



2025年元月
山西拍卖行业主办



山西拍賣

存照



山西省拍卖行业协会

2025 年元月

目 录

CONTENTS

主管单位：山西省商务厅

主办单位：山西省拍卖行业协会

执行主编：樊瑞心

执行副主编：李葆华

主 编：齐忠莉

编 辑：梁曜薪

法律顾问：白 俊 张明德

地 址：太原市杏花岭区肖墙
路 9 号御花园金悦酒
店 8 层 810

协会网址：www.sxspx.cn

山西省拍卖行
业协会微信公
众号二维码：



山西拍卖群微
信群二维码：



一、协会动态

- ◇山西省拍卖行业协会第四届五次常务理事暨 理事会圆满落幕
- ◇山西省拍卖行业协会文件 晋拍协【2024】07 号
- ◇山西省拍卖行业协会 2024 年度山西省拍卖从业人员培训会圆满结束
- ◇山西省拍卖师管理工作会在并举行
- ◇山西拍卖精英聚首，“执槌 20 年” 共绘行业新蓝图

二、中拍协动态

- ◇网络拍卖指导意见宣贯工作协调会在中拍协召开
- ◇中国拍卖行业协会第六届六次理事会暨第六届十次常务理事会在武汉召开

三、发展资讯

- ◇农村集体资产拍卖大有可为

四、政策解读

- ◇自然资源部《关于规范和完善砂石开采管理的通知》
- ◇最高人民法院发布关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释

五、政策法规

- ◇最高法发布《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》
- ◇最高人民法院执行局负责人就《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》答记者问

一、协会动态

山西省拍卖行业协会 第四届五次常务理事暨理事会圆满落幕

山西省拍卖行业协会第四届五次常务理事暨理事会于2024年5月24日在太原市御花园金悦酒店召开。会议由协会副会长侯英吉主持。



首先由协会秘书长李葆华作《山西省拍卖行业协会第四届五次理事会工作报告》。报告中向各位理事介绍了1-12月全省拍卖行业与去年同期的经营统计分析对比，从数据中可以看出，随着宏观经济持续恢复，我省在前期压抑的一些业务活动逐步释放，线下活动有序恢复，积压标的陆续上拍，行业盈利趋于稳定。报告还从强化党建工作引领行业发展、多措并举做好政策协调、加强交流沟通、继

续抓好行业自律等方面总结了一年来协会的工作成绩，并对 2024 年的主要工作做出计划和部署。理事会上还审议通过了“关于协会办公地址变更的建议”、“关于山西省拍卖师自律委员会委员名单变更的建议”等。



接着，张明德律师结合当下河道采砂现状和2023年12月1日起施行的《山西省河道管理条例》，和大家交流研讨《河道采砂与矿产交易》。

山西省商务厅二级巡视员张凌军在会上讲话，她希望协会要不断加强自身建设，不断开拓勇于创新，完善各项管理制度，牢固树立服务意识，想会员之所想，及时反映会员的诉求，帮助会员解决实际问题，多办好事、实事，通过卓有成效的工作，凝聚大家的力量，为此提出三点建议：一是要准确定位，发挥桥梁作用；二是创新思维，勇于开拓实践；三是凝聚力量，促进发展。

副会长侯英吉发表讲话，他指出，在新形势下，我省拍卖企业要增强信心，认真学习法律法规，利用好当前新政策做好业务，搞好跨行业合作，以转变观念来谋出路，转型创新来求发展。



会长樊瑞心在会议总结时充分肯定了协会秘书处2023年度的工作，感谢各位会长、各位理事对协会工作的大力支持。他表示在目前我省拍卖行业面临困难的情况下，希望大家要树立全局意识、大局意识，凝聚行业共识、汇聚行业力量，维护行业形象，不要恶性竞争，下一步协会将出台《山西省拍卖行业自律公约》，坚决抵制行业不正当竞争，共同构建良好的市场，同时希望大家抓住行业的新机遇，在开拓资源上下功夫。

山西省拍卖行业协会文件

晋拍协【2024】07号

关于印发《山西省拍卖行业反不正当竞争自律管理办法》的通知

各拍卖企业：

为进一步加强行业自律管理和诚信体系建设，规范拍卖行业，制止不正当竞争，维护正常的市场秩序，山西省拍卖行业协会在向行业内广泛征求意见和建议后，对《山西省拍卖行业反不正当竞争自律管理办法》进行了修订，现予印发，请认真贯彻执行。

