

彭某与张某执行监督案

——“带租拍卖”中租金归属的确认

入库案例简介

入库编号 2024-17-5-203-007

关键词 执行 执行监督 带租拍卖 交付 租金

基本案情

河南省新乡市卫滨区人民法院在办理彭某申请执行廖某一案中,对被执行人廖某与共有人王某名下位于河南省郑州市XX号的房产进行司法拍卖。拍卖公告中载明:房产有租赁,租期到2021年12月。2021年2月13日,张某竞买成功。2021年4月

13日,河南省新乡市卫滨区人民法院作出(2020)豫0703执恢113号执行裁定,解除案涉房产的查封并过户至张某名下。

因河南省新乡市卫滨区人民法院自2020年10月27日起要求案涉房产承租人协助将到期租金交付该院,房产拍卖成交后,该院于2021年6月16日又提取案涉房产租金2.85万元。张某对此不服,以其于2021年2月13日通过司法拍卖竞得案涉房产且已取得不动产权证为由,对该院扣留、提取租金的执行行为提出异议,请求中止对案涉房产自2021年2月13日之后租金的执行,并确认该日期之后的房产租金归其所有。

河南省新乡市卫滨区人民法院于2021年9月16日作出(2021)豫0703执异88号执行裁定:驳回张某的异议请求。张某不服,申请复议。

河南省新乡市中级人民法院于2021年12月9日作出(2021)豫07执复301号执行裁定:撤销河南省新乡市卫滨区人民法院(2021)豫0703执异88号执行裁定;张某要求河南省新乡市卫滨区人民法院中止对河南省郑州市XX号的房产自2021年4月13日之后租金执行的异议请求成立;驳回张某的其他异议请求。申请执行人彭某不服,向河南省高级人民法院于2022年3月30日作出(2021)豫执监352号执行裁定:驳回彭某的申诉请求。

裁判理由

本案争议焦点在于案涉财产上设定有租赁权,拍卖成交后租金等权益归属应如何认定。

第一,《最高人民法院关于适用

《中华人民共和国民事诉讼法》的解释》(2020年修正)第四百九十三条规定:“拍卖成交或者依法定程序裁定以物抵债的,标的物所有权自拍卖成交裁定或者抵债裁定送达买受人或者接受抵债物的债权人时转移。”河南省新乡市卫滨区人民法院于2021年4月13日作出执行裁定,将案涉房产过户至张某名下。依照上述法律规定,拍卖成交裁定送达张某时,案涉房产即归张某所有。张某基于案涉房产所有权享有占有、使用、收益、处分的权利,收益权包括享有收取房产租金的权利。

第二,拍卖公告中明示该房产附有租赁,张某参与竞拍,表明愿意对原租赁合同的权利义务概括承受。法院作出拍卖成交裁定后,张某与承租人无须另行订立租赁合同,其在取得房产所有权时就与承

租人产生了租赁合同关系,承继原出租人的权利和义务。故张某有收取剩余租金的权利。

第三,拍卖公告中只明确了拍卖房产附有租赁的期限,但并未明确限制竞拍人在拍卖成交后收取剩余租金。在该房产有剩余租金尚未收取的情况下,若剥夺竞拍人拍卖成交后的租金收益权,没有事实依据。河南省新乡市中级人民法院认定张某有权收取拍卖成交裁定送达之后的租金,并无不当。

裁判要旨

1.带租拍卖时,拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权,不因拍卖而消灭,租赁合同对买受人仍具有约束力,买受人对原租赁合同的权利义务概括承受,承继原出租人的权利和义务。

2.拍卖公告中明示拍卖财产上附属

租赁关系但未明确拍卖成交后的租金归属的,买受人取得拍卖财产所有权时,依法享有租金收益权。

关联索引

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第491条(本案适用的是2020年12月29日修正的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第493条)

执行异议:河南省新乡市卫滨区人民法院(2021)豫0703执异88号执行裁定(2021年9月16日)

执行复议:河南省新乡市中级人民法院(2021)豫07执复301号执行裁定(2021年12月9日)

执行监督:河南省高级人民法院(2021)豫执监352号执行裁定(2022年3月30日)

