

司法拍卖不动产交付问题刍议

执行论坛

◇ 汤伟 朱敏 蒋晓亮

执行法院对标的物进行拍卖是民事执行程序中常用的强制执行措施,但在标的物为房屋、土地等不动产时,由于其具有不能移动位置的特点,在司法拍卖后的交付以及所有权转移方式上非常复杂,而目前我国法律缺乏相应的明确规定,致使拍定不动产的后续交付工作存在障碍。

一、产生拍定不动产交付问题的成因

(一)查封后案外人承租或强占房屋
执行法院依法办理查封手续后,被执行人擅自将房屋出租、出售或抵借给他人,或者案外人强行占有房屋拒不搬出,是目前拍定不动产难以向买受人实际移交的最主要情形。产生这种情况有三个方面原因。

一是执行法院因素。在主观上,执行法院认为只要如实地披露房屋上的权利及效用瑕疵,即可免除拍定成交后的移交责任。另外,执行法院认为买受人在办理过户手续后亦可以行使物上请求权,进而再申请强制执行。在客观上,现有查封方式对外公示效力不充分,案外人无法知晓房屋的查封状态。同时,稳定因素压倒一切,执行法院力避强制执行。

二是案外人因素。案外人在租用或者受让房屋时,没有事先查明该房屋的权属状况和权利负担,其主观上存在过失。而在被执行法院要求搬出房屋时,案外人既没意识到抗拒执行的法律后果,也不主动寻求法律途径的权利救济,只是一味地拒绝迁退。最后,为实现自身债权或者装修利益,案外人会以从房屋上迁出、腾退为条件与买受人展开谈判,除非买受人接受其要求,否则案外人将继续强占该房屋。

三是被执行人因素。被执行人为了投机取巧、谋取私利,擅自已被执行法院依法查封的房屋出租、转让或者抵偿给不知情的案外人,或者与他人恶意串通,安排案外人强行占有房屋,以达到逃避、拖延或者抗拒执行的目的。

(二)不能提交土地红线图或者房屋测绘报告
实务中,土地、房屋管理部门以买受人出具拍卖标的物的红线图或者测绘报告

二、解决拍定不动产交付问题的对策

(一)设立强制拍卖前置程序
强制拍卖前置程序,就是在强制拍卖启动前设定必经环节,执行法院必须完成相关“规定动作”,确保不动产具备过户、交付条件,方能将其移交联合交易所公开拍卖。

一是查清权属。执行法院应向土地、房屋管理部门发出查询权属状况通知书,查询内容包括房屋是否已办理初始产权登记、土地及房屋有无相应财产权证照、权利证照是否符合规定等。倘若房屋尚未进行权属登记,执行法院还应当弄清其是否归被执行人所有、是否属于违章建筑等。

二是查清现场。执行法院应查明土地、房屋等不动产上是否已设定担保物权或者用益物权、是否已被其他法院查封或者轮候查封。权利设定合法有效且先于司法查封的,执行法院应在拍卖公告中如实披露,并启动带瑕疵拍卖。不动产被其他法院在先查封的,执行法院还应与首封法院衔接,共同协商解决不动产的处置变现事宜。

三是查清边界。不动产方位、边界不明确的,执行法院应前往土地、房屋管理部门查询相关登记材料;没有登记材料或者材料不明确的,执行法院应委托有关勘测部门出具土地红线图或者房屋测绘报告,所需费用纳入拍卖成本。凡不动产界限模糊、难以与相邻土地、房屋厘清的,执行法院不得启动强制拍卖。

四是勘查现场。执行法院在启动强制拍卖前必须进行实地勘查,核实房屋的真实状况,并掌握其中承租人、占有人情况。若被执行人在强制执行过程中,及其抚养家属生活所必需的居住用房,应当取消强制拍卖,并退还给被执行人。

五是强制除去查封后租赁、占有状态。若被执行人在执行法院采取查封措施后,擅自将房屋出租、抵债给第三人或者安排案外人强行占有的,执行法院可以依申请或者依职权解除其占有或者排除其妨害。

