

执行异议申请书

异议申请人：罗京，女，1990年3月5日出生，身份证号码：330106199003050021，住址：上海市长宁区水城路450弄6号104室。

申请执行人：吴世海，男，1989年10月16日出生，汉族，住广东省中山市民众镇新平四行政村卢四倾路90号，公民身份号码：442000198910162616。

被执行人：欧宇轩，男，1995年11月30日出生，汉族，住广东省中山市民众镇新马路18号，公民身份号码：442000199511302671。

异议请求：

1、依法撤销（2023）粤2071执恢2615号案对位于广东省中山市民众镇孖宝路的土地使用权[不动产权号：中府国用（2013）第易0800477号]下简称案涉土地的拍卖。

2、将拍卖款1869800元退还给异议申请人。

事实和理由：

异议申请人认为中山市第一人民法院（2023）粤2071执恢2615号执行案的拍卖行为存在错误并损害了异议申请人的合法权益，应予撤销。理由如下：

一、拍卖公告中设置买方承担一切税负的条件，违反了法律规定并损害了异议申请人的利益，应予撤销拍卖。

（一）2017 年 1 月 1 日起《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》已经明确规定因司法拍卖产生的税费由法律规定的相应税负主体承担

自 2017 年起最高人民法院已经明确规定网络司法拍卖形成的税费由法律规定的相应主体承担，本案执行法院要求买方“包税”的拍卖公告不符合现行法律规定并严重损害了异议申请人的利益。

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）自 2017 年 1 月 1 日起实施，该解释的第三十条明确规定：“因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定由相应主体承担。”另《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条规定，“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。”因此，在土地使用权转让的交易中，卖方为土地增值税的纳税义务人，在本次拍卖中被执行人欧宇轩作为卖方应当承担土地增值税等卖方税费，执行法院要求买方“包税”的行为违反了《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十条，并严重损害了异议申请人的合法权利。

（二）2022 年 5 月国家税务总局和最高人民法院发布《关于进一步规范网络司法拍卖房产有关问题的通知》，再次重申了“严格禁止在拍卖公告中要求买受人概括承担全部税费”的要求

在 2022 年 5 月国家税务总局和最高人民法院通过明传通知的方式发布《关于进一步规范网络司法拍卖房产有关问题的通知》（法明传〔2022〕297 号），通知的第三条明确提出，切实将交易税费依法各自承担落实到位，禁止在拍卖公告中载明“当次交易税费由买受人概括承担”，由此再次重申了“严格禁止在拍卖公告中要求买受人概括承担全部税费”的要求。

（三）根据相关法律规定，土地增值税等卖方税费应该由被执行人承担，拍卖公告中设置买方承担一切税负的条件，违反了法律规定并损害了竞买人的利益，异议申请人有权要求撤销拍卖

执行法院要求买方承担交易一切税费的做法已经为上位法所明确禁止。因此，该次拍卖违反了最高人民法院关于网络司法拍卖房产的规定，并严重损害了异议申请人的合法权利，异议申请人有权依据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十一条第（六）款¹要求撤销拍卖，人民法院应当支持。

¹ 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十一条 当事人、利害关系人提出异议请求撤销网络司法拍卖，符合下列情形之一的，人民法院应当支持：（一）由于拍卖财产的文字说明、视频或者照片展示以及瑕疵说明严重失实，致使买受人产生重大误解，购买目的无法实现的，但拍卖时的技术水平不能发现或者已经就相关瑕疵以及责任承担予以公示说明的除外；（二）由于系统故障、病毒入侵、黑客攻击、数据错误等原因致使拍卖结果错误，严重损害当事人或者其他竞买人利益的；（三）竞买人之间，竞买人与网络司法拍卖服务提供者之间恶意串通，损害当事人或者其他竞买人利益的；（四）买受人不具备法律、行政法规和司法解释规定的竞买资格的；（五）违法限制竞买人参加竞买或者对享有同等权利的竞买人规定不同竞买条件的；（六）其他严重违反网络司法拍卖程序且损害当事人或者竞买人利益的情形。

