

中华人民共和国最高人民法院

法〔2024〕238号

最高人民法院 印发《关于进一步规范网络司法拍卖工作的 指导意见》的通知

各省、自治区、直辖市高级人民法院，解放军军事法院，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院：

现将《最高人民法院关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》予以印发，请结合实际，认真遵照执行。



最高人民法院

关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见

为进一步规范网络司法拍卖行为,着力提升执行财产处置水平,切实保障当事人的合法权益,根据《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称民事诉讼法)以及有关司法解释的规定,结合执行工作实践,就做好网络司法拍卖工作提出如下意见。

1. 尽职调查财产现状。执行法院应当对财产现状进行调查,不得以“现状拍卖”为由免除调查职责。对下列财产,应当重点调查以下事项:

(1)对不动产,应当通过调取登记信息、实地勘察、入户调查等方式,调查权属关系、占有使用情况、户型图、交易税目和税率、已知瑕疵等信息;

(2)对机动车,应当调查登记信息、违章信息、排放标准、行驶里程等对车辆价值有重要影响的信息;

(3)对食品,应当调查是否过期、是否腐败变质、是否属于禁止生产销售物品等信息,防止假冒伪劣食品通过网络司法拍卖流入市场,损害人民群众身体健康和生命安全;

(4)对股权,应当调查持股比例、认缴出资额、实缴出资额、出资期限、财务报表,以及股息、红利等对股权价值有重要影响的信

息。

2. 严格审查权利负担的真实性。执行法院在财产调查过程中应当加大对虚假权利负担的甄别力度,案外人主张财产上存在租赁权、居住权等权利负担的,重点围绕合同签订时间、租赁或者居住权期限、租金支付、占有使用等情况,对权利负担的真实性进行审查。案外人所提事实和主张有悖日常生活经验、商业交易习惯的,对案外人“带租赁权”、“带居住权”处置的请求不予支持。案外人有异议的,可以通过执行异议程序救济。发现被执行人与第三人通过恶意串通倒签租赁合同、虚构长期租约等方式规避或者妨碍执行的,应当依法严肃追究其法律责任。

3. 认真核查建设工程价款情况。执行法院处置建设工程时,应当依法查明是否欠付建设工程价款,并按照下列情形分别处理:

(1)发现存在或者可能存在欠付建设工程价款,但没有权利人主张的,执行法院可以通过张贴拍卖公告、调取工程合同、询问被执行人等方式查明有关权利人,通知其及时主张权利,争取一次性解决纠纷,减少后续争议。

(2)尚未取得执行依据的案外人主张享有建设工程价款优先受偿权并提出优先受偿的,执行法院应当对建设工程施工合同等进行审查并询问被执行人。经审查,认定案外人不具有优先受偿资格,案外人不服的,可以通过执行异议程序或者另诉救济;认定案外人具有优先受偿资格的,应当将其纳入分配方案,当事人对该方案不服的,可以通过分配方案异议及分配方案异议之诉程序救济。

(3)建设工程价款优先受偿权人主张已与被执行人达成“以房抵债”协议,据以申请排除执行的,执行法院应当依照民事诉讼法第二百三十八条处理。

4.规范适用询价方式。对于无需由专业人员现场勘验或者鉴定且有大数据交易参考的住宅、机动车等财产,可以选择网络询价方式。当事人、利害关系人认为不应适用网络询价或者网络询价结果明显偏离市场价值,申请适用委托评估的,执行法院经审查可以准许。

工业厂房、在建工程、土地使用权、商铺较多的综合市场、装饰装修价值较高的不动产以及股权、采矿权等特殊或者复杂财产,目前尚不具备询价条件,当事人议价不成时,应当适用委托评估。

5.完善刑事涉案财产变价程序。刑事裁判涉财产部分执行,涉案财物最后一次拍卖未能成交的,执行法院应当按照《最高人民法院关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》(法释〔2014〕13号)第十二条第二款规定,征询财政部门、被害人是否同意接收财产或者以物退赔等意见。财政部门、被害人不同意接收财产或者以物退赔的,可以进行无保留价拍卖。但对不动产、采矿权、大宗股票等价值较高的财产进行无保留价拍卖的,应当合理确定保证金和加价幅度,经合议庭合议后,报主管院领导批准。

6.如实披露拍卖财产信息。执行法院应当全面如实披露财产调查所掌握的拍卖财产现状、占有使用情况、已知瑕疵和权利负担等信息,严禁隐瞒或者夸大拍卖财产瑕疵。

拍卖财产为不动产的,执行法院应当在拍卖公告中公示不动产占有使用情况,不得在拍卖公告中使用“占有不明”、“他人占用”等表述。决定“带租赁权”或者“带居住权”拍卖的,应当如实披露占有使用情况、租金、期限以及有关权利人情况等重要信息。