应当认真审查租赁权的设立时间。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二十四条第一款规定:“被执行人就已经查封、扣押、冻结的财产所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为,不得对抗申请执行人。”按照上述规定,承租人的租赁权设立在租赁物被查封之前的,人民法院原则上应当带租拍卖,如承租人的租赁权在人民法院查封租赁物之后设立,除非申请执行人同意带租拍卖,人民法院应当除去租赁权后再行对租赁物进行拍卖。另一方面,法院应当认真审查租赁权的真实性。近年来,为规避法院执行,被执行人和案外人恶意串通,通过虚假租赁妨碍执行的现象并不鲜见。

人民法院应通过审查租赁合同的签订及备案时间、租赁物的占有使用情况、租金的支付等进而判断承租人的租赁权是否真实,对查封之前承租人真实的租赁权通过带租拍卖予以保护,对虚假的租赁权或者可能虚假的租赁权,应除去后再行拍卖租赁物,承租人对此有异议的,可以依法通过案外人异议程序等程序寻求救济。

(作者单位:河南省高级人民法院)



扫码观看法官解读视频

“带租拍卖”中租金归属的认定

——《彭某与张某执行监督案(入库编号:2024-17-5-203-007)》解读

张 琦 闫龙欢

合同对买受人是否仍具有约束力,在拍卖公告没有明示的情况下,租赁收益如何分配等问题,成为困扰人民法院司法拍卖的难题。由此,人民法院案例库参考案例《彭某与张某执行监督案(入库编号:2024-17-5-203-007)》裁判要旨明确,“带租拍卖时,拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权,不因拍卖而消灭,租赁合同对买受人仍具有约束力”,“拍卖公告中明示拍卖财产上附属租赁关系但未明确拍卖成交后的租金归属的,买受人取得拍卖财产所有权时,依法享有租金收益权”,为审理类似案件提供了裁判指引。现就有关问题具体解读如下:

第一,带租拍卖时,拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权,不因拍卖而消灭。租赁权是承租人基于租赁合同对租赁物占有、使用和收益的权利。尽管租赁权在本质上属于债权,但出于对弱势承租人的保护及维护社会秩序稳定的需要,各国民法均赋予租赁权以物权的对抗力,此即“买卖不破租赁”原则。我国亦确立了此原则,民法典第七百二十五条规定:“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。”按照上述法律

规定,人民法院在执行程序中亦需保护执行程序开始前依法设立的承租人的租赁权,即在处置租赁物时原则上应当带租拍卖,承租人的租赁权不因拍卖而消灭,买受人在竞得租赁物后对原租赁合同的权利义务概括承受,此时合同主体发生变更,由买受人承继原出租人的相关权利和义务。

本案例中,河南省新乡市卫滨区人民法院在执行过程中对被执行人廖某与共有人王某名下位于河南省郑州市XX号的房产进行司法拍卖。因在人民法院查封之前,被执行人已将案涉房产出租,且承租人享有的租赁权真实有效,为保护承租人的合法权利,故河南省新乡市卫滨区人民法院在拍卖公告中载明房产有租赁,对案涉房产进行带租拍卖并无不当。带租拍卖时,拍卖财产上原有的租赁权不因拍卖而消灭,租赁合同对买受人仍具有约束力,张某参与竞拍,表明愿意对原租赁合同的权利义务概括承受,承继原出租人的权利和义务。

在此基础上,本参考案例的裁判要旨一指出:“带租拍卖时,拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权,不因拍卖而消灭,租赁合同对买受人仍具有约束力,买受人对原租赁

合同的权利义务概括承受,承继原出租人的权利和义务。”

第二,拍卖公告明示带租拍卖且没有约定租金归属的,买受人享有租金收益权。尽管司法拍卖属于公法上的处分行为,与民法上的普通买卖行为存在区别,但司法拍卖的后果在很多情况下与普通买卖并无不同,根据民法典第七百二十五条的规定,司法拍卖的买受人在竞得租赁物后,租赁物上存在的原租赁合同对于买受人仍继续有效。承租人与买受人之间无须另行签订租赁合同,买受人在取得该租赁物的所有权时就概括承受原租赁合同的权利义务,包括承租人继续使用收益租赁物及租金收取权。在司法拍卖公告中明示拍卖财产上附属租赁关系但未明确拍卖成交后的租金等归属的,买受人取得租赁物所有权时即享有对承租人收取租金的权利。