附件：《山西省拍卖行业反不正当竞争自律管理办法》



山西省拍卖行业反不正当竞争自律管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强全省拍卖行业自律，禁止不正当竞争行为，维护拍卖市场秩序，山西省拍卖行业协会（以下简称省拍协）根据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《拍卖管理办法》和中国拍卖行业协会《关于加强行业自律的若干规定》等有关法律规章，制定本管理办法。

第二条 凡在本省区域内开展拍卖业务的，必须依照本办法执行。

第二章 管理规定

第三条 拍卖企业应当以高质的业务能力和专业的服务水平为委托人和竞买人提供服务，依法向委托人、买受人分别收取拍卖佣金，不得以低佣金、零佣金等恶劣手段承揽业务，降低服务质量和标准，扰乱拍卖业务市场。

拍卖企业采取合同约定方式收取拍卖佣金的，收取下限标准为：拍卖成交价200万元以下的，收取佣金的比例不低于3%；超过200万元至1000万元的部分，不低于2%；超过1000万元至5000万元的部分，不低于1%；超过5000万元至1亿元的部分，不低于0.5%；超过1亿元的部分，不低于0.3%。

慈善等公益拍卖活动及法律、法规专有规定的拍卖活动除外。

第四条 拍卖企业不得编造、传播虚假信息或者误导性信息，损害竞争对手的商业信誉、商品声誉。

第三章 办法的执行

第五条 省拍协为本办法的发布机构，省拍协秘书处为本办法的执行机构，负责本办法的实施和监督。

拍卖企业应主动接受省拍协的监督，积极配合省拍协查处违法违规行。

第六条 拍卖企业应当接受行业及社会各界监督，一切社会组织及个人对拍卖企业的不正当竞争行为都可以向省拍协进行举报。

举报人应提供被举报人违反相关规定的证据材料，经查证属实，省拍协将依本办法第七条相关规定作出处理。

如因恶意举报、举报不实给被举报人造成损失的应承担赔偿损失等相关法律责任。

第七条 拍卖企业违反本办法规定，经查证属实，发布机构可以对其进行以下处理：

- 一、警告、通报批评；
- 二、取消省拍协会员（包括社团组织任职）单位资格；
- 三、向中拍协建议降低或者取消拍卖行业资质等级；
- 四、向中拍协建议暂停拍卖师执业；
- 五、向商务部门建议取消拍卖经营许可。

处理决定可以是建议中的一项，也可以是多项，也可以向政府行政主管部门通报并提出处罚建议等。

第四章 附则

第八条 本办法自公布之日起生效并实施。

山西省拍卖行业协会 2024年度山西省拍卖从业人员培训会圆满结束

为推动我省拍卖行业的健康、稳定发展，提高拍卖企业和拍卖从业人员整体素质，2024年11月8日在山西省太原市中财金融大厦6层会议室召开了2024年度山西省拍卖从业人员培训会，来自省内10余名拍卖从业人员参加了此次培训，会议由协会秘书长李葆华主持。



本次培训以培育和发展我省拍卖从业人员队伍为主题，由山西省拍卖行业协会与中国拍卖行业协会联办，采用线上课程+线下串讲、交流答疑的方式学习，线上课程是中国拍卖行业协会主导的拍卖从业培训教育录播课程，学员随时报名随时开始学习，线下交流培训由协会组织实施考核。



会长樊瑞心在讲话中表示：今天在这里举办这个会议，目的就是要通过集中学习和研讨，让大家熟悉拍卖行业文化，法律法规，互相交流，使大家的拍卖业务能力进一步提升，让我们山西的拍卖行业越来越好。秘书长李葆华在会上讲解了这次培训的重要意义，要求大家认真学习新的知识，认真对待这次网络考试的各项规定。



通过90分钟的线上考试评分，学员们都顺利通过考试，樊瑞心会长向学员们表示祝贺。

山西省拍卖师管理工作会在并举行

为全面提升我省拍卖师整体素质，规范拍卖师执业行为，帮助我省拍卖师在拍卖领域更深入地掌握直播拍卖的运行机制，更好适应当前数字经济的发展和行业需求。2024年11月14日，山西省拍卖行业协会在太原市御花园金悦酒店召开了山西省拍卖师管理工作会，会议由协会秘书长李葆华主持。



