



大宗不动产的处置思路与办理要点

大宗不动产处置的复杂性及其处置思路

相较于单一不动产，大宗不动产处置流程较为复杂，主要表现为：一是大宗不动产体量巨大，财产调查和确定处置参考价等耗时较长。在以千万元、亿元为级别的金融借款中，抵押不动产通常为整幢或者数幢办公楼、住宅、商业综合体和在建工程等，加之不动产遍布全国各地，对其进行现状调查以及主要通过委托评估确定处置参考价，需要花费大量时间和人力物力。二是执行当事人对大宗不动产的处置方式争议较大。如果将大宗不动产作为整体进行处置，因其价值较大，竞买门槛高、成交概率低。如果予以分拆逐一进行单个处置，处置时间较长，严重制约执行效率，申请执行人和被执行人往往难以就处置方式达成一致意见。三是大宗不动产涉及利益相关方众多，法律关系复杂。办公用房、商铺等商业不动产普遍存在租赁情况，层层转租现象较为常见，房地产开发商作为被执行人时其名下的不动产往往涉及小业主、建设施工方等相关利益主体，群体性矛盾较为突出。四是大宗不动产实际占有使用人数较多，强制交付难度大。大宗不动产在变价成交后被被执行人、承租人等无权占有，人数众多且拒不配合的情况下，强制腾退交付的成本高，甚至可能引发社会不安定因素。五是涉行政事项多，沟通协调时间长。大宗不动产可能存在长期未开发、土地出让金未足额缴纳、土地规划用途变更、违章搭建、未按规定用途使用等情况，加之过户税收审核复杂等问题，需要与有关部门多次反复沟通、周期较长。

基于大宗不动产的特点和处置复杂性，在处置过程中应当确立以下基本思路：贯彻善意文明执行和双赢多赢共赢理念，在依法平等保护各方利益主体合法权益的前提下，通过调整和优化处置方式，尽可能促进变价成交、降低执行成本、提高执行效率。

保护大宗不动产处置中各方主体的合法权益

大宗不动产处置中涉及到的各方主体及其合法权益主要包括：一是执行当事人。就申请执行人而言，就是要通过高质、高效地处置大宗不动产，尽可能实现生效法律文书所确定的债权。就被执行人而言，就是要通过合法、公开、公平的处置程序实现大宗不动产价值的最大化，尽可能清偿生效法律文书



图片由 AI 生成

所确定的债务。二是对大宗不动产享有实体权利的案外人。就享有物权期待权的购房者而言，就是要依法将物权期待权所指向的房屋排除出处置的范围。就享有租赁权的承租人而言，就是要依法负担租赁权进行处置，保障其在变价成交后继续享有占有、使用的权利。此外，租赁权中还存在着大量因设立在抵押权之后甚至查封之后而不能对抗申请执行人的情形。三是对大宗不动产享有法定权利的其他利害关系人。主要是依照《民法典》第二百七十六条对建筑区划内车位享有优先权利的业主。

上述相关主体中，争议最大的是不能对抗申请执行人的租赁权和大宗车位首先满足业主需要的处理方式问题。

不能对抗申请执行人的租赁权的处理方式

依照《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》（以下简称《民事拍卖规定》）第二十八条第二款和《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十四条第一款，不动产被抵押或者查封后被执行人再行出租的，负担租赁权处置影响在先的抵押债权或者在先查封债权的，应当除去租赁权后进行拍卖。

然而，就大宗不动产而言，不负担租赁权拍卖将会产生如下一系列棘手的执行难题：一是承租人权利处于不安定状态，引发关联诉讼。对于租赁关系真实、合法的承租人而言，因司法拍卖使得租赁合同无法继续履行的，将会在承租人与被执行人之间衍生出关联民事訴訟和复杂的权利义务争议。二是实施强制腾退司法成本高。依照《民事拍卖规定》第二十七条和《最高人民法院关于进一步完善执行权制约机制、加强执行监督的意见》第十八条第三款，拍卖财产为不动产且

