

“交了钱难过户”“拿着房本没法住”“有了房没学上”等纠纷不时曝出 法拍房如何才能放心拍、舒心住？

一边是不断攀升的成交量和刷新纪录的成交额；一边是“交了钱难过户”“拿着房本没法住”“有了房没学上”等不时曝出的纠纷案例，近期围绕法拍房，热度和问题交织并存。

拍卖“后遗症”的根源在哪儿？如何擦亮双眼选择法拍房？理性健康的法拍房市场又该如何培育？“3·15”之际，记者带着这些问题展开调查。

“拍下法拍房，原房主住在楼上违建中”

记者通过查阅分析裁判文书网相关案例了解到，当前法拍房纠纷类型大致包括以下几种：原房主腾退难，是我的房子我却住不了或者住得很别扭；买下法拍房却发现需要补缴大额税费；法拍房“失能”：落不了户、上不了学。

近期，重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院公布的一起案件显示，2018年，黎某通过司法拍卖购得了一幢三层房屋，并办理了不动产登记证书。但该房屋楼顶却被原房主李某私自加建了砖混房屋两间，属违章建筑。

“由于这两间房没有产权证，不在拍卖范围内，对方认为依然有在此居住的权利。”黎某无奈只得诉至法院解决。后法院判决李某拆除楼顶房屋两间，买受人才得以装修入住。

“此事暴露了被执行人财产混同，腾退中财产界定难的问题。”北京盈科（杭州）律师事务所律师甘海滨说，特别是在

拍卖“后遗症”的病根在哪儿？

业内人士介绍，一般法拍房起拍价为评估价的七折，如果流拍将在此基础上再打八折，因此相对于新房和二手房，法拍房有成为价格洼地的可能；此外，部分城市未将法拍房列入限购名单，也在一定程度推升了市场热度。

阿里拍卖数据显示，自2017年司法处置全面推广网上拍卖开始，法拍房数量呈现上升态势，从2017年的24.22万上升到2019年的47.45万。

受访专家和业内人士表示，实际法拍房产生的纠纷占比并不高，但因为市场热度高、涉及金额大、绑定事项多，许多纠纷容易成为舆论关注焦点。

——腾退难、协调难：法院执行面临顽疾。记者了解到，按照最高人民法院司法解释规定，执行法院有腾房的义务，然而实际情况中，法拍房的腾退始终是基层法院执行工作面临的难点。

此外司法实践中还面临法院拍卖异地房产的情况，后续房产过户、买受人居住等可能需要法院与异地职能部门对接，实际执行过程中，存在协调难度。

——信息分散难以穷尽。司法实践中，法拍房涉及信息较为分散，比如各种税费拖欠、非司法纠纷、违建等，分属于多个部门管理掌握。

健康理性市场仍需各方协同努力

针对法拍房市场过热，近期全国多个城市陆续出台政策，将法拍房列入限购范围，也反映出地方对法拍房市场监管的关注和重视。

“完善法拍房市场应进一步规范各方行为。竞买人应该秉持更加理性审慎的态度选择法拍房，了解交易规则和潜在风险，例如须缴纳的税费等。遇到专业问题，可以求助法律工作者。职能部门应进一步打通数据，为买受人扫除‘信息盲区’。”鲍乐东说。

此外，鲍乐东还建议，房产监管等有关职能部门应加大对一些黑中介、违规炒房客的打击力度，净化市场环境。

房屋租赁、承包等腾退执行案件中，有的被执行人在使用房屋过程中对房屋进行了装修或添置了设施，为后续的纠纷埋下了隐患。

法拍房后续的“大额税费”也往往让买受人始料未及。2019年，杭州一家企业通过网络拍卖平台拍得一处不动产，价格高达6800余万元。但在办理产权过户过程中才得知，土地增值税须按“清算征收”方式计，加上其他“增值税”“印花税”等合计近4000万元。

这家企业负责人表示，当初拍卖公告并没有明确披露这些信息，但按照公告涉及产权过户产生的一切税费由买受人全额承担。“这么高额的税费严重超出企业承受能力，所以过户手续一直耽搁至今。”

除了担心税费，还有意向购买者表示，由于法拍房户口复杂，学位也难有保障，所以只能让他们望而却步。

甘海滨表示，当前法院“案多人少”的局面仍然普遍存在，在执行部门情况更加明显。许多信息核查仍需要法官“登门临柜”；同时有的问题法院也无权认定，导致信息难以完全披露。比如在一些房屋租赁、承包等腾退执行案件中，被执行人曾对被执行房屋进行装修，甚至大量违建。“因为涉及当事人实体权利，执行程序中法院无权作出处理认定。”

——市场秩序有待完善。记者调查发现，一些城市的法拍房市场存在“黑中介”，他们打着服务司法拍卖的幌子，向购房者收取几十万元保证金，再通过为其办理虚假产权证，或是声称房屋竞拍失败、定金不退还的方式，将钱款直接占为己有，导致购房者“房、财两空”。

上海澜亭（杭州）律师事务所主任律师鲍乐东说，此外，近期法拍房市场火爆背后，一些炒房客的进入也让市场秩序受到影响。“一些违规购房的行为也蔓延到法拍房领域。比如‘倒按揭’的方法：先借钱全款拍下法拍房，办证交完房后，去银行将房子抵押申请企业贷款或者经营贷款。这种把房子抵押给银行的利率，比正常按揭还低。”

