

中华人民共和国最高人民法院
执行裁定书

(2014)执申字第246号

申诉人（申请复议人、申请异议人、被执行人）：衡阳市锦和房地产开发有限公司。

法定代表人：胡际宣，该公司执行董事。

委托代理人：何忠，该公司法律顾问。

委托代理人：张宁，北京市炜衡律师事务所律师。

申请执行人：朱以体。

委托代理人：陈尚书，广东力诠律师事务所律师。

被执行人：胡际宣。

衡阳市锦和房地产开发有限公司（以下简称“衡阳锦和”）不服湖南省高级人民法院（以下简称“湖南高院”）于2014年6月24日作出的（2014）湘高法执复字第28号执行裁定，向本院申诉。本院依法组成合议庭进行审查，调阅了案件复议、异议卷宗及执行卷宗，于2015年5月11日组织湖南高院、湖南省衡阳市中级人民法院（以下简称“衡阳中院”）以及申诉人衡阳锦和的委托代理人、申请执行人朱以体的委托代理人共同进行了听证，现已审查完毕。

原审查明：朱以体与衡阳锦和、胡际宣民间借贷纠纷一案，衡阳中院于2010年10月18日作出（2010）衡中法民三初字第32号民事调解书，由衡阳锦和偿还朱以体借款本金488.05万元，并从2010年10月15日起

至还款日止按每月 2%的利率计付利息，胡际宣承担连带清偿责任。在该案审理过程中，衡阳中院保全查封了衡阳锦和开发的位于衡阳市珠晖区葵花里 17、18 号“金葵雅苑”项目负一层、第一层、第二层共计三层在建工程房屋及土地使用权。2013 年 1 月 8 日，朱以体向衡阳中院申请强制执行。

衡阳中院立案执行后，于 2013 年 3 月 11 日将查封的在建工程房屋及土地使用权委托评估。2013 年 3 月 18 日，衡阳天翼资产评估有限公司（以下简称“天翼评估公司”）按项目未完工状态作出衡天翼评字[2013]第 009 号资产评估报告，评估结果为：负一层建筑面积 799.76 平方米，价值 1 247 625.60 元（每平方米 1560 元）；第一层建筑面积 925.27 平方米，价值 1 887 550.80 元（每平方米 2040 元）；第二层建筑面积 1260 平方米，价值 2 343 600 元（每平方米 1860 元）。衡阳锦和 2013 年 3 月 30 日对该评估报告提出异议。衡阳中院于 2013 年 5 月 6 日回复了衡阳锦和，认为该评估报告符合法律规定。

2013 年 3 月 18 日，衡阳中院通过人民法院诉讼资产网公开随机方式选定衡阳市金锤拍卖有限责任公司（以下简称“金锤拍卖公司”）为上述查封标的物的拍卖机构。金锤拍卖公司接受委托后，于 2013 年 6 月 25 日在《衡阳日报》刊登第一次拍卖公告。考虑到以未完工价格拍卖会引发已购房户的意见，衡阳中院根据评估公司和拍卖公司的参考意见，将拍卖保留价上调为负一层每平方米 2500 元、第一层每平方米 5000 元、第二层每平方米 2800 元。第一次拍卖无人报名参加竞买。2013 年 8 月 2 日，金锤拍卖公司在《衡阳日报》上刊登第二次拍卖公告，衡阳中院将拍卖保留价

降低 10%。本案申请执行人朱以体以及另案申请执行人朱定仁办理了竞买手续。

2013 年 8 月 16 日，天翼评估公司根据衡阳中院的要求按竣工合格工程对查封标的物作出衡天翼评字[2013]第 047 号资产评估补充报告。评估结果为负一层建筑面积 799.76 平方米，价值 1 839 448 元（每平方米 2300 元），第一层建筑面积 925.27 平方米，价值 4 163 715 元（每平方米 4500 元），第二层建筑面积 1260 平方米，价值 3 276 000 元（每平方米 2600 元）。衡阳锦和收到该补充评估报告后再次向衡阳中院提出异议，衡阳中院未再予以回复。

在 2013 年 9 月 2 日第二次公开拍卖会上，朱以体以 9 138 375 元的价格竞得上述标的物。另案申请执行人朱定仁向衡阳中院提交书面申请，同意以其部分债权补足朱以体债权额与竞买价款的差额部分。2013 年 9 月 6 日，衡阳中院作出（2013）衡中法执字第 16-3 号执行裁定，裁定被执行人衡阳锦和开发的位于衡阳市珠晖区葵花里 17、18 号“金葵雅苑”项目负一层、第一层、第二层共计三层在建工程房屋、土地使用权及相应其他权利归申请执行人朱以体所有。