(二)加强沟通协调,完善税费征收
由于买家的竞价行为有暗含利益驱动,而不动产的市场价值也在买卖之间得以实现,因此强制拍卖具有交易行为的典型特征,应当纳入国家税费征收管理范畴。人民法院应与税务机关交流,共同推动税费负担与缴付制度的合理化改革。

法制新闻

◇ 詹玉锋

调查研究是法院工作的重要组成部分,是衡量法院整体司法水平的重要标准,是领导决策和审判业务开展的基础工作,是人民法院推进法制建设,更新司法理念,提高法官队伍司法水平的有效途径,调研工作的开展对于促进法院整体工作发展具有重要意义。

一、加强调查研究是适应新形势新任务的客观要求

从法院面临的新形势、新任务看,我国正处在重要战略机遇期和社会矛盾凸显期,改革中形成的矛盾和产生的变化,导致人民法院面临的形势越来越复杂,为人民法院工作既带来了新的机遇和挑战,也带来了前所未有的压力和困难。法院作为维护社会公平正义的最后一道防线,承担着化解社会矛盾、平衡利益关系、维护社会和谐稳定的重要责任。面对新形势和新挑战,要求法院必须大兴调研之风,进一步解放思想,实事求是,大胆探索,勇于创新,努力从审判实践中寻找和探索新的工作思路

重视调查研究 促进法院发展

和工作方法,提炼和总结审判经验,研究和解决遇到的新问题。

二、加强调查研究是适应法制建设进程的必然要求

从我国法制建设进程看,改革开放给传统的经济结构、社会结构、政治结构都带来了深刻变化,我国的法制建设处于不断完善的过程,新的法律、新的司法解释不断出台,法律不断更新完善。新法的出台是根据司法实践调查研究总结提炼的产物,新法实施时法院作为司法机关又首当其冲,这就要求我们必须立足审判实践,不断加强调研工作,以广泛适应法制建设的新要求,同时,党的十八大也提出了保障法院依法独立行使审判权,这就要求法官学习钻研,不断满足人民新期待。在审判工作中既要开展常规性调研,总结审判规律、查找法律漏洞,提出修改完善法律和相关规定的意见建议,又要在新法实施前开展预测性、前瞻性调研,为新法实施后的审判实践提供参

考和帮助。

三、加强调查研究是完善社会主义司法实践的迫切需要
从司法实践看,法院面临着新类型案件不断增多、处理难度不断加大、审判任务日益繁重的现实情况,需要对这些困难和问题进行调查研究,总结审判规律。对可能出现的某类案件多发高发开展前瞻性调研,做好司法应对准备工作。对已经集中出现的某类案件进行总结性调研,通过案例评析总结处理此类问题的经验。通过调研工作的开展,使审判经验得以升华,用调研成果指导司法实践,使审判工作中的困难和问题得以有效解决。

四、加强调查研究是提高法官队伍司法能力的有效方法

法院的调研工作是将审判规律和审判经验总结归纳的过程,是审判工作的延伸。作为法院领导干部,只有通过调查研究,才能及时了解审判工作中的新信

息,全面了解掌握新情况,研究解决新问题,提高统揽全局、驾驭全局的能力,提高领导能力和决策水平,实现科学决策和民主决策。作为法官,司法能力具体到审判工作中无外乎驾驭庭审能力、适用法律能力、判决说理能力、调解能力等,调研本身就是一种司法能力。总结驾驭庭审经验分析存在的问题并提出对策,对同类案件的案例评析找出适用法律的规律,对调解工作理性总结等,这本身就是工作升华的过程,通过这些调研工作的开展能有效解决审判工作中的困难和问题,提升法官的司法能力。