同时,在实践中,要特别注意租金收取的节点,买受人在取得租赁物的所有权时就概括承受原租赁合同的权利义务,故应当以租赁物所有权的移转为节点收取租金,即租赁物为动产的,以交付时取得所有权,租赁物为不动产的,以登记时取得所有权。但因司法拍卖不同于一般的买卖行

为,根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》(2020年修正)第四百九十三条关于“拍卖成交或者依法定程序裁定以物抵债的,标的物所有权自拍卖成交裁定或者抵债裁定送达买受人或者接受抵债物的债权人时转移”的规定,司法拍卖成交后,标的物所有权自拍卖成交裁定送达买受人时转移,买受人在收到拍卖成交裁定后即取得租赁物的所有权,其有权收取拍卖成交裁定送达之后的租金。

本案例中,河南省新乡市卫滨区人民法院在拍卖公告中明示案涉房产附有租赁,张某参与竞拍即表明其愿意概括承受原租赁合同的权利义务。案涉房产拍卖成交后,该院于2021年4月13日作出执行裁定,将案涉房产过户至张某名下。上述拍卖成交裁定送达张某时,案涉房产即归张某所有。张某基于取得案涉房产所有权即享有收取拍卖成交裁定送达之后租金的权利。

在此基础上,本参考案例的裁判要旨二指出:“拍卖公告中明示拍卖财产上附属租赁关系但未明确拍卖成交后的租金归属的,买受人取得拍卖财产所有权时,依法享有租金收益权。”

第三,带租拍卖时法院应对租赁权形成时间和真实性进行审查。一方面,法院

加强金融调解组织建设与管理的要点

问题探讨

◇ 李阿侠

建立健全金融纠纷多元化解机制是拓宽金融消费者权利救济渠道、满足人民群众日益增长的金融司法需求、防范化解金融风险的重要举措。2019年11月,最高人民法院、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合出台的《关于全面推进金融纠纷多元化解机制建设的意见》第4条提出,建立完善金融纠纷调解组织。金融管理部门作为业务指导单位,推动建立健全覆盖面广、适应性强、高效便民的金融纠纷调解组织体系。可见,金融纠纷调解组织是开展金融纠纷调解工作的主力军,对化解金融纠纷发挥着举足轻重的作用。近几年,金融纠纷调解组织的运行情况良好,化解了大量金融纠纷,同时也出现了一些新问题,需要引起注意并加以解决。

一、金融纠纷调解组织存在的主要问题

一是金融调解存在违法违规现

象,行政监管力度有待加强。随着金融纠纷调解组织的大量涌现,金融调解领域的一些违法违规现象亟待整治。比如,有的调解组织以公益调解之名行金融债权催收之实,或者假借人民法院、金融监管机构的名义违规催收,或者调解组织假借调解的名义实施“反催收”,甚至存在将自身牌照出租、出借给催收机构牟利的情况等。上述现象违背了金融调解的宗旨,扰乱了金融调解秩序。行政监管部门尚未出台相应的监督管理办法,对于一些违法违规问题缺乏相应的行政监管措施,监管力度有待加强。

二是经费保障机制仍不够完善,制约了调解组织的可持续发展。办公经费是金融纠纷调解组织赖以生存和发展的经济基础。金融纠纷调解组织除需要支付专职工作人员的工资、房屋租金、水电费等日常办公费用外,还需要向调解员支付交通等办案补贴。实践中,商业调解组织的经费来源于收取的案件调解费,但不同调解组织的收费标准差异较大,导致出现恶性竞争。为此,有的商业调解组织通过

为金融机构提供催收服务来获取费用,虽明面上不从金融机构和金融消费者处收取调解费用或收取的费用很少,但却以第三方的名义向金融机构收取咨询、顾问费等。公益性调解组织往往需要政府财政资金补贴或者由业务主管部门拨款以维持运营。因经费来源有限,导致对调解员的补贴费用无法覆盖其劳动成本,一些调解员的工作积极性受到影响。

