

广东省中山市第一人民法院

执行裁定书

(2024)粤2071执异641号

异议人(利害关系人): 罗京, 女, 1990年3月5日出生, 汉族, 住上海市长宁区水城路450弄6号104室, 公民身份号码330106199003050021。

委托诉讼代理人: 黄颖韶, 广东邦杰律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 陈凯, 广东邦杰律师事务所律师。

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顷路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。

在本院执行申请执行人吴世海与被执行人欧宇轩房屋买卖合同纠纷一案[(2023)粤2071执恢2615号]中, 异议人罗京对本院拍卖中山市民众镇孖宝路的土地使用权(以下简称涉案土地使用权)的执行行为不服向本院提出异议, 本院受理后, 依法组成合议庭进行审查, 现已审查终结。

异议人罗京称, 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异议人的利益, 应予撤销拍卖。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》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。2. 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。3. 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，异议人有权要求撤销拍卖。

二、拍卖公告及评估报告的瑕疵说明导致异议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人的合法权益。

1. 拍卖公告中税费各类列举不明，未列明所有需要竞拍人缴纳的税种，异议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。2. 涉案土地使用权的评估定价，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，使异议人产生重大误解。3. 评估报告披露的信息不完整，异议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。4. 异议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。为此提出异议，请求：1. 撤销（2023）粤 2071 执恢 2615 号对中山市民众镇孖宝路的土地使用权[不动产权证号：中府国用（2013）第易 0800477 号]的拍卖；2. 将拍卖款 1869800 元退还异议人。

异议人罗京向本院提交以下证据：1. 司法拍卖网页截图；2. 竞买记录截图、网络竞价成功确认书；3. 拍卖公告截图；4. 国家税务总局中山市税务局民众税务分局告知书；5.

保证金、尾款支付凭证；6.（2023）粤 2071 执恢 2615 号协助执行通知书；7.（2023）粤 2071 执恢 2615 号之二执行裁定书。

申请执行人吴世海没有向本院提交答辩意见及证据。

被执行人欧宇轩没有向本院提交答辩意见及证据。

本院查明，关于吴世海与欧宇轩房屋买卖合同纠纷一案，经审理作出的（2021）粤 20 民终 2944 号[一审（2020）粤 2071 民初 17867 号]民事判决已生效。依据判决，欧宇轩向吴世海退还购房款 250 万元及支付违约金（违约金以 250 万元为基数，从 2018 年 3 月 5 日起至 2020 年 7 月 22 日止，按月利率 2% 计算）、支付逾期返还购房款利息损失（利息以 250 万元为基数，从 2020 年 7 月 23 日起至实际退还购房款之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）……。经首次执行后，在恢复执行过程中，2024 年 4 月 15 日本院在淘宝网网络司法拍卖平台上发布对被执行人欧宇轩名下位于中山市民众镇孖宝路的土地使用权[不动产权证号：中府国用（2013）第易 0800477 号]的拍卖公告（第一次），定于 2024 年 5 月 16 日 10 时至 2024 年 5 月 17 日 10 时止进行拍卖。

在拍卖公告中公告拍卖财产、竞买人条件、咨询及看样安排、优先购买权的参与、出价规则、拍卖方式、相关权利义务、法律责任等信息。其中，特别提示拍卖财产已知的情況说明及瑕疵披露，“1、根据中山市不动产登记资料查询结果显示…；建议竞买人通过查阅拍卖公告、实地看样、前往相关部门咨询等方式全面了解本次拟拍卖的土地使用权的基本信息以及过户、税费等问题后，再行参拍。2、经函询

中山市自然资源局，该局出具的《关于欧宇轩用地相关情况的复函》显示…。3、该土地是否涉及闲置土地认定及由此产生的相关后果由竞买人自行向相关职能部门确认，由此产生的一切法律后果由买受人自行承担。4、因本次拍卖标的物价值较高，请竞买人开拍前自行前往自然资源局、税务局等相关部门核实应缴纳的税费，具体税费以成交后实际应缴纳金额为准，办理过户时买卖双方所需缴纳的一切税费、过户风险及可能涉及的其他费用均由买受人承担。5、中山市不动产登记资料结果表、测绘图、评估报告等信息已上传至附件，请竞买人自行下载查阅。（一）买受人收取执行裁定书后，请尽快前往税务部门办理过户缴税手续，逾期将会产生滞纳金，具体缴税期限由买受人自行征询税务部门。（二）拍卖财产以实物现状为准，有意竞买者请亲自实地看样，一旦交纳保证金取得竞买人资格，无论是否实地看样，都视为对拍卖财产实物现状的确认，即视为对拍卖财产完全了解，并接受拍卖财产一切已知和未知的瑕疵，由此产生的风险由竞买人承担。本院不承担拍卖财产的瑕疵保证。交付时实物与评估报告不一致的风险及评估基准日至交付之时所产生的风险如隐藏瑕疵缺陷、损毁等均由买受人承担。（三）拍卖前，请竞买人自行到政府相关职能部门咨询确认拍卖财产能否办理过户手续、具体税费以及办理期限等情况。拍卖后，拍卖财产的产权办理手续或过户手续由买受人自行办理，所涉及的一切税、费及与其有关的费用均由买受人承担。（四）因拍卖财产的自身状况及瑕疵等原因不能办理产权证或者延迟办理过户手续的风险由买受人自行承担，本院对此不作任何承诺。（五）根据《中山市人民政府关于印发中山市闲

