



辽宁青联律师事务所

LIAO NING QING LIAN LAW FIRM



文章名称：《浅谈法院评估、拍卖执行程序及
相关时间节点分析》

律所名称：辽宁青联律师事务所

部 门：金融业务部

作 者：代国洋

日 期：2023年11月

联
辉
青
云
石
里
珠
璧
玉

地址：沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦B座14层

电话：024-28282868

网址：www.lnqinglian.com

摘 要：

司法实践过程中人民法院通过评估、拍卖被执行人名下的房产，以实现当事人的合法权益，则是执行法官在开展执行工作过程中较为高效的执行手段

关键词：

商请移送处置权；【法院询价评估系统】；司法拍卖公告；司法拍卖机构；拍卖成交裁定书。



《浅谈法院评估、拍卖执行程序及相关时间节点分析》

现代社会强制执行程序是保障当事人实现自身权利的几乎唯一途径，司法实践过程中人民法院通过评估、拍卖被执行人名下的房产，以实现当事人的合法权益，则是执行法官在开展执行工作过程中较为高效的执行手段。下面笔者结合自身执业经验对浅谈法院评估、拍卖执行程序及相关时间节点作出如下分析：

法院评估、拍卖程序的五个阶段

1、查封阶段

指对被执行人名下的财产在审理或者执行中已被法院依法裁定查封、扣押、冻结的财产，这是启动评估、拍卖程序的基础和先决条件。被执行人财产被查封、扣押、冻结后，执行法官应当向被执行人送达限期履行通知书，告知被执行人在指定期间内履行法律文书确定的义务，如不履行，人民法院将依法对其名下财产予以评估、拍卖。

2、商请移送处置权阶段

执行程序中对已查封财产有顺位在先的担保物权、优先权的法院，首封法院自首先查封之日起已超过 60 日未进行处置的，优先权法院可以向首封法院出具《商请移送执行函》，从而获得对被执行人名下财产进行评估、拍卖的处置权。

3、核实财产情况阶段

指核实被执行人名下财产权属、占有、使用状况，一般情况下应由人民法院直接控制该财产（至少应当脱离被执行人的控制）。对于已查封的不动产一般应当作出限期腾空处理。因为司法拍卖被执行人名下财产将直接导致该财产的所有权发生变更，且在司法拍卖成交后还涉及到人民法院要将已拍卖的财产移交给买受人或承受人，但因为司法实践中，存在大量房屋权属登记错误，房屋中存在“租赁”、“一房多卖”等特殊情况，故提前核实清楚需要进行评估拍卖的财产权属、占有、使用情况则可以有效保障评估、拍卖程序正常进行。

4、进入司法评估阶段

如果双方当事人不同意直接委托评估，则需要按照双方议价、定向询价、网络询价等步骤一步一步走，最后再进行委托评估。在委托评估程序中，执行法官会在【法院询价评估系统】中通过电子摇号的方式选定“3家”评估机构，且由顺位在先的评估机构优先对已查封的被执行人名下财产进行评估。确定评估机构后，人民法院应向评估机构依法出具委托评估函，并提供评估所需要的相关评估资料，且评估机构对案涉财产进行现场评估应在30日内完成，复杂评估应在60日内完成。执行法官收到评估报告后，应于三日内将评估报告送达给当事人及其他利害关系人。当事人及其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出执行异议。

5、拍卖程序阶段

拍卖程序，确定拍卖保留价是拍卖程序的重要环节，也是双方当事人最关注的焦点问题，双方当事人能统一拍卖降幅比例的，按照双方当事人的意见进行降幅处置。如双方当事人不能确定拍卖降幅比例的，需经人民法院合议庭评议，并报送执行局局长进行审核后确定拍卖降幅比例，根据《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》第一次拍卖价不得低于评估价或者市价的百分之七十，第二次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十。人民法院裁定拍卖成交或者以流拍的财产抵债后，除有依法不能移交的情形外，应当于裁定送达后十五日内，将拍卖的财产移交给买受人或者承受人。

综上所述，执行法院在执行工作中应严格的确保评估、拍卖这项司法程序的客观性和公平性，这对实现执行工作的公平与正义，具有重要意义。

代国洋

2023年11月30日