

# 法拍房如何才能放心拍 舒心住?

一边是不断攀升的成交量和刷新纪录的成交额;一边是“交了钱难过户”“拿着房本没法住”“有了房没学上”等不时曝出的纠纷案例,近期围绕法拍房,热度和问题交织并存。

拍卖“后遗症”的根源在哪儿?如何擦亮双眼选择法拍房?理性健康的法拍房市场又该如何培育?“3·15”之际,记者带着这些问题展开调查。



## “拍下法拍房,原房主住在楼上违建中”

记者通过查阅裁判文书网相关案例了解到,当前法拍房纠纷类型大致包括以下几种:原房主腾退难,是我的房子我却住不了或者住得很别扭;买下法拍房却发现需要补缴大额税费;法拍房“失能”:落不了户、上不了学。

近期,重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院公布的一起案件显示,2018年,黎某通过司法拍卖购得了一幢三层房屋,并办理了不动产登记证书。但该房屋楼顶却被原房主李某私自加建了砖混房屋两间,属违章建筑。

“由于这两间房没有产权证,不在拍

卖范围内,对方认为依然有在此居住的权利。”黎某无奈只得诉至法院解决。后法院判决李某拆除楼顶房屋两间,买受人才得以装修入住。

“此事暴露了被执行人财产混同,腾退中财产界定难的问题。”北京盈科(杭州)律师事务所律师甘海滨说,特别是在房屋租赁、承包等腾退执行案件中,有的被执行人在使用房屋过程中对房屋进行了装修或添置了设施,为后续的纠纷埋下了隐患。

法拍房后续的“大额税费”也往往让买受人始料未及。2019年,杭州一家企业

通过网络拍卖平台拍得一处不动产,价格高达6800余万元。但在办理产权过户过程中才得知,土地增值税须按“清算征收”方式计,加上其他“增值税”“印花税”等合计近4000万元。

这家企业负责人表示,当初拍卖公告并没有明确披露这些信息,但按照公告涉及产权过户产生的一切税费由买受人全额承担。“这么高额的税费严重超出企业承受能力,所以过户手续一直耽搁至今。”

除了担心税费,还有意向购买者表示,由于法拍房户口复杂,学位也难有保障,所以只能让他们望而却步。

## 拍卖“后遗症”的病根在哪儿?

业内人士介绍,一般法拍房起拍价为评估价的七折,如果流拍将在此基础上再打八折,因此相对于新房和二手房,法拍房有成为价格洼地的可能;此外,部分城市未将法拍房列入限购名单,也在一定程度推升了市场热度。

阿里拍卖数据显示,自2017年司法处置全面推广网上拍卖开始,法拍房数量呈现上升态势,从2017年的24.22万上升到2019年的47.45万。

受访专家和业内人士表示,实际法拍房产生的纠纷占比并不高,但因为市场热度高,涉及金额大、绑定事项多,许多纠纷容易成为舆论关注焦点。

——腾退难、协调难,法院执行面临顽疾。记者了解到,按照最高人民法院司法解释规定,执行法院有腾房的义务,然而实际

情况下,法拍房的腾退始终是基层法院执行工作面临的难点。

此外司法实践中还面临法院拍卖异地房产的情况,后续房产过户、买受人居住等可能需要法院与异地职能部门对接,实际执行过程中,存在协调难度。

——信息分散难以穷尽。司法实践中,法拍房涉及信息较为分散,比如各种税费拖欠、非司法纠纷、违建等,分属于多个部门管理掌握。

甘海滨表示,当前法院“案多人少”的局面仍然普遍存在,在执行部门情况更加明显。许多信息核查仍需要法官“登门临柜”;同时有的问题法院也无权认定,导致信息难以完全披露。比如在一些房屋租赁、承包等腾退执行案件中,被执行人曾对被执行房屋进行装修,甚至大量违建。“因为涉及当事人

实体权利,执行程序中法院无权作出处理认定。”

——市场秩序有待完善。记者调查发现,一些城市的法拍房市场存在“黑中介”,他们打着服务司法拍卖的幌子,向购房者收取几十万元保证金,再通过为其办理虚假产权证,或是声称房屋竞拍失败,定金不退还的方式,将钱款直接占为己有,导致购房者“房、财两空”。