本院对原审法院查明的上述事实予以确认。

本院另查明：湖南省财政厅于 2008 年 7 月 31 日向天翼评估公司批准颁发《资产评估资格证书》，该证书载明天翼评估公司的资产评估范围为整体资产、单项资产（包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产及其他资产评估）及资产评估咨询、培训等。对本案所涉房产进行具体估价的

评估人员，系天翼评估公司注册评估师曾经天、阳明光，两名评估师的评估资格由中国资产评估协会于2012年7月20日分别批准授予，评估资格证书由财产部制发。中国资产评估协会是资产评估行业的全国性自律管理组织，依法接受财政部和民政部的指导、监督。天翼评估公司于2013年8月16日作出的衡天翼评字[2013]第047号资产评估补充报告载明，该公司依据《资产评估准则》对案涉房产进行评估，主要评估方法为市场法。中国资产评估协会于2007年11月28日颁布《资产评估准则——不动产》，该文件第二十二条载明，注册资产评估师执行不动产评估业务，可以采取分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

再查明：住房和城乡建设部于2013年6月26日颁布《房地产估价基本术语标准》，编号为GB/T50899-2013，该标准的主要技术内容系与房地产估价相关的通用术语、价格和价值、估价原则、估价程序、估价方法、估价报告等等。

衡阳锦和不服衡阳中院（2013）衡中法执字第16-3号执行裁定，提出执行异议，主要事由为：1、衡阳锦和对评估报告提出异议后，执行法院未予采纳，剥夺了其要求重新评估的权利；2、评估公司没有评估资质；3、执行法院在拍卖中自行确定拍卖价，未按评估价进行拍卖；4、执行法院未通知衡阳锦和到场参加拍卖。

衡阳中院经审理认为：1、衡阳锦和对补充评估报告提出价格异议后，在未回复衡阳锦和的情况下直接委托拍卖成交查封标的物，存在瑕疵，但

没有违反效力性法律规定；2、天翼评估公司具有评估资质；3、该案确定的拍卖保留价较大幅度高于第一次的评估价，第一次拍卖后虽降价 10%进行第二次拍卖，但仍与第二次补充评估价基本持平，符合法律规定；4、衡阳锦和在对补充评估报告提出的异议书中载明其已知悉第二次拍卖时间，应视为已通知了被执行人。综上，衡阳中院作出（2013）衡中法执异字第 49 号执行裁定，驳回了衡阳锦和的执行异议。

衡阳锦和不服上述异议裁定，向湖南高院申请复议，主要事由为：1、天翼评估公司及从业人员不具备房地产评估资质和评估资格；2、衡阳中院委托评估、拍卖程序违法，对异议人异议未予理睬，继续委托拍卖，且拍卖保留价早于评估报告向社会公布，程序违法；3、衡阳中院未通知异议人参加拍卖会；4、朱以体未缴纳竞买金，衡阳中院就裁定拍卖财产归其所有，程序违法。综上，请求撤销衡阳中院（2013）衡中法执异字第 49 号执行裁定。

湖南高院经审理认为：衡阳锦和在（2010）衡中法民三初字第 32 号民事调解书发生法律效力后，长时间不履行义务，衡阳中院评估、拍卖该案诉讼保全查封的财产符合法律规定。天翼评估公司系依法成立的资产评估机构，其资产评估资格证书明确其资产评估范围包括房地产项目，衡阳锦和认为其不具有评估资质的异议不能成立。天翼评估公司按项目未完工状态作出第一次评估报告后，衡阳中院基于该项目实际情况上调拍卖保留价，不损害衡阳锦和的利益，且为天翼评估公司按竣工合格工程对查封标的物作出的补充评估报告所支持。补充评估报告作出后，衡阳锦和再次提

出价格异议，衡阳中院未再予以回复有不当之处，但衡阳锦和异议亦未提出重新评估的正当理由，衡阳中院未准许进行重新评估并无错误。《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第七条规定，评估、拍卖机构应当在人民法院委托评估、拍卖机构名册内采取公开随机方式选定。《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》第十三条规定，申请执行人参加竞买可以不预交保证金。衡阳锦和认为衡阳中院委托评估、拍卖程序违法的异议和认为申请执行人朱以体未交纳竞买金的异议不能成立。衡阳锦和对补充评估报告的异议书载明已知悉公开拍卖的时间，其关于衡阳中院未通知其参加拍卖会的异议亦不能成立。综上，湖南高院作出（2014）湘高法执复字第 28 号执行裁定，驳回了衡阳锦和的复议申请。

