

参加司法网拍后妻子突发重病 竞拍人“悔拍”获法院支持

《现代快报》邓雯婷

参加司法拍卖拍到心仪的好房,竞拍人却想反悔。是什么原因让他放弃拍得的房子?近日,江苏省南京市中级人民法院执裁庭处理了这样一起特殊的“悔拍”案,法官了解到竞买人的实际情况后,在扣除损失后给竞拍人退还了保证金。

悔拍: 妻子突发疾病竞拍人无力支付房款

在一起民间借贷纠纷案中,因被告管某某等人拒不履行生效法律文书确定的还款义务,原告戚某某向法院申请强制执行。

2021年1月,法院发布拍卖公告,将案涉房产于2021年2月公开进行网络司法拍卖,该公告中第十条明确:竞买人成交后买受人悔拍的,交纳的保证金不予退还。

竞买人管某某登记竞拍,并交付拍卖保证金15万元,最终管某某成功竞得该房屋。但拍卖成功后,管某某却未在拍卖公告确定的期限内,将价款汇入法院指定的账户。法院只能进行第二次重新拍卖,并没收管某某15万元保证金。

随后,管某某对此提出执行异议,并说出自己的苦衷。原来拍卖成交后,他的妻子突发罕见重大疾病,治疗费用高昂,他无力承担首付款和房贷,不得不放弃已竞得的房产。因此,他要求法院撤销告知书,并退还自己交纳的保证金。

不服: 保证金不退? 他向中院申请复议

一审法院审理后认为,《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》第二十四条规定:拍卖成交后买受人悔拍的,交纳的保证金不予退还,依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵本案被执行人的债务以及拍卖财产相关的被执行人的债务。悔拍后重新拍卖的,原买受人不得参加竞买。

依照上述司法解释的规定,管某某以妻子重病无法交纳相关竞拍款项为由悔拍,交纳的保证金不予退还。据此,一审法院作出执行裁定,驳回管某某的异议请求。

管某某不服裁定,向南京中院申请复议。

中院:并非出于恶意, 保证金扣除差价后退还

记者了解到,管某某妻子黄某确诊重症肌无力,后续治疗费用高昂。南京中院认为,管某某竞得案涉房产后,未在拍卖公告确定的付款期限内支付剩余价款,导致案涉房产司法处置的目的未能实现,构成悔拍。悔拍行为既对司法秩序造成阻碍与挑战,影响执行标的及时变现,也有损当事人权益,应依法对悔拍行为进行惩戒。相关规定系对于悔拍行为的原则性处理规则,旨在惩戒不诚信和恶意竞拍行为人,并弥补恶意竞拍行为造成的损失,但在具体适用中应当综合考虑行为人的主观过错程度、悔拍的原

因、造成的损失和后果等因素作出妥当处理,不宜一刀切地机械适用。

南京中院认为,黄某确诊重病这一突发情况导致管某某的家庭经济状况、生活安排发生了其参加竞拍时所无法预见的重大变化,其放弃购买已经竞得的案涉房产系为救治妻子生命,主观上并非出于恶意。如果机械适用上述规定,对于管某某的保证金不予退还,既加剧了当事人的现实经济困难,亦不符合过错与责任相一致的法律原则。

最终,法院根据管某某的悔拍情节、过错程度及造成的损失,裁定由其弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价损失3.7万元,上述款项从15万元保证金中扣减后,退还管某某保证金11.3万元。

法官:司法既要有力度,也要有温度

“如今司法拍卖已成为市民买车、买房、淘好物的另一种途径,但司法拍卖与普通商品买卖有很大的不同。”承办法官陈树年表示,参与司法拍卖后,悔拍行为是一种严重影响司法拍卖秩序、浪费司法资源的行为,法律法规对于悔拍行为规定了惩罚性措施,如保证金不予退还、补差价等,恶意悔拍、恶意抬价、扰乱拍卖秩序的人,则可能会面临罚款甚至是构成刑事犯罪。但是,对于主观并无悔拍恶意或重大过失、客观上发生竞拍时无法预见的重大变化,且造成损害后果并不严重的情形下,不能简单适用没收保证金的规定。

