

外地客武汉“捡漏”核心地段商铺

律师揭秘四大关键步骤

足不出户，就能在网上竞拍法院处置的打折房产，司法网拍为普通投资者打开了“捡漏”之门。然而，高收益往往伴随着高风险。近日，一位常住外地的投资人张某，便看中了武汉中心城区一处司法拍卖商铺，但在巨额资金投入前心生疑虑。所幸，他聘请武汉专业律师介入，一次详尽的尽职调查，竟揪出该房产背后“长租约捆绑”“邻里产权纠纷”“高额税费陷阱”等多处重大风险。最终，在律师的全程护航下，张某不仅逐一化解风险，顺利竞得房产，更在一个半月内快速办妥产权登记，完成了一次“教科书式”的法拍房成功投资。

【基本案情】

近期，武汉某区人民法院在阿里司法拍卖网上对位于武汉中心城区核心地段的商业房产进行司法拍卖。常住外地的张某在网上看到该拍卖信息，决定购买该套商铺。但因初次接触司法拍卖，加之购买金额较大，让张某不禁心生疑虑。后经朋友介绍，张某聘请专业律师对参与此次司法拍卖购买商铺的投资项目进行尽调，并提供专业意见。

律师接受委托后，通过对拍卖房产进行实地调查，对法院、第三方评估机构等进行咨询，前往不动产部门调取相关资料，并对拍卖方、原房主、租户等进行访谈，梳理出该拍卖房产存在多处重大风险，如原房主设置的长租赁，因出入口、楼梯等与邻居存在产权争议，交易税费较高且买方需承担买卖双方税费等。

【裁判结果】

在调查了解上述风险后，经律师建议并提出处理方案，张某来到武汉，在法院的协调组织下，按照律师建议与多方进行协调、沟通，最终对相关风险一一予以解决。关于长期租赁，法院结合各方提供的相关证据材料及生效法律文书，对租赁未予确认；关于出入口与楼梯的产权争议，在法院的组织下与相关方达成了调解；关于交易税费，在律师的协助下，张某在办理完成产权过户手续并垫付卖方税费后，凭完税和缴纳凭证前往法院办理了退税手续，仅实际承担了买方税。在成功参与竞拍后一个半月，张某凭借法院出具的民事裁定书和相关协助执行通知书，办理完成了上述全部手续，顺利拿到了该拍卖

房产的不动产权证明，并实际接收了该房产。

【律师解答】

近年来，随着网络司法拍卖方式普及，普通大众足不出户就能在京东、阿里等网络平台便捷地参与司法拍卖活动，且因为司法拍卖打折降价的特性，使得近年来“法拍房捡漏”成为社会大众讨论的热点。但须知，法拍房虽好，隐藏的风险也不小，为此律师建议在参与司法拍卖购买法拍房时需格外注意以下几点：

仔细阅读拍卖公告，全面了解拍卖房屋相关信息

一般而言，法拍房因为是人民法院组织的司法拍卖行为，法院在挂网拍卖前会对拍卖房产进行必要的调查，同时会请第三方评估机构出具评估报告，在人民法院发布的拍卖公告中会将人民法院调查了解到的拍卖房产的基本信息（权利人、用途性质、面积等），现状信息（现场图片、使用维护装修现状、租赁情况等），瑕疵信息（权属瑕疵、使用瑕疵等）以及费用信息（过户税费的承担主体及方式，水电物业等欠费信息）等予以公告列明，意向购买人可通过仔细阅读拍卖公告了解到拍卖房产的绝大多数基本信息，从而对该拍卖房产有一个基本的判断。

务必现场实地看房，查清拍卖房屋具体细节

但是法拍房之所以存在风险，绝大多数情况下是因为一些隐藏的风险，是法院拍卖公告中没有体现或列明的。诸如拍卖房产的现状能否满足意向买家的实际使用需求，拍卖房产是否存在后期难以腾退交付的情形，拍卖房产存在实际打通使用或分割使用或其他可能导致权属争议的情形，拍卖房产存在可分割但难以移动的装修、设备，或不可分割但未被列入拍卖范围的装修、设备等。以上风险大多数情况下因为客观原因，法院无法在拍卖公告

中列明，或者列明了也无法完整详细地阐述，需要意向买家亲自前往现场对拍卖房产进行实地调查；且如今法院在司法拍卖过程中通常都会组织现场看样活动，意向买家可主动与法院联系，要求法院组织并进行现场看样，以便更加全面、具体地了解拍卖房产的相关情况。

重点注意核查拍卖房屋的权属信息

法院进行的司法拍卖均会调查拍卖房屋的基本权属信息，如权利人、抵押、查封信息等，但对于购买法拍房而言，仅仅了解以上基本权属信息是完全不够的。意向买家还需查看拍卖房产的红线图、户型图，并留意楼梯出入口等公共设施的设计与分布，并与现场实际相对照，核实是否有出入。同时对于租赁情况，务必要查看租赁合同、租金和物业费等缴纳情况，并现场与租户或实际占有者面谈，核实租赁的真实性，并衡量后期腾退交付的难度。同时还需关注水电等开户信息以及后期水电过户的流程与手续。此外还需注意房屋内装修、电器、设备等是否在拍卖范围内与房屋一并拍卖，否则需要与法院确认该部分装修、设备等的后续处理方式。

额外关注购买法拍房的隐性成本和费用

人们多给法拍房冠以“捡漏”的标签，但法拍房的拍卖价虽然折扣诱人，但其隐含的成本和费用也尤其值得意向买家们额外关注。首先便是过户税费，由于法拍房的房主被法院强制执行，绝大多数情况下法拍房的房主既主观上缺乏缴纳税费的意愿，客观上也不具有支付税费的能力，因此购买法拍房后，买受人为了完成过户手续，需要先行垫付买卖双方的税费。在此情况下意向买家一定要向法院核实清楚，卖方税的承担主体以及买受人垫付后是否可以退税，退税的流程、手续以及时间等。此外，拍卖房产如果存在物业水电费欠费，大多数情况下也需要买受人承担，否则



杨祥召律师

武汉市律师协会资产与财务管理专门委员会 委员
北京盈科(武汉)律师事务所执行与特殊资产法律事务部 副主任
北京盈科律师事务所 优秀金融与资本市场律师

执业履历

杨祥召律师毕业于武汉大学法学院，硕士研究生学历，具有证券公司、私募基金职业经历，具有证券从业资格和基金从业资格，自2018年加入北京盈科(武汉)律师事务所执业以来，专注于执行与不良资产法律领域，曾担任某置业有限公司常年法律顾问，多年来为中国某金融资产管理股份有限公司湖北省分公司、中国某资产管理股份有限公司湖北省分公司等国央企金融机构提供法律服务，曾代理某银行湖北省分行与武汉某企业金融借款合同纠纷案（诉讼标的逾3亿元），某金融资产与黄石某企业金融不良债权追偿纠纷案（诉讼标的1亿元）等。

后期房屋交付使用会存在一定阻碍。另外，如房屋现状与买受人实际使用需求存在出入，还存在改造费用；最后，若房屋存在产权纠纷或后期原房东、利害关系人等针对该房屋提起其他诉讼或执行异议，买受人还需花费一定的诉讼成本。

总的来看，普通人购买法拍房，虽能够一定程度上有效降低购买成本，但购买过程中需要比一般二手房付出更多的时间和精力，尤其需要对相关风险有充足的预期，必要情况下可以咨询或聘请专业律师对相关事项进行尽调并出具相关法律意见，以尽可能规避相关风险。