

Discussion on Improving Economic Benefits in the Process of Real Estate Disposal

Chengmin Huang

Jiangsu Jianghuaisheng Law Firm, Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract

The auction work of the auction in the execution procedure affects the benign development of the social and economic contract, and what affects the transaction of the auction is the market value of the auction, the starting price of the auction, and the method of selecting the starting price of the auction plays a very important role in the realization of the rights of the executive applicant, the alleviation of the debtor's debt, and the fairness and justice of the people's court's judicial execution.

Keywords

targeted inquiry; economic benefits; circulation

房产处置过程中经济效益提高的探讨

黄承民

江苏江淮盛律师事务所，中国·江苏南京 210000

摘要

执行程序中拍卖工作影响社会经济合同的良性发展，而影响拍品成交的是拍品的市场价，拍品起拍价，选择拍品起拍价的方法对执行申请人权利实现、减轻债务人债务和人民法院司法执行工作公平公正具有非常重要的作用。

关键词

定向询价；经济效益；流转

1 引言

在人民法院强制执行案件中，存在大量的房屋不动产的流拍，造成较为严重的损失^[1]：①对司法资源浪费，执行案件进入强制执行程序后，人民法院立即进行对债务人的财产进行查控，评估拍卖，对此花费大量的人力物力，如果债务人得到受偿，那么人民法院工作物值其所，案结事了，如果流拍人民法院大量的人力物力付诸东流；②妨碍了申请人的民事权益实现，经济活动是互联互通，债权人作为经济活动中的个体，是经济活动的重要环节，预期的债权收不上来，也可能对相对的债权人无法支付债务，社会经济活动因为债权债务障碍而发生断裂，社会经济活动就会陷入资金链断裂的恶性循环；③被执行的债务人的债务遭受雪上加霜，被执行人由于无资金支付债务而被强制执行，人民法院强制执行的依据是人民法院的判决，人民法院判决债务本金、利息、加倍支付迟延履行债务期间的债务利息均有判决，如果不能依法履行判决义务，那么债务利息和加倍支付迟延履行债务

期间的债务利息则不断增加，如果债务人拥有不动产，可以通过拍卖房屋所得价款偿还债务，拍品成交越早对债务人越有利，越能减少债务人的债务规模，拍品成交越晚越增加债务人的债务规模。其实，拍品成交对债务人也是有利的。执行程序中拍卖工作影响社会经济合同的良性发展，而影响拍品成交的是拍品的起拍价，拍品起拍价，选择拍品起拍价的方法显然非常重要^[2]。

2 确定拍品市场价的方法

2.1 司法评估

《中华人民共和国民事诉讼法》《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》是拍品司法评估的法律依据，对评估机构资质，评估机构的选任，评估结果的确认都进行了严格的规定，的确能够做到公平公正。司法评估的优点在于：①专业人员用专业的方法对拍品进行丈量，现场定位，确保不动产拍品的数量和位置的准确性；②拍品价格最接近市场价格，评估鉴定人员根据评估鉴定规则，对该不动产周边市场价格进行调查走访，依据房龄、区段、相邻相近房屋的近期成交价格，房屋行情走势客观确定市场价格，供法院选定起拍价；③有明确的救济措施。司法

【作者简介】黄承民（1966-），男，中国江苏扬州人，本科，从事司法理论与实践研究。

评估缺点：①成本高，评估公司按照拍品总价格依据收费标准收取评估费用，该项费用由申请人垫付，在拍卖价款中支付，如果拍卖不成交，造成流拍，那么申请人垫付的费用不能收回，加重申请人的经济损失；②拍卖周期漫长，影响申请人实现债权的时间，容易造成人民法院办理案件的法定期间延迟，影响人民法院的结案率和绩效^[1]。

2.2 当事人议价

《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》是当事人议价的法律依据，所谓当事人议价就是拍品所有权人与执行申请人对拍品的起拍价进行协商，达成一致后，订立协议予以确认的一种定价方式，当事人议价的优点：①速度快；②接近市场价；③对拍品市场价不会存在异议，有利于起拍价的确定，无需救济途径。缺点是：①被执行人（拍品所有权人）和执行申请人难以达成价格一致，被执行人（拍品所有权人）希望拍品卖出高价，因此被执行人（拍品所有权人）议价时提出价格高于市场价，申请人希望尽快实现债权，为了拍品成交，提出低于市场的价格，双方往往对于拍品价格难以达成一致。②被执行人（拍品所有权人）不配合议价，有一部分被执行人为了拍品不被拍卖，对人民法院的拍卖程序存有抵触行为，这部分人不响应人民法院的拍卖程序，造成议价不能。

2.3 定向询价

《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》是当事人定向询价的法律依据，该规定第五条“当事人议价不能或者不成，且财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的，人民法院应当向确定参考价时财产所在地的有关机构进行定向询价”，定向询价就是对财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的拍品进行现场调查，填写拍品信息表，信息表包括不动产位置、户型、面积、生活配套设施、物业管理信息等，将上述信息表向当地税务局提交，由税务局出具存量房交易评估价格。定向询价的优点：①拍品价格真实可信且公平合理；②无成本；③速度快。缺点：无法律程序予以保障。

2.4 网络询价

《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》是当事人网络询价的法律依据，网络询价由人民法院选任入库的网络询价平台对拍品作出价格结论，具体由人民法院案件承办法官登录网络询价平台，输入房屋信息，平台生成拍品价格结论，以网络询价平台均价作为拍品市场价。网络询价优点：①价格结论速度快；②价格结论成本低；③安排救济途径。缺点是：没有实地勘察，定位准确率低，参考价格不匹配，用新楼盘的价格比对旧楼盘价格，用优质区段拍品价格比对偏远拍品价格，造成价格结论与市场价差异巨大，拍品流拍比例高。