三是金融纠纷调解的专业性、规范化程度有待进一步提高。一方面,在金融纠纷调解组织业内缺乏统一的行业标准,在调解员聘任、调解程序、调解时限、档案管理等方面执行标准千差万别,影响了调解的严肃性和规范性。另一方面,由于调解员大多数是兼职,调解员队伍缺乏稳定性,且金融纠纷调解组织对调解员的管理和业务培训较少,导致调解员的专业能力和纠纷化解能力参差不齐。

四是调解组织的受案范围较窄,小额金融纠纷的额度不够明确。“金融业务”的范围有广义和狭义之分。从广义上看,金融业务包

括金融消费、委托理财、金融借款、证券、期货、保险、信用证、融资租赁、保理等。然而,当前金融纠纷调解组织的受案范围主要集中在信用卡、小额贷款、小微企业贷款、个人经营性贷款及金融消费领域,其他金融业务是否可纳入金融纠纷调解范围存在疑问。此外,在小额金融纠纷快速解决机制建设方面,如何划定额度范围,如何提高处理效率,还缺乏统一认识。

二、加强金融调解组织建设与管理的要点

针对金融纠纷调解组织运行中反映出来的问题,笔者认为,可从以下几个方面加以改进:

一是建章立制,由金融管理部门制定金融纠纷调解组织管理规定。金融纠纷调解组织要注重优化治理结构和建章立制。金融管理部门作为业务指导单位,有必要制定相关监管办法,明确调解组织的设立、运行、调解员、调解程序、调解时限、司法确认、行政处罚等问题。通过规章制度进一步规范调解组织的管理,提升服

务效能,为规制各种违法违规行为提供依据。

二是完善金融调解组织的经费保障机制。一方面,有必要为商业调解组织的收费标准制定指导价,严格防范调解组织名义上不收费实际上以第三方名义变相收费的做法。另一方面,对于公益性调解组织而言,可根据其每年的调解工作量动态调整财政拨款金额,提高调解员的补贴标准。为拓宽资金来源,调解组织可与金融机构签订工作协议,调整收费模式由传统的固定服务费变为按量收费,提升调解组织的发展动力。

三是加强金融纠纷调解组织建设,提高专业化水平。一方面,坚持因地制宜原则,从化解矛盾纠纷的实际需要出发,积极推动设立金融纠纷调解组织。在金融纠纷易发、多发地区,可指导社会团体、行业协会或其他组织建立金融纠纷专业调解组织,其他地区可依托现有的人民调解组织开展金融纠纷调解工作。同时,加强调解员队伍建设,建立“专职+兼职”相结合的调解员队伍,组建调解专家库。完善调解员的遴选、认证、考核、奖惩、退出机制。加强调解员政治素养、职业道德、调解技能、

法律金融知识培训,定期通过举办培训班、专题讲座、组织旁听庭审、调解观摩等方式开展业务培训,提升调解员的专业化水平。

四是扩大金融调解组织的受案范围,明确小额纠纷的范围。民商事主体之间因金融业务产生的合同和侵权责任纠纷,都可纳入金融纠纷调解组织的调解范围,比如委托理财、证券期货、保险、融资租赁、保理等。对于小额金融纠纷,各地可因地制宜,根据本地区经济发展水平合理确定金额。此外,金融纠纷调解组织要评估小额纠纷快速解决机制的效果,及时调整适用的金额范围和业务领域。

五是鼓励金融纠纷调解组织运用在线纠纷解决方式开展工作。金融纠纷调解组织应制定和完善在线纠纷解决规则,强化硬件设施配置,对调解过程实行录音录像,实现调解全程留痕。打造“互联网+金融调解”新模式,可探索在人民法院调解平台增设金融纠纷板块,丰富完善中国金融消费纠纷调解网等在线网络调解平台功能,推动调解平台实现数据交换、互联互通,建立“总对总”金融纠纷在线诉调对接机制。充分运用技术手段,构建“现场调解+在线调解+电话调解”等多渠道于一体的调解体系,实现线上存证、线上签约、线上司法确认,为当事人提供更加便捷、高效的调解服务。

(作者单位:天津市高级人民法院)