陈树年认为,司法既要有力度,也要有温度,人民法院在处理类似案件时,要根据案件具体情况作合情合理合法的裁判,让人民群众看得见、感受得到司法的温度。

儿子继承父亲房产,继母要求居住权

法院:继承人取得房产不影响设立在先的居住权继续存在

《人民法院报》安海涛 郑怡婷 张希华

柯某是老李的晚年再婚伴侣,老李曾留下遗嘱表示房子由儿子小李继承,但妻子柯某享有其中一间房间的居住权。老李去世后,小李将柯某赶出家门。无奈之下,柯某只好与继子打起了官司。

近日,福建省厦门市思明区人民法院公开审理了自民法典实施以来该省首例遗嘱设立居住权纠纷案件,判决认定了柯某的居住权。二审维持原判。

父亲去世后,儿子要求继母搬离

老李有三段婚姻。第一段婚姻生育了儿子小李。2004年买了一所房子,登记在自己名下,第二段婚姻只维持了一年。柯某是老李的第三任妻子,2012年结婚,相守到老李去世。2015年,老李立下上述遗嘱并办理公证。2017年老李将房子提前过户给了小李,但老两口仍然照常居住在内。然而,2021年1月老李一去世,小李就以所有权人的身份更换了门锁,要求柯某限期搬离。柯某诉至法院,要求确认保障其对房屋的居住权并办理居住权登记。

作为被告的小李提出了诸多反驳,房子购买于父亲与第二任妻子的婚姻关系存续期间,属于夫妻共同财产,父亲擅自设立居住权的遗嘱是无效的;父亲于2017年就将房屋卖给了自己,说明已经不再打算让柯某继续居住,原来的遗嘱不必再履行;自己现已是房屋的所有权人,柯某没有登记居住权就是没有设立,自己也不同意继续为柯某登记设立居住权。

法院:继母享有居住权益

案件审理过程中,老李的第二任妻子表示,二人离婚时已明确没有其他财产争议,自己和房子没有瓜葛。因此,离婚后老李有权根据自己的意愿处置房产。关于房产过户的具体情况,法庭也进行了核实,父子虽签订了买卖



合同,但交易价格远低于市场价格,且小李没有实际支付购房款的凭证。

法院审理后认为,老李的遗嘱自其去世开始产生效力,此时民法典已经开始实施,并增设了居住权制度,老李的遗嘱符合设立居住权的法定要件,不需要在登记之后才产生法律效力。老李将房产提前过户给儿子,从客观结果上看与遗嘱安排并不矛盾,过户之后老李并未撤销遗嘱,且主动向民警要求协调解决柯某居住问题,其未改变安置柯某居住的意思表示。小李在获得房产所有权的同时,应当尊重老李的意愿及柯某享有的居住权益。

据此,法院作出一审判决,确认了柯某的居住权,并要求小李配合柯某到不动产登记中心办理居住权登记手续。一审判决后,小李不服,提起上诉。该案经二审判决,维持了原判。

居住权既可订合同也可遗嘱设立

法官提醒,民法典实施之后,居住权被明确为一种法定的用益物权,以满足多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的需要。群众可以到不动产登记机关进行登记,向世人公示权益的归属,具有很强的保障效力。如果此前没有登记居住权,在民法典实施之后具备登记条件时,要及时登记正式设立,避免产生不必要的争议。

同时需要明确的是,民法典第三百六十六条至第三百六十八条虽然规定居住权主要依据合同取得,并且在登记之时才算正式设立;但第三百七十一条还规定了可以通过遗嘱方式设立居住权,并且根据第二百三十条的规定,因遗嘱取得居住权的,居住权自遗嘱生效时即告设立,继承人继承取得房产不影响设立在先的居住权继续存在。