法律、行政法规和司法解释对买受人有竞买资格限制的,应当在拍卖公告中予以公示。

7. 完善被执行人自行处置机制。第二次网络司法拍卖流拍,债权人申请以物抵债或者第三人申请以流拍价购买的,执行法院应当通知被执行人。被执行人主张以高于流拍价的价格对拍卖财产自行处置的,执行法院经审查后可以允许,暂不启动以物抵债、第三人购买程序。

自行处置期限由执行法院根据财产状况、市场行情等情况确定,一般不得超过60日。自行处置不动产成交的,买受人向执行法院交付全部价款后,执行法院可以出具成交过户裁定。买方支付部分价款,剩余价款申请通过贷款等方式融资,并向执行法院提交相关融资等手续的,执行法院经协调不动产登记机构同意后,可以出具成交过户裁定,由买卖双方办理“带封过户”手续。被执行人自行处置失败的,执行法院应当启动以物抵债、第三人购买等程序。

8. 加大不动产腾退交付力度。对不动产进行处置,除有法定事由外,执行法院应当负责腾退交付,严禁在拍卖公告中声明“不负责腾退”。

需要组织腾退交付的，执行法院应当制作腾退预案，积极督促被执行人及有关占用人员主动搬离。对于督促后仍不主动搬离的，应当严格依法腾退，并做好执法记录、安全保障等工作。

腾退过程中，被执行人、案外人存在破坏财产、妨碍执行等行为的，应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，应当依法追究刑事责任。

9. 严格重大事项合议与审批。执行法院应当建立重大事项权力清单和台账，对起拍价、加价幅度、权利负担、唯一住房拍卖、自行处置、以物抵债、第三人以流拍价购买等重要事项应当合议决定，按程序报批，严格落实院局（庭）长阅核制，不得由执行人员一人作出决定。

10. 加强拍卖辅助工作管理。各高级、中级人民法院要加强对辖区拍卖辅助工作的统一管理，加大对重大复杂敏感案件拍卖辅助工作的指导力度。具备条件的中级人民法院可以根据辖区实际情况，设置相对固定的人员或者团队统一负责辖区拍卖辅助工作。执行法院将拍卖辅助工作委托拍卖辅助机构承担的，要加强对拍卖辅助机构履职情况的监督力度，严禁将法律、司法解释规定必须由执行人员办理的事项委托给拍卖辅助机构完成；严禁拍卖辅助人员使用办案系统、账户和密钥等，严防泄露办案秘密；严禁私下接触竞买人，需要现场看样的，必须有两名以上拍卖辅助人员在场；严禁拍卖辅助机构、拍卖辅助人员及其近亲属参与其承担拍卖辅助工作的财产的竞买；严禁向第三方泄露意向竞买人信息；严禁

私自收取费用违规排除潜在竞买人。要结合辖区工作实际，制定行之有效的管理办法，明确拍卖辅助机构工作职责和清单，规范计费方式和标准，严格规范拍卖辅助机构的准入和退出程序。要建立违纪违法追责机制，发现拍卖辅助机构存在违法违规行为或者不符合入库要求的，视情节采取暂停、取消委托资质乃至除名等惩戒措施。

11. 依法打击扰乱网拍秩序的行为。对通过夸大、欺瞒、误导等手段宣传提供“拍前调查”、“清场收房”、“对接法院”等一站式服务，诱导买受人支付高额佣金，甚至伪造司法文书骗取财物，严重扰乱网络司法拍卖秩序的行为，各级人民法院要积极联合公安、住建、市场监督管理等部门，坚决依法打击。要建立常态化工作机制，通过加大网络司法拍卖宣传、定期发布典型案例、开展专项活动等方式，依法维护网络司法拍卖秩序。

12. 深化对网拍的全面监督。各级人民法院要严格按照法律、司法解释要求开展工作，确保网络司法拍卖公开透明、及时高效、全程留痕。要主动接受当事人和社会公众对拍卖活动的全程监督，对当事人、社会公众或者媒体反映的拍卖问题，要及时核查、及时纠正、及时回应社会关切。

要主动接受检察机关法律监督，推动信息共享，畅通监督渠道，使执行检察监督规范化、常态化、机制化。对重大敏感复杂及人民群众反映强烈的拍卖或者腾退交付案件，可以邀请检察机关到场监督执行活动。

最高人民法院办公厅秘书一处

2024年11月5日印发