二、本案中因拍卖公告及评估报告的瑕疵说明导致异议申请人对应承担的税费形成重大误解，土地增值税金额严重超出合理预期，显失公平，撤销拍卖可以最大限度的维护异议申请人的合法权益。

（一）拍卖公告中税费种类列举不明，未列明所有需要竞拍人缴纳的税种，异议申请人在参与竞买前无其他合法渠道获知全部税种的情况，只能凭经验参与购买导致重大误解

据法拍公告原文：仅“过户及办证所产生的涉及转让双方的一切税、费均由买受人承担”

经过近期异议申请人对其他拍卖公告的检索发现，其他拍卖公告中的“包税”的一般表达为：办理过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、营业税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）及物管费、水、电等欠费均由买受人自行承担。

本案中，执行法院未依履行法定职责，切实查明并明确案涉土地的全部税种并在拍卖公告中予以公示，仅“过户及办证所产生的涉及转让双方的一切税、费均由买受人承担”一句概况。异议申请人并非税务方面的专业人士，对拍卖过程中可能产生的税费不熟悉也不知情。法拍公告中让竞拍人自行咨询税务局相关税费，实际操作中行不通，竞拍人致电税务局得到的答复是税务局无法对具体项目给出估算，只能给予大致公式自行计算，具体纳税金额需要提交相关资料后才能计算。在无法通过拍卖公告了解具体税费金额的情况下，异议申请人只能基于一般社会经验以及参考评估报告给出的

评估金额，决定先参与竞买。事后，在办理手续是，方知土增税税额巨大。

异议申请人认为，在拍卖公告未列明所有税种，且土增税税额巨大，竞拍人不知情的情况下，将土增税税费转嫁给异议申请人显失公平。

（二）对案涉土地的评估定价，未考虑实际的税费问题，导致评估报告价格与实际价格出现偏离，使异议申请人产生重大误解

拍卖公告中作为附件的评估报告是异议申请人评估意向竞买资产的价值购买目的等的重要文件，其内容应当全面、准确，以反映资产的真实价值。税费作为资产价值的重要组成部分，直接影响到资产的实际价值和异议申请人的购买成本。因此在法拍评估报告中列明税费是必要的。本案中，案涉土地的评估市场价为 254.4 万元，法院核定的起拍价为 178.08 万元。但是如果加上税费 108 万

（其中土增税 86 万），那么案涉土地的实际价格已经远超过市场评估价的 254 万。本案评估报告没有明确未考虑税费对估值的影响，异议申请人及其他异议申请人在阅读了此评估报告后，充分相信了评估报告给出的市场参考价，却对巨额税费毫不知情。

（三）评估报告披露的信息不完整，使异议申请人对评估价格及所含税费产生重大误解

根据异议申请人下载的报告明确，评估报告采取了“假设开发法以及基准地价修正法”进行评估。

在评估报告第 13 页明确了两个评估法的具体流程：

(1) **假设开发法**是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(2) **基准地价修正法**是在政府或有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对 估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

根据房地产估价师《理论与方法》假设开发法的定义，使用该方法来评估需要考虑税费，该方法最基本的公式为：待开发不动产的价值=开发完成后的不动产价值-开发成本-管理费用-利息-销售费用-开发商利润-购买待开发不动产应负担的税费。如评估对象为毛地，则计算公式为：毛地价值=开发成熟后的熟地价值-毛地取得的税费-由毛地开发成熟地的成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润。如果因为评估公司自己的原因没有考虑到税费，则需要特别注明该评估结果没有考虑税费。但在本案的评估报告中没有特别说明，异议申请人有理由相信评估报告形成过程已经考虑了税费问题。

