



法拍房的那些事儿

■ 本报记者 高立红

法拍房是法院通过最高人民法院规定的网络司法拍卖平台强制拍卖的房屋。最高人民法院规定有7家合法网络司法拍卖平台,包括淘宝(阿里拍卖)、京东(京东拍卖)、人民法院的诉讼资产网、中国拍卖行业协会网、北京产权交易所、工商银行的融e购、公拍网。

近年来,进入法拍的房产数量增多。随着人们对法拍房的认识越来越深,通过法拍形式竞价买房的人也越来越多。与此同时,关于法拍房的讨论也越来越激烈,有的说法拍房便宜,能捡漏;有的说法拍房风险大,麻烦多。真实情况如何呢?

谁在买法拍房

王先生:有买法拍房经验

河北省保定某县级市居民王先生,2024年春天在法拍平台买了一套房子。房子位于天津市河西区。他买房的初衷是想通过在天津买房,把女儿的户口落到天津来,将来让孩子在天津参加中考。

王先生说,他在买房前实地调研了一下。目标小区是上世纪八十年代建成的,距离天津实验中学很近,他研究了河西区的人学政策,虽然买了实验中学附近的房子,女儿也不一定能在实验中学上学,但是万一如愿进入实验中学呢?孩子上学就不用奔波了。

王先生之前在老家买过法拍房。有了一次成功的经验,他想在天津这套也买法拍房。

有了大致方向后,他经常到法拍平台上浏览,终于看到天津市河西区人民法院拍卖的实验中学附近一套39平方米的一室单元房,地段、配套都满意,面积虽然不大,但是够用了。他当即决定参与竞买。一起竞买的人很多,王先生出了几十次价,最后以115万元成交。算算单价,比在二手房中介市场中看到的类似房源报价每平方米少千八百元,王先生很满意。

房本下来后,王先生第一时间把女儿的户口落到这套房产。王先生认为自己很幸运。“房子我没提前看,也没顾不上考察,万一房子里还有人住,就是个麻烦。还好,什么麻烦都没有。让我赶上了。”最近,王先生签了一家装修公司,准备等装修结束就着手帮女儿办转学。

于先生:确实比预期价位低

于先生第一份工作是在天津经济技术开发区。2023年4月,于先生首付存得差不多了,网上关于法拍的信息看了不少,关注了若干个法拍公众号,储备了很多法拍知识,还养成了没事浏览一下法拍平台的习惯。



这天,他偶然打开淘宝(阿里拍卖)平台,意外看到他一直向往的小区有一套房产在拍卖。90多平方米的二室一厅。单元门上有电子封条,说明房子已腾空,没有腾房的麻烦。再看报价,远低于他曾经看到的价格。于先生二话不说,向平台交了保证金,参与到竞买中。

出价前,于先生在贝壳App上搜了一下价格,这套房的市价是240万元至250万元,他把

预期成交价定在210万元至220万元,这是他可以承受的价位。在此范围内,他若有若干次出价机会。然而,在竞拍中,他出到190万元,就没人再出价了。最终,此套房于先生190万元成交。

于先生又借助平台链接的“网拍贷”手续办理了商业贷款。从银行办贷款手续开始,到拿房本,只用了一周时间。拿着拍卖成交确认书、法院判决书、执行裁定书、网络竞价成功确认书、协助执行通知书、拍卖须知等办过户,不用跟前房主见面。在物业办交接时发现差几千元物业费,前房主不愿意出,于先生自己掏钱补上了。

这套房子属于泰达一小的学区房,商业配套比较好。房里的装修一点没动,包括壁纸还像新的一样,连装修钱都省了。于先生又买了几样家具家电就入住了。“法拍让我买到了心仪已久的房,我很高兴。”于先生说。

执行法官答疑

关于法拍房交易和入住时容易发生的问题,记者近日采访了天津市河西区人民法院执行局冯志雄法官。

1 涉腾房

法拍房里有人占着不搬,买家无法入住。

法官说:几年前,法拍房“带户上拍”的比较多。房里的住户与被执行人或者有亲属关系,或者有债权债务关系,买受人买了房却拿不到房,只能通过法院出面强制腾房来实现权益。在司法实践中,如果房子里住着的是老年人或者重病患者,考虑善意执行和社会效果,即使动用强制手段可能也很难实现腾房的结果。

后来,随着法拍房数量的增多,为了尽量避免出现新的纠纷,法院更倾向于清完户或者腾房后再上拍,由申请人提供房屋租金或提供周转房,把人清走以后,立马加装电子封条,一旦有人开门,通过远程监控能即时发现,既能有效地保护房屋现状,还能保证成交后交给买受人,避免产生腾房纠纷。

一般情况下,腾完房会加装电子封条。买受人在买房过程中应当尽量了解实际情况,比如是否存在租赁占有的情况,是否为空房。最保险的办法是去实地看一看,看看有没有上电子封条,或者跟承办法官或拍辅机构工作人员联系,询问是否腾完,是否上了电子封条。承办法官和拍辅机构的电话都会公布在法拍公告和竞买须知里。