记者了解到，为了提升司法拍卖的透明度和公正性，浙江省改变以往执行法官上门查询等传统模式，通过打通部门间数据，实现拍卖前“一门联审”：由法院牵头，自然资源、税务、综合行政执法等10余个相关主管部门，共同对拟处置不动产的各类情况进行详细核查，建立严格预审机制，从而降低“问题房”上线拍卖的可能性。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，健康理性市场的培育建设仍需各方协同努力，让法拍房回归到司法拍卖的初衷，即处置相关人的财产和维护社会公正。（据新华社）

小区里的“三无水”、忽悠人的“大盐湖水”、有害的减肥胶囊…… 这些都被检察机关盯上了！

15日，最高人民检察院发布“3·15”食品药品安全消费者权益保护检察公益诉讼典型案例。一些产品存在安全隐患，一些产品“花式”忽悠、坑害消费者，检察机关对此依法及时亮剑。

小区里的“三无水”

据通报，四川省彭州市现制现售水经营者余某某从2018年5月起在彭州市多个小区设置多台现制现售水设备，向居民提供饮用水。检察机关获取相关线索后开展调查发现，余某某在经营过程中未办理工商营业执照，且存在使用“三无”水处理材料、更换水处理材料后未开展水质检测、供水操作人员无健康证上岗等违法情形，造成饮用水安全隐患。

忽悠人的“大盐湖水”

在江苏常州，有一种忽悠人的“水”坑人不浅。2017年2月以来，常州某生物科技有限公司（以下简称某生物公司）主要经营保健品批发和零售业务，在未取得食品药品生产许可的情况下，以进口食品名义从美国购入“大盐湖水”成品及原料（进口货物名称为“氯化镁”），组织工人自行勾兑灌装，并以“金能量”作为产品名称对外销售。其产品外包装和说明书均未注明食品或药品生产许可证号。

该企业通过制作宣传册、组织销售人员冒充专家授课等方式，虚假夸大宣传该产品含81种矿物质和微量元素，对心脑血管系统疾病等多种病症有治疗作用，导致众多老年消费者上当受骗。

常州市人民检察院调查发

有害的减肥胶囊

一些非法生产、销售有毒有害产品的行为也进入了检察机关的视野。通报情况显示，2018年10月至2019年6月，刘某某、纪某某通过互联网购买淀粉、荷叶提取物、橙子粉等原材料及国家规定禁止在食品中添加使用的盐酸西布曲明，自行生产加工减肥胶囊、果蔬酵素粉等食品，并通过百度贴吧、微信、QQ发布销售广告，直接或经中间商转手出售给众多不特定消费者。这些产品流入浙江、陕西、安徽、湖南、河北等全国多地消费市场，销售价款达1317451元。

2019年10月，浙江省松阳县人民检察院在办理刑事案件过程中发现刘某某、纪某某生产、销售有毒、有害食品的行为可能侵害众多消费者合法权益，损害社会公共利益，遂以刑事附带民事公益诉讼立案。该院专

彭州市人民检察院向彭州市卫健局发出检察建议，督促其对现制现售水不规范经营问题履行监管职责。彭州市卫健局于2020年8月14日下达监督意见书，但余某某未在指定期限内整改到位，彭州市卫健局责令其停用制水设备。目前，彭州市中和新城小区设备已拆除，其余小区设备已停用，余某某将预收购水款项退还300余名消费者。

现，某生物公司向全国各地大量批发销售“大盐湖水”，数量达8万余瓶，总销售金额为2300余万元。经专家鉴定，该产品不具备其宣传的功效，且长期或高浓度服用该产品会导致电解质紊乱，产生腹泻等肠胃道疾病，甚至对心脏产生不良影响。

2019年12月，常州市人民检察院向常州市中级人民法院提起民事公益诉讼，请求判令某生物公司及其法定代表人谢某某等在国家级媒体上公开赔礼道歉，并连带支付销售总金额3倍的惩罚性赔偿金70105591.5元；涉案公司股东在各自未出资范围内承担连带赔偿责任。2020年12月，常州市中级人民法院一审判决支持了检察机关的全部诉讼请求。某生物公司及谢某某等未上诉，一审判决生效。

门成立检察官办案组，进一步查明相关事实，同时围绕关键事实展开取证和论证。

2020年7月10日，松阳县人民检察院向当地人民法院提起刑事附带民事公益诉讼，指控刘某某、纪某某构成生产、销售有毒、有害食品罪，并诉请判令共同支付生产、销售有毒、有害食品销售价款十倍的赔偿金，共计13174510元。2020年8月21日，松阳县人民法院作出一审判决：以生产、销售有毒、有害食品罪分别判处两被告人有期徒刑十年四个月，并处罚金，对检察机关提出诉请支付销售价款十倍赔偿金13174510元的主张全部予以支持。刘某某、纪某某不服该判决，向丽水市中级人民法院提出上诉。经公开开庭审理后，人民法院于2020年11月2日作出二审裁定，驳回上诉，维持原判。（据新华社）