络变价的参照适用）** 执行法院通过互联网平台以变卖方式处置财产的，参照本指引执行。

21. **（实施时间）** 本指引自下发之日起执行。下发之日已公告拍卖、变卖的，可不执行本指引的规定。