会上，山西省拍卖师自律委员会副主任张明德为大家讲解了2025年拍卖师年检注册的相关要求和流程以及拍卖师网络变更注册单位操作流程，明确指出关于年检注册和变更注册单位的重要注意事项，有助于我省拍卖师更好地了解相关政策和操作流程。

秘书长李葆华对《拍卖师操作规范》进行详细讲解，为拍卖师在主持拍卖活动时提供了宝贵的指导和建议。他希望我省拍卖师在主持中应严格遵守规范要求，注重细节处理，以确保拍卖活动的顺

利进行。同时，拍卖师还应不断提升自己的专业素养和主持能力，为拍卖行业的发展贡献自己的力量。

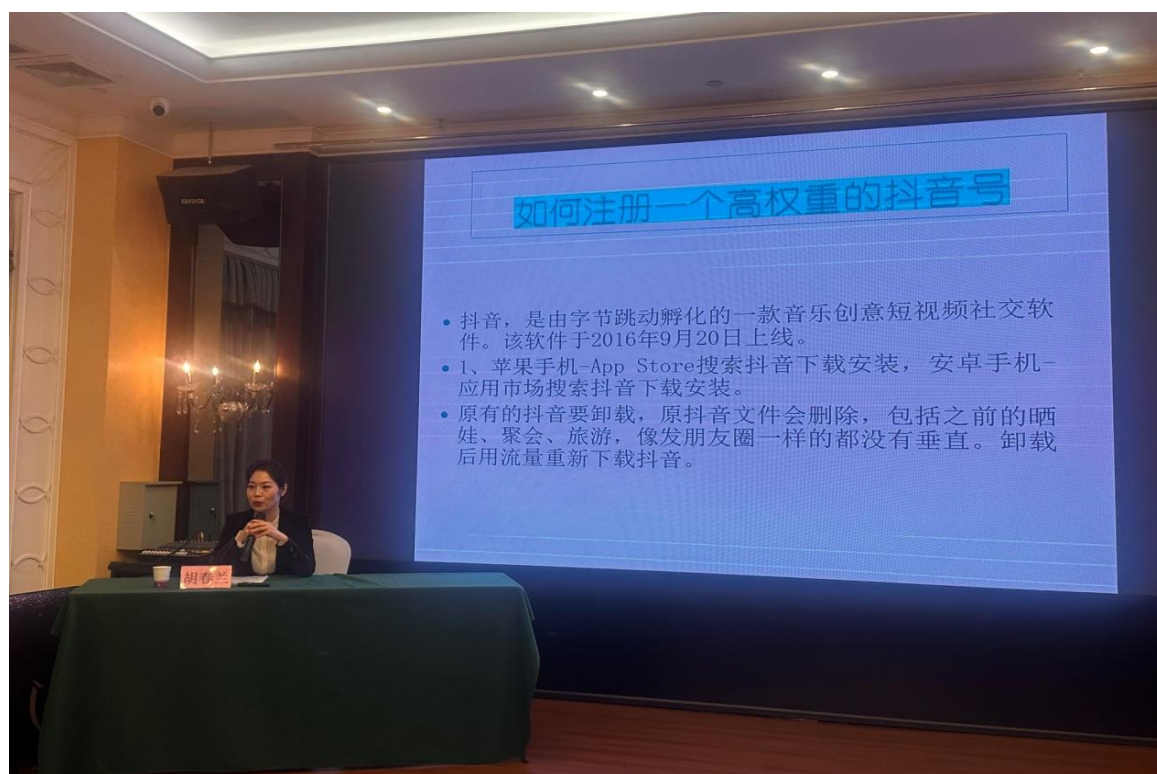


会长樊瑞心作会议总结。他指出近年来我省拍卖师在执业过程中存在的问题，并就如何解决这些问题给出了合理的建议。他强调：在拍卖市场全面互联网化的趋势下，直播拍卖的重要性日益上升，线上直播营销能力已成为企业核心竞争力的关键要素，大家要抓