五、加强调查研究是促进法院科学发展的基本途径
调研工作是探寻事物本质、把握发展规律,解决工作难点、促进科学发展的基本途径,只有通过调查研究,才能了解和把握司法工作的现状和发展趋势,准确把握司法规律。通过调查研究才能正确认识法院工作中前所担负的责任和任务,准确把握法院工作中存在的问题和不足,从而有针对性地研究问题,解决问题,不断提高工作水平,促进法院工作整体发展。

(作者系河南省开封市中级人民法院院长)

司法实践 涉执行异议案件应当加强信息共享

◇ 张继明

为了正确处理涉及执行异议的相关案件,平等保护、充分保障当事人、案外人的合法权益,有关办案人员应当加大沟通交流力度,充分共享相关案件事实和案外信息,切实实现执行案件、执行异议案件、异议之诉案件以及相关的财产保全、行政诉讼案件处理的公平公正、协调一致,实现所有案件法律效果与社会效果的统一。

一是裁、执分工不应分家。执行裁决权与执行实施权的分离,直接目标是通过裁决权对执行实施权的监督制约达到后者的合法运行,最终目标都是保障执行案件质效。而两权行使的正确与否,都与掌握的案件事实信息是否准确、全面息息相关。只有充分了解案件事实,办理执行实施案件的法官才能正确实施裁决行为,平等对待申请执行、被执行人和提出执行异议的案外人;办理执行裁决案件的法官才能真正做到平等公正地对待执行实施和执行异议行为,确保执行实施、执行裁决的合法性、正确性。

二是执行异议裁决案件与执行异议之诉案件办案法官之间应加强沟通交流与信息共享。同样道理,两类案件的承办法官充分交换案件事实信息,可以避免当事人因为对诉讼程序不熟悉或者故意隐瞒部分事

实导致的错误判断,保障执行异议之诉案件的质量、效率和效果。

三是执行异议裁决案件与财产保全办案法官之间应加强沟通交流与信息共享。被执行人、案外人提出的部分执行异议,是针对财产保全提出的。之所以到执行阶段才提出异议,一部分是异议人在案件审结后才发现异议事由,更多的是因为在立案庭负责全部保全工作的法院,办理财产保全的法官不负责案件审理,难以对异议进行实质审查,转移到了执行阶段。与财产保全相关的案件事实和案外信息,只有保全法官才了解,他们与异议审查法官沟通交流,将所掌握的有关信息反馈给后者,因而成为保障异议审查正确合法的必要条件。

四是执行异议裁决案件与相关行政诉讼案件办案法官之间应加强沟通交流与信息共享。执行异议审查经常涉及不动产登记,有的对执行案件提出异议的案外人为保障异议之诉案件事实,确保执行实施、执行裁决的合法性、正确性。此时,执行异议裁决案件与相关行政诉讼案件办案法官加强沟通配合,共同做好相关当事人、案外人的工作,更有利于案结事了。

(作者单位:山东省东平县人民法院)

2013年《法律适用》第四期目录

特别策划:	论申请执行时效的适用程序
民事再审审判实务研究	乔宇
民事再审程序的思考	执行债务人配偶财产的法律效力
王晨光	李长军 王庆丰
民事再审事由的类型化及其审查	司法调研
肖建国	透视司法供给与民众需求的张力
再审查程序的若干问题	司法技能
郑学林	疑难案件中法官法律解释的功能和标准探讨
民事訴訟檢察監督制度的改革和发展	法官运用法律解释方法的局限性及其克服
孙祥壮	滕威
新法新释	问题探讨
《关于修改后的民事诉讼法施行时未结案件适用法律若干问题的规定》的理解与适用	浅析交通肇事罪中“逃逸”之认定
孙佑海 黄建中 陈龙业	邹刚 石珍
法学论坛	论夫妻财产制的定位及存在的误区
我国侵犯公民个人信息犯罪的治理	浅析非竞争因素在经营者集中反垄断审查中的法律地位
卢建平 常秀娟	孔玲 田军
论爬虫协议的违法性质	价格差别待遇的抗辩事由探析
杨华权 曲三强	周 围
采光、日照妨害的民事救济方式	论计算机字体单字著作权保护中的公共领域保留
赵晓舒	黄 凡 郑家红
香港澳门的司法公开制度与启示	关于民生的几点思考
蒋惠岭 龙飞	孙国鸣
裁判结果可预见性初探	案例分析
曹祥生 胡志超	随车主义还是随人主义:车辆出借后第三者责任险赔偿责任探析
法治框架中的司法社会管理创新	符 望 吴峻雪
杨建学	观点集萃
新 法官说法	法治框架下的“大调解”方略
涉外商事海事审判若干疑难问题研究刘贵祥	于 浩 徐媛媛
沈红雨 黄西武	浅议确保审判管理正当性的若干进路
“政府信息不存在”案件司法审查若干问题的探讨	程晓东 邢江孟
任志中 蒋 涛	