被执行人或者他人无权占用的，人民法院应当依法负责腾退并将不动产交付给买受人。在承租人利益受到较大影响但未能得到妥善解决的情况下，强制腾退成本高、难度大。三是影响不动产的有效利用与社会经济的整体发展。强制腾退将导致生产经营中断，不仅承租人要重新寻找租赁场所，而且买受人在取得商业不动产后也要重新招租，从社会整体而言都是成本和消耗，无益于财产价值和社会财富的最大化。

大宗不动产主要是商业不动产，以出租并收取租金为主要目的，在业态成熟、租赁充分、租金合理的情况下，负担租赁权拍卖更有利于实现其交换价值。有鉴于此，租赁权不得对抗在先抵押权、在先查封债权的判断标准应当理解为负担租赁权拍卖是否影响大宗不动产的价值。在大宗商业不动产上所存在的实际租赁关系真实，租金水平符合市场标准，租金支付方式符合商业惯例的情况下，应当负担实际租赁进行拍卖，进而消解除去租赁权拍卖而引发的各种法律、社会问题。

大宗车位首先满足业主需要的处理方式

对于大宗车位，尤其是大宗住宅车位，采取整体拍卖进行处置存在的问题主要有：一是成交可能性较低。大宗车位整体拍卖价值较高，业主无力购买，因车位属于附属配套设施，其他主体竞买意愿也不强烈。二是难以首先满足业主需要。即使拍卖成交，买受人出于追求商业利润，往往会提高向业主出租或者出售的价格，有的甚至会高价优先出租给非业主使用，侵害业主依法对配套车位所享有的首先满足需要的权利。有鉴于此，对于大宗车位尤其是大宗住宅车位，应当以分拆单个拍卖为原则，将竞买主体限定为业主，在车位数量不能满足全体业主需求的情况下还应当限定竞买的数量。经分拆单个拍卖未成交的车位，可以合并进行变卖，但在拍

卖公告中应当明确买受人在经营中负有首先满足业主需要的义务。

调整优化大宗不动产的处置方式

从单一不动产之间的异同上来看，大宗不动产可以分为同质大宗不动产和非同质大宗不动产。前者是指具有独立物权的多个不动产所在地相同，相互之间不存在差异性，如面积、评估价格均相同的大宗车位等；后者是指具有独立物权的多个不动产所在地相同，但相互之间存在一定的差异性，如面积、位置、评估价格均不尽一致的住宅、办公楼、商铺等。在处置方式上，为了提高执行效率和实现财产价值的最大化，可以采取不同的模式予以调整和优化。

同质大宗不动产“打包上拍、分拆竞买、价优先选”模式

“打包上拍”是指将同质大宗不动产在一个拍卖公告中一次性全部打包上拍，有利于节约执行成本、提高执行效率。“分拆竞买”是指竞买人竞价的对象不是大宗不动产整体而是单个不动产，从而大幅降低竞买门槛，有利于促进拍卖成交。“价优先选”是指同质大宗不动产拍卖的实质是不动产选择权，出价高的享有在前的选择权，从而形成竞价机制，有利于提高溢价率。

非同质大宗不动产“集约化上拍、菜单式竞买、灵活性变价”模式

“集约化上拍”是指全面整合非同质大宗不动产的共同性与差异性信息，通过网络司法拍卖平台开发专门模块，实现对所有不动产的差异性信息一次性集约化发布。“菜单式竞买”是指全方位设计以楼层、位置、功能区域、起拍价格等为分类依据、易于导航的竞买程序，竞买人可以根据需求同时对单一或者多个不动产进行菜单式竞买。“灵活性变价”是指在对非同质大宗不动产分别确定处置参考价的基础上全流程精准对接市场需求，探索“分拆拍卖-分拆变卖”“分拆拍卖-整体变卖”“整体拍卖-分拆变卖”的灵活性变价方式，并在首次拍卖公告中特别提示所采取的具体方式，确保拍卖程序的公平与公开，最大可能提升成交率和溢价率。

结语

大宗不动产的执行既与申请执行人、被执行人等当事人利益相关，又与买受人、承租人等案外人利益相关，还与区域经济发展、社会和谐稳定等社会整体利益相关，需要根据大宗不动产的类型、特点有针对性地采取相应处置方式，努力实现双赢多赢共赢。

（作者系上海金融法院执行局副局长、三级高级法官）