

上海市宏志律师事务所

HENRY ZHUANG & PARTNERS

上海市浦东新区浦东南路 256 号华夏银行大厦 2006 室, 邮编: 200120

电话: (86-21) 5115-0828 (总机) 传真: (86-21) 5115-0806

#2006, Hua Xia Bank Tower, 256 Pudong Nan Road, Pudong, Shanghai 200120

Tel: (86-21) 5115-0828 (General Line) Fax: (86-21) 5115-0806

E-mail: info@hzlawyers.com Website: <http://www.hzlawyers.com>

中国最高人民法院颁布了

《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

2004 年 11 月 30 日

中国最高人民法院于 2004 年 11 月 25 日颁布了司法解释《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。该司法解释的颁布对于规范民事执行中的拍卖和变卖行为具有重要意义。以下简介该司法解释的几个主要内容:

一、拍卖保留价的确定

按照该司法解释, 拍卖保留价由人民法院参照评估价确定; 未作评估的, 参照市价确定, 并应当征询有关当事人的意见。人民法院确定的保留价, 第一次拍卖时, 不得低于评估价或者市价的百分之八十; 如果出现流拍, 再行拍卖时, 可以酌情降低保留价, 但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。

二、动产拍卖不超过两次, 不动产拍卖不超过三次

该司法解释规定: “拍卖时无人竞买或者竞买人的最高应价低于保留价, 到场的申请执行人或者其他执行债权人不申请以该次拍卖所定的保留价抵债的, 应当在六十日内再行拍卖。”

按照该司法解释, 如第二次拍卖仍流拍, 到场的申请执行人或者其他执行债权人申请或者同意以该次拍卖所定的保留价接受拍卖财产的, 应当将该财产交其抵债。申请执行人或者其他执行债权人拒绝接受或者依法不能交付其抵债的, 对于动产, 法院应当解除查封、扣押, 并将该动产退还被执行人; 对于不动产或其他财产权, 法院应当在六十日内进行第三次拍卖。

按照该司法解释, 第三次拍卖流拍且申请执行人或者其他执行债权人拒绝接受或者依法不能接受该不动产或者其他财产权抵债的, 人民法院应当于第三次拍卖终结之日起七日内发出变卖公告。自公告之日起六十日内没有买受人愿意以第三次拍卖的保留价买受该财产, 且申请执行人、其他执行债权人仍不表示接受该财产抵

债的，则法院应当解除查封、冻结，将该财产退还被执行人，但对该财产可以采取其他执行措施的除外。

三、拍卖财产的担保物权、优先购买权及其他优先权

该司法解释规定，人民法院应当在拍卖五日前以书面或者其他能够确认收悉的适当方式，通知当事人和已知的担保物权人、优先购买权人或者其他优先权人于拍卖日到场。

优先购买权人经通知未到场的，视为放弃优先购买权。

按照该司法解释，拍卖过程中，有最高应价时，优先购买人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。

该司法解释规定，拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。

四、不动产所有权自拍卖成交或抵债裁定送达时起转移

该司法解释规定，“不动产、有登记的特定动产或者其他财产权拍卖成交或者抵债后，该不动产、特定动产的所有权、其他财产权自拍卖成交或者抵债裁定送达买受人或者承受人时起转移”。上述规定没有把登记作为不动产所有权转移的生效要件，这样做的好处是避免在不动产拍卖成交或抵债裁定送达后办理过户登记前，出现被执行人破产情况时对买受人或承受人以及申请执行人不利的局面。

五、对拍卖佣金的限定

按照该司法解释，拍卖成交的，拍卖机构只可以向买受人单方收取佣金，佣金比例如下：

拍卖成交价200万元以下的，收取佣金的比例不得超过5%；超过200万元至1000万元的部分，不得超过3%；超过1000万元至5000万元的部分，不得超过2%；超过5000万元至1亿元的部分，不得超过1%；超过1亿元的部分，不得超过0.5%。

对比目前实践中的拍卖佣金，上述关于拍卖佣金的限定，将大大减少拍卖成本。

结束