送达裁判文书

梁健文、湖北省阳新县瑞阳货运有限公司;本院受理刘金平诉你们与中国太平洋财产保险股份有限公司惠州中心支公司道路交通事故人身损害赔偿纠纷一案,现依法向你们公告送达(2012)惠龙法民一初字第19号民事判决书和上诉状副本。自公告之日起60日内来本院平陵法庭领取民事判决书和上诉状副本,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于惠州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。【广东】龙门县人民法院

清算公告

山东省邹城市人民法院于2011年8月26日依法受理了邹城市东旭煤炭储运有限责任公司清算一案,并指定了清算组负责债权债务的清理工作。有关债权人应自本公告见报之日起45日内向清算组申报债权并提交相关证据。清算组办公地点:济宁市古槐路43号济宁市商业局五楼。联系人:董桂玲、张歌,联系电话:18605373375 1304266820

申请宣告失踪、死亡

本院受理范良枝、唐自强申请宣告范兴群死亡一案,经查:范兴群,女,1974年1月2日出生,汉族,重庆市南川区福寿乡马中村7组村民,公民身份号码:512325197401228423。范兴群于2002年3月22日离家出走,下落不明已满4年。现发出寻人公告,公告期间为1年。希望范兴群本人或其知其下落的相关利害关系人与本院联系。公告期间届满,本院将依法判决。【河南】社旗县人民法院

申请宣告失踪、死亡

本院受理马英奎申请宣告李东桥失踪一案,经查:李东桥,女,1990年1月15日出生,汉族,原住河南省社旗县李店镇南庄村村。自2010年12月5日外出下落不明,现发出寻人公告,希望李东桥本人或其知其下落的相关利害关系人自即日起与本院取得联系。公告期间为三个月,逾期仍下落不明的,本院将依法宣告李东桥失踪。【河南】社旗县人民法院

本院受理郭俊德、郭俊洋申请宣告付秀丽失踪一案,经查:付秀丽,女,1976年3月28日出生,汉族,原住河南省社旗县陌坡乡后洼村12组。自2008年10月6日外出下落不明,现发出寻人公告,希望付秀丽本人或其知其下落的相关利害关系人自即日起与本院法院公告取得联系。公告期间为三个月,逾期仍下落不明的,本院将依法宣告付秀丽失踪。【河南】社旗县人民法院

本院受理潘冬生申请宣告潘南兵失踪一案,经查潘南兵,男,1977年9月22日出生,汉族,住兴化市陈堡镇唐庄村四组215号。于1998年3月起离家出走,现发出寻人公告,公告期为3个月。希望潘南兵本人或其知其下落的相关利害关系人与本院联系。公告期间届满,本院将依法判决。【江苏】兴化市人民法院

本院受理蔡才申请宣告邱华死亡一案,经查:邱华,女,汉族,1944年9月12日出生,户籍地:成都市高新区紫竹北街27号5栋6单元2号。于2002年3月7日离家出走,至今下落不明。现发出寻人公告,希望邱华本人或其知其下落的相关利害关系人与本院联系。公告期间为1年。期间届满,本院将依法裁判。【四川】成都高新技术产业开发区人民法院

