

汕头市中级人民法院执行局关于不动产 网络司法拍卖、变卖工作若干问题的 工作指引

(2021年6月1日修订)

针对近年来我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》和《最高人民法院关于网络司法拍卖若干问题的规定》、《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

执行法院在确定财产处置参考价前，应完成以下调查工作：

(一)向自然资源局、不动产登记中心等有关部门调查如下情况：

1. 土地用途：即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，如土地用途为农用地、建设用地、未利用地等。

2. 用地性质：即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，如用地性质为居住用地、工业用地、教育文化用地、商业用地、综合用地等。

3. 土地使用权种类：应查明土地使用权种类为国有土地使用权或是集体土地使用权及其最初取得方式（划拨取得、出让取得）。

如属于划拨取得，应查明过户时应缴纳的土地出让金数额或计算方法。

如属集体土地使用权在或处理农村房屋涉及集体土地的，在处置前应按照最高人民法院 国土资源部 建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的规定》，征询自然资源局的意见后依法处理。

4. 权属：土地使用权和房产的所有权状况，即不动产的所有权人（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。

5. 权利负担：即是否存在不动产抵押登记、不动产预告登记、用益物权等。

（二）负责案件执行的合议庭应到不动产所在地进行现场勘查，并通过文字、图片、视频等形式，就不动产的如下现状情况做好调查，制作调查笔录，与图片、视频等资料一并归入案卷：

1. 位置结构。
2. 装修装饰。
3. 附属设施。
4. 占有使用。
5. 已知瑕疵。

如因被执行人拒不配合导致无法现场勘查，应告知被执行人对因无法勘查造成不动产评估价值降低的责任由其自行承担，并记录在案。

（三）经现场勘查后，若以下情况仍未能全面查明的，应向不动产所在地公安机关、村居委员会、物业管理机构等相关机关、单位及相关当事人做进一步调查：

（1）占有使用：即是否存在租赁，是否存在其他占有使用人等情况。

（2）已知瑕疵：即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。

（3）其他实际状况：即附属设施、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；住宅是否存在车库、地下室等附属用房；是否拖欠物业管理费、水电费等。

（四）根据案件具体情况，可向税务局征询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以及是否存在欠缴房产税、城镇土地使用税等情况。

二、委托评估

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》第十四条的规定，应委托评估机构对涉案不动产的价值进行评估的，执行法院应注意如下事项：

（一）对不动产有附属设施、装修装饰的情况，存在现状与登记不一致、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。

(二)如所需评估结果为已剔除税费、其他负担之后的净值，应在委托评估前明确告知评估机构，且应在评估报告中明确说明。

(三)在送达相关当事人、权利人之前，执行人员应对评估报告进行认真审查。如发现错漏，及时要求评估机构予以补正。

三、网络司法拍卖、变卖

将涉案不动产交付网络司法拍卖时，执行法院应注意以下事项：

(一)提前告知申请执行人从名单库中选择网络服务提供者。未选择或者多个申请执行人的选择不一致的，由法院指定。

(二)起拍价及其降价幅度、竞价增价幅度、保证金数额和优先购买权人竞买资格及其顺序等事项，由负责案件执行的合议庭评议确定。

(三)网络拍卖事项应当在拍卖公告发布三日前以书面或者其他能够确认收悉的合理方式，通知当事人、已知优先购买权人。执行法院可灵活采取在送达拍卖裁定书、评估报告书时同时告知。

(四)拍卖公告应统一、规范，杜绝因合议庭、执行人员不同而出现不同版本的拍卖公告的现象：

1. 在网络司法拍卖平台发布公告时，应附与书面评估报告相一致的不动产评估报告电子版以及不动产权属状况、权利负担等文件资料。通过议价、定向询价、网络询价确定参考价的，应

附相关的定价依据。

2. 对本指引第一条规定中所列的查明情况应进行全面、详尽的披露，对瑕疵保证、费用承担、交付延迟、悔拍后保证金不予退还等方面免责应作特别提示，如“拍卖以实物现状为准，有意者请实地看样，本院对拍卖物的瑕疵及潜在风险不承担责任”、“如上述待拍卖的土地面积与房地产权证记载的面积不符，则拍卖成交款多不退，少不补”等。

3. 如不动产变价和办理所有权转移登记应由买卖双方承担、缴纳的税、费、其他负担等（含买卖双方）需全部由买受人或受让人承担的，应在拍卖公告中明确告知竞买人，同时明确告知竞买人应自行向有关机关了解关于应由买卖双方承担、缴纳的所有费用（含计算方法）。如在公告中声明：“税、费、其他负担等（含买卖双方）均由买受人或承受人承担，数额以有关机关最终收费通知为准”。如需列举说明，行文时应以“包括但不限于”的字样作为列举事项种类的开头。

（四）依照省高院《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见（试行）》的相关规定，根据案件具体情况，在拍卖前对执行标的物先行清场。