住行业的新机遇，快速掌握网络直播拍卖运营技巧，推动我省拍卖行业的数字化转型与创新快速发展。

本次会议邀请到了业内直播领域的专家庄涵宇和胡春兰两位老师，为大家现场传授直播拍卖的核心技术和操作技巧。庄涵宇老师讲解了机动车网络直播拍卖的账号运营、拍卖技巧和专业素养等关键方面，强调自媒体账号定位的重要性，为大家提供了全面的指导和建议，有助于大家在竞争激烈的市场中脱颖而出。胡春兰老师分享了网络抖音直播拍卖的技巧和个人在直播中遇到的问题、如何注册高权重抖音号、搭建账号、如何成为优秀主播、提升直播效果等。

。



两位老师具备深厚的理论素养和卓越的实践能力，他们运用既通俗易懂又充满幽默感的教学方式，向我省拍卖师们传授知识、解答疑惑。会上，大家频繁互动、热烈讨论、积极交流，营造出极为

活跃的学习氛围。大家纷纷表示，此次会议不仅加深了对平台的理解与运用，更激发了他们探索线上拍卖新模式的热情与信心。



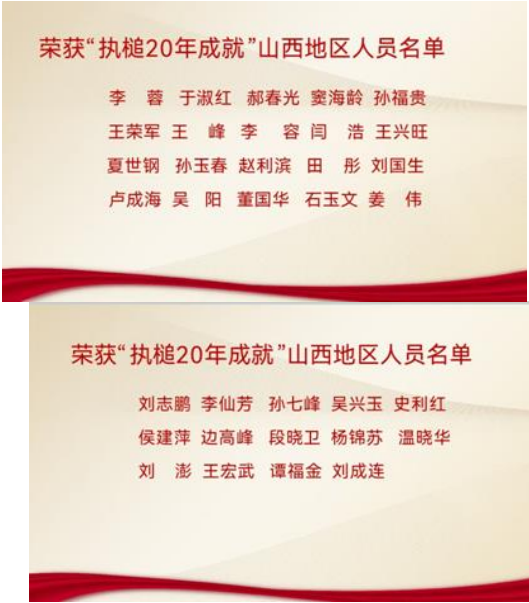
山西拍卖精英聚首，“执槌20年”共绘行业新蓝图

2024年12月2日，备受瞩目的中拍协拍卖师分会“执槌20年成就”西北片区交流会于陕西省公共资源交易中心盛大举办。此次会议采取线下主会场与线上分会场相结合的方式，同步进行，吸引了众多业内人士的参与。山西拍卖行业协会积极组织省内拍卖师线上参会，共同见证了这一行业的重要时刻。

活动伊始，一段精心剪辑的拍卖师宣传视频率先登场，视频中不仅精彩呈现了拍卖师分会的诸多难忘瞬间，还着重展示了西北六省区（陕西、山西、甘肃、青海、宁夏、新疆）拍卖师的卓越风姿。其中，我省6名拍卖师通过视频送上了诚挚的寄语，他们的发言简洁有力，字里行间饱含着对行业的深情厚谊与殷切期待，为整个活动营造出了温馨而热烈的氛围。



随后，中国拍卖行业协会会长王波、副会长贺慧以及陕西省公共资源交易中心领导依次发表致辞。他们对拍卖师们长期以来的辛勤耕耘和卓越贡献给予了高度评价，并对未来拍卖行业的持续健康发展寄予了深切厚望。



担任我省分会区主持人的是山西拍卖行业的杰出代表——董姝拍卖师。她向与会者详细介绍了山西省拍卖行业的基本概况以及拍

卖师的执业现状，并郑重宣读了山西省荣获“执槌20年成就奖”的人员名单。我省共有34名拍卖师获此殊荣，这一荣誉不仅是对他们个人长期不懈努力和坚守的有力肯定，更是对我省拍卖行业整体实力与发展水平的高度认可。当山西地区的获奖拍卖师名单在大屏幕上徐徐滚动播出时，现场顿时响起了雷鸣般的掌声，这是对山西拍卖师们多年来拼搏与坚持的由衷敬意。



山西地区代表刘润平拍卖师发表了题为《23年的坚守，一生的事业》的感言。她满怀深情地回顾了自己在拍卖行业中的漫长奋斗历程，言辞间流露出对这份事业的炽热挚爱与执着坚守。她的发言深深触动了在场拍卖师们的心弦，引发了强烈共鸣，大家纷纷表示将继续砥砺前行，为拍卖事业的蓬勃发展贡献自己的力量。