本院受理王禹申请宣告王泽军死亡一案,经查:王泽军,男,1966年3月11日出生,汉族,湖南省祁东县人,住国管劳动农场二分场六队,公民身份证编号532823196603110016。于2002年10月31日下落不明,2005年5月9日经本院宣告为失踪人。现下落不明已满10年。现发出寻人公告,公告期为1年。希望王泽军或其下落的相关利害关系人与本院联系。公告期间届满,本院将依法判决。【云南】勐腊县人民法院

哈尔滨创维服饰有限公司:本院依据金华市东山区区人民法院(2012)金东商初字第266号民事判决书,受理了浙江航越针织有限公司申请执行你公司买卖合同纠纷一案,现依法向你公司公告送达执行通知书、信用信息警示书、被执行人报告财产登记表,限你公司自公告之日起经过60日内向本院报账,逾期则视为送达。责令你公司自公告期满后3日内履行判决书确定的义务。逾期将依法强制执行。【黑龙江】哈尔滨市道里区人民法院

刘鹤阳:本院依据(2011)里民三初字第779号民事判决书

人民法院公告
人民法院报2013年3月27日(总第5601期)

受理了冷春贵申请执行你民间借贷纠纷一案,诉一案,现依法向你公告送达执行通知书、信用信息警示书、被执行人报告财产登记表。限你自公告之日起60日内来本院领取,逾期则视为送达。责令你自公告期满后三日内履行判决书确定的义务。逾期将依法强制执行。【黑龙江】哈尔滨市道里区人民法院

刘天方:关于何忠君诉你民间借贷纠纷一案,哈尔滨南岗区人民法院于2012年7月23日作出的(2012)南民二初字第160号民事判决书已发生法律效力,因你至今未自动履行生效法律文书确定的义务,现依法向你公告送达执行通知书。自公告之日起,经过60日即视为送达。限你自公告期满后次日起三日内,自动履行生效法律文书确定的义务。逾期仍不履行的,本院将依法强制执行。【黑龙江】哈尔滨市南岗区人民法院

钱跃鸣、张润月:本院执行的程春泰与你民间借贷纠纷一案,因你下落不明,依照法律的规定,向你们公告送达本院(2012)鄂鄂执字第00982号执行通知书,责令你们自本公告送达之日起3日内履行判决书确定的义务,偿还揭春泰借款本金50000元及利息,负担诉讼费5080元,执行费7494元。本公告自发出之日起,经过60日即视为送达。【湖北】十堰市茅箭区人民法院

张蕊:本院执行的张启臣诉你房屋租赁合同纠纷一案中,因你下落不明,依据《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条的规定,向你公告送达本院(2013)沈沈西执字第511号执行通知书,责令你自本公告送达之日起十五日内履行判决书确定的义务:将位于沈阳市铁西区勋业三路21号楼5-1-1号房屋腾空返还给申请人张启臣并给付申请人张启臣房屋占用使用费;本公告自发出之日起,经过六十日即视为送达。【辽宁】沈阳市铁西区区人民法院

朱丕和、徐云秋:本院在执行申请执行人交通银行股份有限公司大连瓦房店支行与被执行人朱丕和金属借款合同纠纷

一案及申请执行人岳波、姜仁杰与被执行人朱丕和、徐云秋、瓦房店万嘉冶金机械有限公司、王吉林民间借贷纠纷一案中,案外人张琳琳对本院查封的瓦房店市钻石街48号长城郡阳光01区6幢1-5-1室提出异议,主张所有权,本院已审查终结。现依法向你公告送达本院(2013)瓦执字第8号执行裁定书,限你们自本公告发出之日起60日内来本院领取执行裁定书,逾期视为送达。如不服本裁定,可在公告期满后15日内向本院提起诉讼。逾期本裁定即发生法律效力。【辽宁】瓦房店市人民法院

