

韩杰、陈淑义诉李德尧执行复议案

【裁判摘要】根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第二十八条第二款之规定，执行标的经三次拍卖流拍的，申请执行人一般应在流拍后七日内提出以物抵债申请；超过七日提出申请的，则应根据执行标的的市场价值变化情况来决定是否准许抵债。若执行标的的市场价值发生变化，则应重新启动评估程序，确定以物抵债的价格，否则，因执行标的失去了再次通过拍卖竞价程序来检验该财产市场价值的可能性，导致抵债价格过低，对被执行人显失公平，应当属于依法不能交付抵债的情形。

案号：（2018）鲁 01 执复 125 号

复议申请人（被执行人）：韩杰，男，1969 年 11 月 12 日出生，汉族，住山东省济南市章丘区明水桃花山路 1 号。

委托诉讼代理人：郝秋霜，泰和泰（济南）律师事务所律师。

复议申请人（被执行人）：陈淑义，女，1969 年 11 月 2 日出生，汉族，住山东省济南市章丘区明水山泉路 901 号 29 号楼 3 单元 201 号。

申请执行人：李德尧，男，1969 年 9 月 27 日出生，汉族，住山东省济南市章丘区双山街道办事处双山大街 35 号。

济南市章丘区人民法院（以下简称章丘法院）在执行申

申请执行人李德尧与被执行人韩杰、陈淑义民间借贷纠纷一案中，异议人韩杰、陈淑义向章丘法院提出书面异议。

韩杰、陈淑义称，请求法院：一、撤销（2013）章执字第 1389 号执行裁定书；二、对被执行人的房产价值重新作出评定，以新评定的房产价值偿还李德尧的借款。事实与理由：1、法院执行韩杰错误，韩杰并未向李德尧借款，是陈淑义个人借款，且韩杰已与陈淑义离婚，法院执行韩杰房产错误。2、执行章丘明水香港街二期 10 号 501、502 商铺和章丘明珠小区东南区西沿街 2 号楼 108、208 商铺一处，其评估报告是 2013 年作出的，而（2013）章执字第 1389 号执行裁定书是 2018 年作出，从作出评估时已超过 5 年，章丘房价翻番，1389 号执行裁定书仍以当时流拍价 164.57 万元抵偿给李德尧，损害了异议人的权益。3、陈淑义借款系高利贷，且已还部分借款，应予扣减，但 1389 号执行裁定书未予扣减。

章丘法院经审查查明，一、该院生效的（2013）章民初字第 183 号民事判决书判决韩杰、陈淑义偿还李德尧借款 173.6 万元及利息。二、上述案件进入执行程序后，山东新永基土地房地产评估咨询有限公司受该院委托，于 2013 年 12 月 9 日，对章丘明水香港街二期 10 号 501、502 商铺和章丘明珠小区东南区西沿街 2 号楼 108、208 商铺（一个房产证）3 处房产作出估价报告，总价为 1924600 元。该报告已送达二被执行人。三、山东世纪阳光拍卖有限公司受该院委托，依法发出公告，并分别于 2014 年 5 月 27 日、2014 年 9 月 30 日、2014 年 11 月 25 日对上述房产进行了公开拍卖，均流拍，上述三套房产第三次流拍价总额为 164.57 万元。四、2015

年 12 月 8 日，李德尧向该院提交申请书，要求接收上述拍卖房产，以第三次拍卖时的保留价抵偿其债务。五、2014 年 9 月 9 日，章丘法院（2013）章民初字第 761 号案件的原告孙婧向该院提出参与分配申请，请求对上述拍卖房产拍卖款参与分配。该院答复其不符合参与分配条件，孙婧于 2016 年 5 月 4 日提出财产分配方案异议。该院书面告知其分配方案。孙婧于 2016 年 11 月 4 日提起执行分配方案异议之诉，并上诉至济南市中级人民法院（以下简称济南中院）。济南中院于 2017 年 12 月 4 日作出终审判决，驳回孙婧参与分配的诉讼请求。上述判决书送达后，该院于 2018 年 3 月 28 日，作出（2013）章执字第 1389 号执行裁定书，将章丘明水香港街二期 10 号 501、502 商铺和章丘明珠小区东南区西沿街 2 号楼 108、208 商铺交付李德尧。

章丘法院经审查认为，最高人民法院《重庆中侨置业有限公司、中国信达资产管理公司重庆市分公司与重庆中侨置业有限公司、重庆康信置业有限公司等信用证纠纷、申请承认与执行法院判决、仲裁裁决案件执行裁定书》〔（2016）最高法执复 20 号〕裁判要旨：“进入拍卖程序后，评估报告有效期届满不影响后续拍卖、变卖和以物抵债程序的进行。”本案中，涉案房产在拍卖过程中，由于案外人提出参与分配申请、异议、诉讼等原因，致涉案房产评估报告超出有限期，不影响以物抵债程序的进行。本案申请人书面申请以第三次流拍价接受房产以物抵债，应当认定拍卖、以物抵债程序已结束，该院在案外人异议诉讼结束后作出以物抵债裁定书，程序并无不当。另，异议人主张韩杰不应承担责任，与该院生效的法律文书相悖，该院不予支持。异议人主张已还部分

借款，但未提供相关证据，该院不予认定。

据此，章丘法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十五条之规定，裁定：驳回韩杰、陈淑义的异议。