衡阳锦和不服上述复议裁定，向本院申请执行监督，其主要事由为：

1、按照国家标准 GB/T50899-2013 以及《房地产估价机构管理办法》，房地产评估机构资质应当由住房建设部门颁发授予，但是，天翼评估公司《资产评估资格证书》系由财政部门颁发授予，因此，该公司不具有房地产评估资质。2、按照国家标准 GB/T50899-2013，房地产估价人员应当通过执业资格考试并取得房地产估价师执业资格，但是，对案涉房产予以估价的曾经天、阳明光二人，均未取得房地产估价师资格。3、天翼评估公司按照“清算价值法”对案涉房产进行评估，而“清算价值法”不属于国家标准 GB/T50899-2013 所规定的评估方法，因此，本案估价方法违法。综上，

请求本院撤销湖南高院复议裁定、衡阳中院异议裁定，以及对本案所涉房产重新评估、拍卖。

本院认为，本案申诉的焦点问题是天翼评估公司是否具有不动产的评估资质、该公司评估师是否具有不动产的评估资格以及对案涉房产进行评估的估价方法是否合乎规定。根据《国务院关于第三批取消和调整行政审批项目的决定》（国发[2004]16号），资产评估机构的设立审批由省级财政主管部门行使；天翼评估公司系由湖南省财政厅批准颁发《资产评估资格证书》，该公司具有资产评估资质，可以从事国有及非国有资产的评估业务。按照《财政部关于中国资产评估协会单独设立的通知》（财办[2004]6号），中国资产评估协会负责组织注册资产评估师的考试、注册和年度检查；对本案所涉房产进行估价的天翼评估公司资产评估师曾经天、阳明光二人，由中国资产评估协会授予资产评估资格，可以从事资产评估业务。按照中国资产评估协会《资产评估准则——不动产》，天翼评估公司对案涉房产进行评估所采取的市场法，具有相应的规则依据；衡阳锦和申诉所称天翼评估公司系采用“清算价值法”进行评估，与事实不符。本案所涉房产系天翼评估公司资产评估师按照该行业资产评估规则进行估价，机构资质、人员资格以及评估方法均具有相应文件依据。因此，衡阳锦和的申诉事由，从另一个角度可以归结为资产评估机构能否从事房地产评估业务，或者说资产评估机构对房地产作出的估价报告是否有效。

资产评估机构能否从事房地产评估业务，在评估行业内长期存在争议。目前，国家相关主管部门对此问题并不明确：一方面，根据2004年7月1

日施行的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令 第 412 号），房地产估价机构资质由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门核准；原建设部及现住房和城乡建设部也已颁布《房地产估价机构管理办法》、《房地产估价基本术语标准》等多个关于房地产评估机构资质、房地产评估人员资格的部门规章或其他规范性文件，规定房地产评估机构资质应当由住房建设部门颁发授予。另一方面，按照财政部 2006 年 11 月 15 日作出的《关于解释〈资产评估机构审批管理办法〉有关条款的意见》（财办企[2006]132 号），房屋及建筑物、土地使用权的评估，属于资产评估机构能够从事的业务范围；由财政部指导、监督的中国资产评估协会，也已针对房地产评估专门制定了《资产评估准则——不动产》。

本院认为，虽然《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令 第 412 号）已明确规定房地产评估机构资质许可由住房建设部门负责，但是，财政部确实也已发布文件规定资产评估机构可以对房地产进行评估。资产评估机构究竟能否从事房地产评估业务，目前确系模糊问题或存在部门冲突，有待于政府部门再行发文予以解决，人民法院不宜对资产评估机构能否从事房地产评估业务进行审查认定。换言之，人民法院在对执行财产进行评估时，应当委托专门的房地产评估机构，但是，对于已经委托资产评估机构作出的房地产评估报告，人民法院不宜认定为无效。上述原则，本院此前对有关问题的答复函中已经予以体现。综上，衡阳锦和以天翼评估公司不具有房地产评估资质等申诉事由，请求否定本案评估及拍卖效力的主张，本院不予支持。

参照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条、根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》129条的规定，裁定如下：

驳回衡阳市锦和房地产开发有限公司的申诉请求。

审 判 长 刘立新

代理审判员 张 元

代理审判员 乔 宇

二〇一五年××月××日

书 记 员 刘 伟