张军平、于全胜、独绍明、潘保国:本院受理太原国泰惠民小额贷款有限公司申请人申请执行本院(2012)万民初字第760号民事判决书一案,现依法向你公告送达执行通知书。自公告之日起,经过60日即视为送达。自公告期满后自动履行生效法律文书确定的义务。逾期仍不履行的,本院将依法强制执行。【山西】太原市万柏林区人民法院

成都瑞达股份有限公司:本院在执行成都泰恒置业有限公司申请执行你公司一案中,案外人肖玉成、王文仪、黄琳、肖红波、吴英芝、郭忠义、赵景全、李文洪、胡向阳及四川雷辉装饰工程有限公司提出异议,并向你人异议已审理终结。现依法向你公司公告送达(2013)锦江执字第1-10号民事裁定书。自公告之日起60日内来本院领取上述裁定书,逾期则视为送达。如不服上述裁定,可以自裁定送达之日起15日内向本院提起诉讼。逾期未提起诉讼,上述裁定即发生法律效力。【四川】成都市锦江区人民法院

刘爽:关于申请人四川华晶玻璃有限公司申请执行你其他合同纠纷案件,本院已立案执行,并向你送达了执行通知书。因你拒不履行法律文书确定的义务,现本院对你所有的川AD5B78号汽车依法进行评估、拍卖。按照法律规定你可与申请人共同协商确定评估、拍卖机构,如你未在公告刊登后15日内以书面形式知照本院,本院将依法指定评估、拍卖机构。【四川】郫县人民法院

朱旭轮、李淑申:本院执行的申请执行人上海市光明金属制品厂与被执行人潘云鑫鑫达灯管厂买卖合同纠纷一案,因被执行人潘云鑫鑫达灯管厂无能力履行生效法律文书确定的义务,你们是被执行人的合伙人,遂追加你们为本案被执行人。现依法向你公告送达(2007)沪法执字第907号执行裁定书。自公

告之日起60日内来本院领取执行裁定书,逾期则视为送达。【浙江】上海市人民法院

申请公示催告
申请人深圳市金凯新瑞光电有限公司因遗失银行承兑汇票一张(号码为30800053/92922137,金额为人民币370,409.2元,付款行为招商银行深圳蔡屋岗支行,出票人为深圳市旺鑫精密工业有限公司,收款人为昆山光丽光电科技有限公司,最后被背书人为深圳市金凯新瑞光电有限公司,持票人为申请人),向本院申请公示催告,本院已决定受理。现依法予以公告。自本公告发布之日起六十日内,利害关系人应向本院申报权利,届时如无人申报权利,本院将依法做出公示催告上票票无效。在公示催告期间,转让该票的行为无效。【广东】深圳市罗湖区人民法院

申请人新疆昊远建设有限公司因遗失其持有的票号30500053 22078206,出票金额为贰拾万元整,出票人为河南正昊服饰有限公司,出票日期为2012年7月12日,收款人为郑州市二七区金城服饰广场逸伦服饰商行,汇票到期日为2013年1月12日,持票人为申请人、付款行为民生银行郑州分行的银行承兑汇票遗失,向本院申请公示催告,本院决定受理,现依法予以公告。自公告之日起六十日内,利害关系人应向本院申报权利,届时如无人申报权利,本院将依法作出判决,宣告上述票据无效。在公示催告期间,转让该票据的行为无效。【河南】郑州高新技术产业开发区人民法院

申请人重庆市创天模具厂因遗失银行承兑汇票一张,于2013年3月15日向本院申请公示催告,本院决定受理。该票据记载:票号31500051 20583115,金额100000元,出票人镇江四通电器有限公司,收款人扬州市天贸金属贸易有限公司,付款行扬州恒丰村镇银行,出票日期2012年11月14日,汇票到期日为2013年5月13日。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十九条、第二百二十条、第二十一条第一款的规定,现予公告,自公告之日起六十日内利害关系人应向本院申报权利,届时如无人申报权利,本院将依法作出判决,宣告上述银行汇票无效。在公示催告期间,转让该票据的行为无效。【江苏】扬州市人民法院