置土地处置实施细则的通知》(中府[2019]71号、中府规字[2019]13号)的规定,司法裁定拍卖的土地,买受人需在完成不动产转移登记手续之日起一年内动工开发,逾期未动工开发的,中山市自然资源局将按闲置土地处置有关规定处理。本次拍卖的土地是否涉及闲置土地认定及产生的相关费用等有关详情,请在拍卖前咨询政府相关职能部门了解确认。拍卖成交后由此产生的风险由买受人承担……。”

2024年5月17日,异议人罗京以1869800元的最高竞价拍卖成交。罗京缴交拍卖余款后,本院作出(2023)粤2071执恢2615号之二执行裁定,裁定:“一、位于中山市民众镇孖宝路的土地使用权[不动产权证号:中府国用(2013)第易0800477号]由买受人罗京承买并归其所有,该土地使用权的所有权自本裁定书送达买受人罗京时转移。二、罗京可持本裁定书到产权登记机构办理产权转移登记手续,产生的税费由其承担。三、解除对上述土地使用权的查封。四、强制注销上述土地使用权的抵押登记、原国有土地使用证及他项权证等相关产权证书。本裁定送达后立即生效。”2024年6月18日,罗京到本院收取上述执行裁定及协助执行通知书,本院再次告知“参与拍卖即视为对相关瑕疵说明及税费缴纳情况以及对房地产实物现状予以确认并自行承担竞买风险和办证风险,成交后按现状交付”,罗京明确表示清楚。6月3日,本院已向中山市自然资源局送达上述执行裁定书及协助执行通知书,上述土地使用权已解除查封。随后,异议人罗京以前述理由向本院提出执行异议。

本院认为,本案系异议人罗京主张撤销拍卖的执行异议。首先,法院发布涉案土地使用权的拍卖公告已履行信息

披露职责。《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》第十二条规定“网络司法拍卖应当先期公告……拍卖公告应当包括拍卖财产、价格、保证金、竞买人条件、拍卖财产已知瑕疵、相关权利义务、法律责任、拍卖时间、网络平台和拍卖法院等信息。”本案中，本院在对涉案土地使用权进行网络司法拍卖并发布公告时，已按前述规定要求将相关内容予以公告披露，且涉案土地使用权信息及存在的瑕疵内容进行了如实充分的说明。因此，执行法院在拍卖公告中对拍卖标的所查知权利状况及瑕疵已正当履行披露职责，内容并无不当。异议人以拍卖公告披露及瑕疵说明导致其对税费负担形成重大误解的主张，本院不予采纳。

其次，就税费负担问题，本院拍卖公告中告知并提醒竞买人“因本次拍卖标的物价值较高，请竞买人开拍前自行前往自然资源局、税务局等相关部门核实应缴纳的税费，具体税费以成交后实际应缴纳金额为准，办理过户时买卖双方所需缴纳的一切税费、过户风险及可能涉及的其他费用均由买受人承担。”并对办税指南的查询路径予以指引。此拍卖条件一经确定并依法发布公告，对各竞买人具有约束力，各竞买人自愿参与竞拍应承担该竞买的法律后果。异议人罗京自愿参加竞买，应当清楚知悉并属于自愿接受拍卖公告规定的相关条件，对有关税费问题竞买人开拍前自行审查并作判断是否参与竞拍，参与竞拍即按照该条件承担相应费用，如不接受拍卖公告规定的条件其可以选择不参加竞买。异议人罗京在竞买成功后以税费过高超出其预期为由撤销拍卖，将导致该司法拍卖条件产生重大改变，即在拍卖前和拍卖后分别设定两种不同的拍卖条件，对其他未参加竞买的潜在竞买人

而言不公平，也不利于司法拍卖的稳定。异议人请求撤销拍卖，退还拍卖款，本院不予支持。

综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十六条、《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第十七条第一项之规定，裁定如下：

驳回异议人罗京的异议请求。

如不服本裁定，可于本裁定书送达之日起十日内，向本院递交复议申请书，并按对方当事人的人数提出副本，向广东省中山市中级人民法院申请复议。

审	判	长	赵 波
审	判	员	张婉仪
审	判	员	卓登辉



二〇二四年十月二十三日

本件与原本核对无异

书	记	员	林爱敏
---	---	---	-----