2 涉质量

房屋拍卖时,隐蔽的质量问题难以查验。

法官说:隐蔽的房屋质量问题,比如埋入墙体的管道漏水等,如果被被执行人不主动介绍,挂拍时很难体现。河西区人民法院拍过位于东丽区的一处房产,那个小区有两三栋

楼没通暖气,只能用燃气取暖,目标房产就在其中,房主主动讲了这一情况,挂拍时在房产信息中进行了明确的公示,后来没有因为这一问题产生纠纷。

在进行房产调查时,拍辅机构工作人员会询问房子有没有质量问题,如果房主未说明,在挂拍的时候,这些质量问题也就难以知晓了。

3 涉租户

过户时冒出租户,拿着租赁合同不肯腾房。

法官说:法院对房屋进行现场勘查时会核查房屋占有情况,并张贴限期履行通知、拍卖通知等。对涉及有租赁、主张优先购买权的,应在通知限定的期限内向法院提交书面证据材料,逾期未提交的,将视为无租赁、无优先购买权进行拍卖,相关法律后果及责任由权利人自行承担。

对于存在合法租赁的情况,民法典第725条规定,租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力,体现了“买卖不破租赁”原则。法拍房如果存在租赁合同,成交以后,新房主必须按照原租赁合同约定履行出租人的义务,保护承租人的权益,不能因为所有权的转移,影响原租赁合同的履行。这一点在实践中比较常见,如果买受人不问清楚,一旦法拍房存在租赁合同,里面有租户居住,可能存在无法使用的情况,赶上期限比较长的租赁合同,新的房屋买受人只能和原租户协商解决。新房主退一部分租金,让租户搬出去,解除合同的情况也出现过。

4 涉欠费

原业主可能欠费,只能由买受人承担。

法官说:有的法拍房被执行人拖欠了物业费、水电费、燃气费、供暖费等,根据合同的相对性,与新买受人没关系,原房主拖欠的费

用应当由原房主承担。法院一般不会表述这种问题,都是告知买受人,自行咨询物业公司解决。有的物业公司为实现收缴,要求买受人缴纳拖欠的费用,否则在办理门禁卡、电梯卡、装修入住手续等方面不予配合,买受人为了减少纠缠,也可能选择把前面的拖欠费用补上。

根据规定,由被执行人和买受人各自承担的税费包括,契税部分是买受人承担,个人所得税部分是被继承人承担。实践中,所有税费先由买受人负担或垫付,拿到个税退税以后,再到法院办理退税,法院从拍卖成交款里退出来给买受人。税费的核算,一般与二手房的核算标准相同,具体税费数额最终由税务部门核算后确定。

5 涉纠纷

法拍房中掺杂了第三方权益,买到手还得打官司。

法官说:法拍房是否涉及他人权益,法院难以掌握有关房屋的全部背景,有可能在拍卖成交后出现争议。河西区人民法院拍过一套位于武清区的别墅。买受人在北京工作,考虑房子离北京近,价格便宜,就买了。挂拍之前,被执行人把屋内东西搬空了,成交并办理交接半年后,被执行人前夫找买受人数次,说当初买房装修他也花钱了……最终,被执行人前夫和买受人在法院打起了官司。

6 涉入学

买受人发现学片政策改变,孩子上不了目标学校了。

法官说:法院拍卖法拍房只负责司法过户和交付,不涉及落户问题。但是据了解,原房主如果户口处于空挂状态,新房主可以拿着房本去办理落户,不会受影响。

如果为了给孩子上学,还得关注教育部门的当前政策。2024年下半年,河西区人民法院执行局拍卖成交的一套房产,之前是学区房,

买受人保证金交了,尾款也交了。跟教育局沟通后得知,因为学片政策调整,办不了学位,上不了目标学校了,买受人当即就后悔了。跟法院协调了很长时间,最后以悔拍解决,法院把尾款退给他,保证金十几万元没退。买受人还给了申请人10万元作为补偿。

7 涉房价

法拍房一般低于市场价格,但有的房价并不低。

法官说:法拍房的优势就是价格。开拍前做网络询价,在法拍平台,通过大数据抓取近期成交价格,取平均值作为参考价(即评估)。一拍在评估价基础上,最多可降价30%,即七折起拍;二拍在一拍基础上再降20%,比如100万元的房,一拍最低70万元就可以起拍了,二拍再打八折,可能在56万元起拍。申请人和被执行人为了尽快变现,一般都把折扣压到很低。

也有“拍涨”的可能。2024年9月,河西区人民法院拍过一套鼓楼天霖园的学区房,评估价400万元出头,280万元起拍,最终390万元成交,加上手续费,跟市场价相当。20多位竞买人纷纷出价,坚持到最后的都是为孩子上学的。

竞拍法拍房是“技术活”。如果房子地段等指标都很好,竞买人又不多,那么最好尽快成交,不要想着二拍可能价更低,因为太多的人等着二拍,届时未必拍得到。况且,一拍就算只有一家买主出价,法拍房的成交几率也很大,到了二拍。

各方面指标都比较好的法拍房,往往会在拍的最后,端口快关闭的时候,有人突然出价,就成交了。这是有经验的竞买人,不轻易出价,避免把成交价拉高,又不轻易放弃,避免把机会让给别人。

被执行人有的也会自己找两三个竞买人参与竞买,也跟着出价,就是为了把价格拉上去。这也是合法的。所以,想在法拍房捡漏,最好打磨一下竞拍技术和技巧。

执行法官提醒

法拍房价格怎么定 买房人担心怎么解

记者:关于成交价,有人认为越高越好,有人认越便宜越好?这种矛盾如何调和?