上海澜亭(杭州)律师事务所主任律师鲍乐东说,此外,近期法拍房市场火爆背后,一些炒房客的进入也让市场秩序受到影响。“一些违规购房的行为也蔓延到法拍房领域。比如‘倒按揭’的方法:先借钱全款拍下法拍房,办证交完房后,去银行将房子抵押申请企业贷款或者经营贷款。这种把房子抵押给银行的利率,比正常按揭还低。”

## 健康理性市场仍需各方协同努力

针对法拍房市场过热,近期全国多个城市陆续出台政策,将法拍房列入限购范围,也反映出地方对法拍房市场监管的关注和重视。

“完善法拍房市场应进一步规范各方行为。竞买人应该秉持更加理性审慎的态度选择法拍房,了解交易规则和潜在风险,例如须缴纳的税费等。遇到专业问题,可以求助法律工作者。职能部门应进一步打通数据,为买受人扫除‘信息盲区’。”鲍乐东说。

此外,鲍乐东还建议,房产监管等有关职能部门应加大对一些黑中介、违规

炒房客的打击力度,净化市场环境。比如对宣称“只有通过中介才能买法拍房”“受法院委托”胡乱收取中介费、借法拍房抬高周边二手房价格等行为进行处罚。

记者了解到,为了提升司法拍卖的透明度和公正性,浙江省改变以往执行法官上门查询等传统模式,通过打通部门间数据,实现拍卖前“一门联审”:由法院牵头,自然资源、税务、综合行政执法等10余个相关主管部门,共同对拟处置不动产的各类情况进行详细核查,建立严格预审机制,从而降低“问题房”上线拍卖的可能

性。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,健康理性市场的培育建设仍需各方协同努力,让法拍房回归到司法拍卖的初衷,即处置相关人的财产和维护社会公正。

“法拍房交易市场健康发展,有助于化解司法纠纷和债务问题。后续应该建立一套部门联动的管理机制,真正让此类住房减少风险、杜绝炒作,回归住房属性。若是做得好,也可以成为购房者解决住房问题的一种房源渠道。”严跃进说。

(吴帅帅 张璇 吴文娟)

### 链接

#### 1、定义介绍

“法拍房”是指投资人通过拍卖机构竞买强制拍卖的房地产。投资人可以是公司、中介组织或个人;强制拍卖的房地产标的物是指国家行政机关依法没收的房地产,充抵税款、罚款的房地产,人民法院依法没收的房地产,充抵罚金、罚款的房地产以及无法返还的追回房地产,依照国有资产管理规定须以拍卖方式处置的国有房地产(国有土地出让、国有房产出售),以及金融机构依法实行抵押权的房地产,企业破产清偿抵债的房地产。房地产拍卖交易成为房地产交易的重要形式之一,房地产拍卖市场是拍卖市场、同时也是房地产交易市场的重要组成部分。在卖空的过程中,原房主还是房子的卖家,但在对抵押财产的占有过程中,法拍房将属于银行,房主将不参与房子的出售,但销售法拍房不是通过银行来进行的,而是以信托拍卖的形式在当地的法院进行的。

#### 2、产生原因

一般情况下,有如下几种情况的房产会成为“法拍房”

1. 商业贷款产生。购房人向银行贷款购房的,在不能如期如数偿还贷款时,银行向法院提出民事诉讼,要求贷款人就被抵押贷款拍卖变现来偿还贷款的;

2. 民间借贷产生。比如:张三借李四的钱,约定以自有房产抵押给李四,到期不能还款,根据《担保法》的规定,李四不能直接取得抵押房产,也只能向法院申请张三还款,并出示抵押或借款协议,要求法院在执行阶段拍卖张三的房产来还款;

3. 司法没收产生。比如:刑事案件中有判决没收犯罪嫌疑人个人全部财产,如该财产涉及不动产,该不动产依法可进行拍卖,变现后的钱款收归国库;

4. 无主财产。这个很容易理解,就是无人认领的房产。这个也可以进行拍卖,但现实生活中几乎很少发生。