3 拍品流拍后再次确定拍卖程序复杂

拍品市场价确定后，人民法院根据《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》启动网络司法拍卖程序，第十条规定：“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定”，“起拍价不得低于评估价或者市价的70%”。第二十六条规定“网络司法拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍”“再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的20%”“再次拍卖流拍的，可以依法在同一网络司法拍卖平台变卖”。变卖不成怎么处理，人民法院通常依照《民事诉讼法》司法解释517条规定“经过财产调查未发现可供执行的财产，在申请执行人签字确认或者执行法院组成合议庭审查核实并经院长批准后，可以裁定终结本次执行程序”，对于终结本次执行程序后如何处理拍品，《最高人民法院关于认真做好网络司法拍卖与网络司法变卖衔接工作的通知》规定“变卖期结束时变卖程序结束，相关财产按相关司法解释和规范性文件依法处置”，《最高人民法院执行局关于转变执行作风、规范执行行为专项活动中若干问题的问答》里答复：“不动产经三次拍卖流拍，不能依法变卖或以物抵债的，执行法院可以根据市场价格变化，重新启动（评估）拍卖程序”。显然，在市场价格没有变化的情况下，如果重新启动（评估）拍卖程序，结果大概率也是流拍，市场价格确定后，在较短时间里重新启动（评估）拍卖程序，就显得毫无意义，什么时间可以启动重新启动（评估）拍卖程序，最高人民法院将这个权利交给下级法院，但设置了“市场价格变化”的条件，拍品什么时间产生“市场价格变化”呢？根据市场经验判断，大约在议价协议或询价、委托评估价格结论作出之日起半年以上，就这个时间各地法院并没有统一的标准，有的法院规定半年以上，有的法院执行一年以上，案件在终结本次执行程序之后对拍品重新评估拍卖，先要依照《民事诉讼法》司法解释517条第二款规定“依照前款规定终结执行后，申请执行人发现被执行人有可供执行财产的，可以再次申请执行”。启动执行程序，案件需要申请恢复执行后再申请重新评估拍卖，从上述规定来看，此类申请有别首次申请执行立案，首次执行立案是实行登记制，恢复执行案件人民法院判断是否具有可供执行的财产，再次立案时需要人民法院的判断意见，因此首次执行案件中，争取拍品拍卖或变卖成交尤为重要。

4 保障拍品市场价格异议具有清晰严肃的救济途径

无论哪种方法确定的价格，如果对价格结论有异议均有救济途径，根据《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》第二十三条规定“当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，

并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或责令原评估机构予以补正”。相关行业协会接受人民法院提交的价格结论组织专业技术评审没有法律依据，相关行业协会接受人民法院提交的价格结论组织专业技术评审经费如何保障没有明确，相关行业协会对人民法院提交的在指定期限内组织专业技术评审难有效率，在无法解决此种问题的情况下，人民法院对当事人、利害关系人依据前款规定提出的书面异议，会不会参照民事诉讼法第 232 条处理，非常有可能，如果这样做就会将技术问题作为法律问题来处理，当事人对价格异议逃不脱被裁定驳回的命运。《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》第二十三条规定应当更加细化和可操作性，当出现“相关行业协会”没有在指定期限内组织“专业技术评审”的，人民法院应当启动委托评估，不能以法律代替技术，维护执行工作公平公正和谐善意终结目的。

5 执行申请人主动性和被动性

就议价、定向询价、委托评估、网络询价来讲，各有优劣，但就拍卖或变卖成交率来讲，委托评估和定向询价的价格结论更有利于拍品拍卖或变卖成交，委托评估价格是当前的市场价，最为真实，以此确定的拍品市场价成交率最高，定向询价次之，对房屋为拍品的定向询价一般当地税务局定向询价，税务局提供计税基准价作为定向询价的价格结论，此种价格结论具有公平合理性，就拍卖实际，委托评估和定向询价确定的拍品价格结论，鲜有流拍。那么，选择定价方法非常重要，确定拍品市场价格的四种方法“议价、定向询

价、委托评估、网络询价”的选择也有玄妙，根据《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》规定，司法定价是以议价为主，定向询价为辅，网络询价为补充，委托评估为例外，上述规定中第五条规定“当事人议价不能或者不成，且财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价，人民法院应当向确定参考价时财产所在地的有关机构进行定向询价”，就是赋予执行申请人选择议价，在议价不能或者不成时监督人民法院首先选择定向询价。整个执行程序中，人民法院处于主导地位，当事人的监督权不能阻碍人民法院执行权，否则，既会影响执行申请人的权利实现，也会影响人民法院的司法权威，当然，人民法院也要善意行使执行权力，应执尽执，审慎使用“终止本次执行程序”。

对以房屋为拍品司法定价方法的调查研究，目的在于推进人民法院司法执行工作公平公正，尽快实现执行申请人的权利，同时也是尽可能减轻债务人的债务，催动已经陷入僵化的不动产的经济效能，为社会经济发展和财富保值增值做一些有益的探索。

参考文献

- [1] 郭锋,陈龙业,贾玉慧,等.《最高人民法院关于适用的解释》修改内容及其理解与适用[J].法律适用,2022,482(5):106-113.
- [2] 孙建国.《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》的几个亮点问题[N].人民法院报,2018-09-19(008).
- [3] 陈东.基于电子政务的深圳市网络司法拍卖模式创新研究[D].西安:陕西师范大学,2014.