冯志雄:法拍房,申请人希望价高,买受人希望便宜,这是天然的冲突,没法调和。法拍是公开的,价高者得,法拍只是形式,价格由市场决定。

记者:拍辅机构必须有吗?

冯志雄:为了提高效率,天津市高级人民法院设有拍辅机构库,具备相应资质符合条件的网络司法拍卖辅助工作服务机构或组织进入到库里,目前有8家拍辅机构。法院通过摇号确定拍辅机构后,拍辅机构的工作人员就会和承办法官对接,开展工作。

记者:有人认为法拍房是断供房,说房主都断供了,再买他的房,是趁火打劫,这个问题应该怎么看?

冯志雄:有这种心理很正常,但买受人不需要有这种心理负担。因为一旦进入法拍,房被查封,有抵押登记,被执行人自己很难处置,只能通过法拍处置,而债务数额每天在滚动,被执行人也请尽快解套。如果被告偿还不了债务,原告申请强制执行,通过法拍形式变现,司法拍卖是为了实现胜诉债权人的合法权益。法拍房是合理合法的,不存在不合法的情况。法拍房也不全是断供房,还有因为债务纠纷、刑事犯罪等产生的法拍房,在竞买这种房源时,更不用有心理负担。

房产中介提醒

中介推的法拍房 买房人该怎么选

有买家说,在外地见到过二手房中介机构推销法拍房,以为法院与二手房中介机构有合作,担心网络司法拍卖不公平。事实上,法院跟二手房中介机构没有合作,但是二手房中介机构推销法拍房也是合法的。

为了提高成交率,申请人和被执行人都有权把涉案房源信息提供给二手房中介机构,一边走法拍程序,一边由二手房中介机构挂出销售。哪个先成交,以哪个为准。在实践中,存在几种可能:

一种是申请人在申请法院强制执行的同时,委托二手房中介机构出售;一种是申请人已经向法院申请强制执行了,但是因为地段不好等原因,可能会流拍,法院一般会先告知申请人,如果出现流拍,最好通过以物抵债的方式调解结案。如果不能以物抵债,最好由申请人自己找买家。在这种情况下,申请人一般会吧房屋信息给到二手房中介机构,通过法拍平台和中介平台同时往外宣传;还有一种情况是,被执行人在强制执行前,为了变现把房源在中介平台挂上,但是一直没卖出去,申请人申请强制执行,走法拍,被执行人已经挂在中介平台的房源信息不会撤,在执行过程中,申请人又把法拍信息提供给二手房中介机构,这些都是合法的。

按照程序,一旦挂拍后,涉案房屋只能法拍。事实上,如果成交前,通过二手房中介机构达成买卖合同,也是允许的,那么只能由申请人申请撤回,通过二手房中介机构走二手房交易程序。撤回没有费用。房屋法拍,一拍、二拍、变卖,整个过程,只要没成交,都不会产生费用;如果成交了,拍辅费用和执行费由被执行人负担。

记者调查了几家二手房中介机构。有的机构表示,他们不做法拍房,因为可卖的房太多,没必要。

相关链接

怎么参与竞买法拍房

法拍房是法院通过最高人民法院规定的网络司法拍卖平台强制拍卖的房屋。最高人民法院规定有7家合法网络司法拍卖平台,包括淘宝(阿里拍卖)、京东(京东拍卖)、人民法院的诉讼资产网、中国拍卖行业协会网、北京产权交易所、工商银行的融e购、公拍网。

如果想买法拍房,首先要浏览法拍平台上的法拍房信息,根据相关法律规定,法拍房信息(包括标的物介绍、评估报告、竞拍须知、竞拍公告等)挂到这些网上平台时,包括查封、看现场、评估、核税、确定起拍价等前置程序已走完。从挂拍到开拍,有不少于30天公示期,只要没成交,买受人都可以参与竞拍。

提前准备好相应的资金,包括保证金和尾款。保证金一般是起拍价的10%,成交后七个工作日内付尾款,如果不按期付尾款,保证金不退。

交够保证金就可以参与竞买。除了负责执行的法院、网络服务提供者及拍辅机构工作人员及其近亲属不得竞买外,其他人都可以依法参与竞买,没有身份、地域等限制。

如果只有一个竞买人,出价即成交。如果有两个或两个以上竞买人,规定时间内最高价成交。交了保证金,不想买了怎么办?记住,不管是流拍了,还是别人买了,没出价的竞买人,保证金都能退回来。一旦成交了再不买,就只能走悔拍程序,保证金就不退了。