韩杰、陈淑义不服异议裁定，向济南中院申请复议称，请求依法撤销(2013)章执字第1389号执行裁定书及(2018)鲁0181执异第54号执行裁定书。事实与理由：1、涉案房产的评估报告是2013年作出的，而(2013)章执字第1389号执行裁定书是2018年作出，从作出评估时已超过5年，章丘房价翻番，1389号执行裁定书仍以当时流拍价164.57万元抵偿给李德尧，严重损害了复议申请人的权益。2、章丘法院(2018)鲁0181执异54号执行裁定无事实和法律依据。根据该裁定书，第三次拍卖的时间是2014年11月25日，2015年12月8日李德尧向法院提交以物抵债申请，时间长达一年多，且法院从未向复议申请人告知李德尧提交以物抵债书面申请。案外人提出参与分配申请是在2016年5月份，法院以案外人提出参与分配为由认为复议申请人异议不成立无事实与法律依据。法院已知复议申请人还欠第三人债务，仍以2013年评估流拍价抵偿给李德尧个人是不公平不合理也不合法的。3、陈淑义借款系高利贷，且已还部分借款，应予扣减，对此复议申请人有证据证明，但是(2013)章执字第1389号执行裁定书中并没有予以扣减。

济南中院经审查查明，章丘法院查明的事实属实，济南中院予以认定。

另查明，一、山东世纪阳光拍卖有限公司于2014年11月7日作出的拍卖公告载明：“拍卖标的：标的一：章丘市铁道北路与双山大街交汇处香港街二期10号楼501室房产一

处(存在租赁关系),房产证号:城11005696,建筑面积63.99 m²,参考价32.55万元(第三次拍卖)。标的二:章丘市铁道北路与双山大街交汇处香港街二期10号楼502室房产一处(存在租赁关系),房产证号:城11005697,建筑面积61.42 m²,参考价31.25万元(第三次拍卖)。标的三:章丘市明珠小区东区南区西沿街2号楼南段108、208铺(存在租赁关系),房产证号:城09010420,建筑面积160.78 m²,参考价100.77万元(第三次拍卖)。”上述三套房产第三次流拍价总额为164.57万元。

二、章丘区第二城市建设综合开发有限责任公司出具的《证明信》载明:“现位于章丘明珠东区南区沿街商铺于2009年建成,根据章丘房产市场的发展,综合参照目前有关评估公司及二手房市场成交价格,此地段商铺现市场参考价为每平方15300元左右。特此证明。本证明仅作为市场参考用,不具有法律效力。”

济南中院经审查认为,韩杰、陈淑义的异议和复议理由有三,一是本案借款系陈淑义个人债务,章丘法院执行韩杰房产错误,二是陈淑义已偿还部分借款,应予扣减;三是涉案房产的评估报告是2013年作出,章丘法院于2018年作出的(2013)章执字第1389号执行裁定书以当时流拍价164.57万元将涉案房产抵偿给李德尧,严重损害其权益。关于理由一,韩杰、陈淑义为章丘法院(2013)章民初字第183号民事判决书确定的被执行人,均应承担生效判决确定的还款义务,其称执行韩杰房产错误,人民法院不予支持。关于理由二,《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》第七条第三款规定,除本规定第十九条规

定的情形外，被执行人以执行依据生效之前的实体事由提出排除异议的，人民法院应当告知其依法申请再审或者通过其他程序解决。本案中，韩杰、陈淑义主张其已偿还部分借款并提交了银行转账记录，但该转账记录显示转账时间为 2012 年 3 月 28 日及 2012 年 3 月 31 日，系发生在本案的执行依据（2013）章民初字第 183 号民事判决书生效之前。被执行人提出的该异议理由属于本案执行依据生效之前的实体事由，不属于执行异议审查范围，应通过申请再审或者通过其他程序解决。关于理由三，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第十九条第一款规定，拍卖时无人竞买或者竞买人的最高应价低于保留价，到场的申请执行人或者其他执行债权人申请或者同意以该次拍卖所定的保留价接受拍卖财产的，应当将该财产交其抵债。该项规定确立了拍卖财产流拍后，申请执行人可以申请以本次拍卖保留价接受拍卖财产以抵偿其债务的制度，但是该项规定并未对申请执行人提出抵债申请的时间作出明确限定。具体到第三次拍卖，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第二十八条第二款的规定，第三次拍卖流拍且申请执行人或者其他执行债权人拒绝接受或者依法不能接受该不动产或者其他财产权抵债的，人民法院应当于第三次拍卖终结之日起七日内发出变卖公告。根据上述规定，第三次流拍的，申请执行人一般应在流拍后七日内提出以物抵债申请；超过七日提出申请的，则应根据拍卖财产的市场价值变化情况来决定是否准许抵债。因为，如果拍卖财产的市场价值变化发生于拍卖之前，则该财产的市场价值可以经过拍卖的充分竞价程序得到检验；如果流拍说明此次拍

卖所定保留价原则上高于该财产的市场价值，根据申请执行人的申请裁定以物抵债，既有利于债权实现，也不会损害被执行人的利益。但是如果流拍后申请执行人未及时申请以物抵债，拍卖财产的市场价值发生变化，且失去了再次通过拍卖竞价程序来检验该财产市场价值的可能性，则再以最后一次拍卖时所定的保留价裁定以物抵债则会显失公平。本案中，申请执行人李德尧提交以物抵债申请书系在第三次拍卖流拍结束一年后，且自第三次拍卖流拍日至作出以物抵债裁定之日已间隔四年之久，涉案房产的市场价值已发生巨大变化，再以第三次流拍价格裁定以物抵债，对被执行人显失公平，属于依法不能交付抵债的情形。故韩杰、陈淑义的该项异议理由成立，该院予以支持。

据此，济南中院依照《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》第二十三条第一款第（二）项、第二款规定，裁定：

一、撤销济南市章丘区人民法院（2018）鲁 0181 执异 54 号执行裁定；

二、撤销济南市章丘区人民法院（2013）章执字第 1389 号执行裁定。

案例报送单位：济南市中级人民法院执行三庭

编写人：陈明 季昱辰