评估报告第 13 页第十条：详细情况请参见“土地使用权评估明细表”。但是异议申请人得到的评估报告并不完整，原文提到的“土地使用权评估明细表”并没有出现在评估报告中。异议申请人自然也无法看到评估报告计算土地价值的完整公式。由于评估报告

披露的信息不全，异议申请人只能凭一般社会经验认为评估报告遵循了假设开发法以及基准地价修正法的一般计算原则，最终的评估结果已经把税费考虑进去了。

（四）异议申请人在整个参与拍卖的过程中已经尽到最大合理注意义务且不存在任何主观过错，但却遭受重大损失，合法权益理应得到维护

如前所述，拍卖公告及评估报告没有提及土增税，且无任何风险提示此土地涉及高额税费，实际产生的税费远超异议申请人及一般自然人的认知。异议申请人在参与拍卖前已经尽到了应尽的合理注意义务。异议申请人竞买成功持相关资料前往税务部门核算应缴纳的税款时，单单土地增值税这一项（虽协助执行通知书要求异议申请人缴纳，但法律规定明确应该由卖方承担）就已经高达 86 万元（接近成交价 1869800 元的二分之一），加上法律规定应由买方支付的税费后税费总额高达 108 万元，已经超过成交价的二分之一。

执行法院的瑕疵说明以及税务机关的含糊回复导致异议申请人无法且根本不可能预料到税费总额竟会超过成交价的一半，造成异议申请人对税费金额产生了重大误解。因此，异议申请人有权依据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十一条第（一）款要求撤销拍卖，人民法院应当支持。

如此高额的土地增值税，依法本应由卖方也就是被执行人承担，但由于执行法院的《协助执行通知书》明确过户应交税金及所

需费用均由异议申请人承担，税务部门要求异议申请人承担否则不予办理，异议申请人不得不为此额外背负更加沉重的负担。

本案中，即便执行法院认为自己的行为合法合理，但客观上也造成了实际情况远超异议申请人预期、显失公平的不利局面，对异议申请人的合法权益造成了侵害。对此，应通过撤销拍卖，明确公示异议申请人应当承担的所有税费的金额后重新拍卖的方式予以纠正。

综上，异议申请人为了维护自己的合法权益，特向贵院申请执行异议，恳请贵院纠正执行行为错误，支持异议申请人的请求，切实保护异议申请人的合法权益。

此致

中山市第一人民法院

异议申请人：

年 月 日

证据目录

罗京申请执行异议一案

序号	证据名称	证明目的	页码
1	阿里司法拍卖网页截图	广东省中山市民众镇孖宝路的土地使用权[不动产权号：中府国用（2013）第易 0800477 号]（简称案涉土地）拍卖的成交时间是 2024 年 5 月 17 日。	
2	竞买记录截图、网络竞价成功确认书	1、异议申请人通过竞买号于 2024 年 5 月 17 日在中山市第一人民法院于阿里拍卖平台开展的“案涉土地使用权”项目公开竞价中，以最高应价 1869800 元胜出。	
3	涉案土地在阿里司法拍卖网页拍卖公告截图	拍卖公告明确，案涉土地拍卖成交后所产生的一切税负，均由买方承担。	
4	国家税务总局中山市税务局民众税务分局告知书	异议申请人在竞买成功后，曾与税务部门协商处理，但税务部门坚持认为依据《执行裁定书》本应由卖方承担的税种（包括土地增值税）也须异议申请人承担。	
5	保证金、尾款支付凭证	异议申请人按照法院拍卖程序要求，在规定的时间内缴纳了保证金和拍卖尾款至法院指定账户。	
6	中山市第一人民法院（2023）粤 2071 执恢 2615 号协助执行通知书	通知书、裁定书也仅仅是笼统的说明案涉土地的使用权过户应交税金及所需费用均由异议申请人承担。	
7	中山市第一人民法院（2023）粤 2071 执恢 2615 号之二执行裁定书		

提交人：
代理人：
时间： 年 月 日