紧接着，中拍协拍卖师分会副会长李永红老师对《拍卖师自律公约》进行了深入浅出的解读，着重强调了拍卖师职业道德和自律精神的至关重要性。随后，全体参会拍卖师跟随主会场一同庄严宣读了拍卖师誓词，铿锵有力的誓言表达了他们坚守职业道德、维护行业秩序的坚定决心。

交流互动环节将会议气氛推向了高潮。主会场邀请了多位嘉宾展开圆桌讨论，线上线下的拍卖师们积极踊跃提问，共同探讨行业热点话题和发展趋势。

此次交流会的成功举办，充分展现了山西拍卖师们的卓越风采和斐然成就，有力加强了山西与兄弟省市拍卖行业之间的交流与合作。山西拍卖行业协会将一如既往地秉承“服务、交流、合作、发展”的宗旨，为推动山西乃至全国拍卖行业的繁荣发展全力以赴。



二、中拍协动态

网络拍卖指导意见宣贯工作协调会在中拍协召开

2024年9月27日，《关于促进网络拍卖规范健康发展的指导意见》（下称《指导意见》）宣贯工作协调会在中拍协召开。国家市场监督管理总局网监司综合处处长李春景、国家文物局博物馆与社会文物司社会文物处处长江宝山、商务部服贸司业务三处副处长李建辉，中拍协会会长王波、副秘书长欧树英等6人参会。会议由李春景处长主持。会议回顾了《指导意见》出台以来各地宣贯落实情况，并对下一阶段的宣贯工作进行研讨和安排。



据欧树英副秘书长介绍，自今年5月《指导意见》发布实施以来，中拍协及各地方拍协高度重视宣贯工作，通过集中学习、宣传

报道、专家解读、受理投诉举报以及联动有关部门出台地方性文件等形式积极贯彻落实文件的具体要求，取得了良好成效。

会上，三部委相关处室负责人对行业协会在推动落实《指导意见》中发挥的积极作用表示肯定，就下一阶段部委与行业协会加强合作，建立长效联系机制，开展促进《指导意见》落实的具体工作进行了探讨。

王波会长表示，中拍协将联合各地拍卖协会切实开展网络拍卖市场自律监督工作，引导会员单位、网络拍卖相关主体依法依规开展业务，为推动网络拍卖的规范、专业、持续发展作出更多贡献。

据悉，下一步，中拍协将对标《指导意见》各项工作要求，正式启动《网络拍卖合规指南》的起草工作。

中国拍卖行业协会第六届六次理事会暨第六届十次常务理事会在武汉召开



会议现场

12月18日，中国拍卖行业协会第六届六次理事会暨第六届十次常务理事会在武汉召开。会议以“贯彻二十届三中全会精神，全面推进拍卖业改革，构建全国统一大市场”为主题，回顾总结2024年行业发展情况，研究部署2025年行业工作重点。中拍协会会长王波，副会长兼秘书长贺慧，副会长王中明、李伟、法勇生、陈志坤、韩涛、罗诗明、陈雷，特邀副会长雷敏、苗华甫、刘建民出席会议。监事长汤炎非、监事李彬雄、白重鑫列席；常务理事、理事单位及各省市协会负责人等300余人参加会议。会议由中拍协副秘书长欧树英主持。

全年行业市场主体和市场规模实现“双增”

首先，贺慧副会长作《中国拍卖行业协会第六届六次理事会暨第六届十次常务理事会工作报告》。报告显示，截至今年10月底，全国共有拍卖企业11534家，比上年同期增加1180家。全行业拍卖成交总额8273.66亿元，同比增长29.50%，成交总场次为17.24

万场，同比增长 8.22%，佣金收入 39.26 亿元，行业整体市场表现已超过疫前水平。具体到各业务板块，房地产拍卖增长显著，土地使用权、机动车、无形资产拍卖在宏观政策的拉动下，实现稳步增长。从委托来源看，各委托来源拍卖业务基本稳定，法院委托（含司辅）增长迅猛，除破产清算组委托为正增长外，其余委托来源均有小幅下调。总体看来，面对行业内外诸多困难和挑战，拍卖行业表现出了强大韧性，各业务板块持续调整优化，随着存量政策有效落实和增量政策加力推出作用下，拍卖市场有望延续不断转暖向好的态势，市场继续呈现积极变化。

明确 2025 年工作方向

报告从七个方面回顾总结了 2024 年来取得的工作成果，主要包括强化学习贯彻，以党建引领协会工作方向；加强研判能力，为政府决策、管理当好助手；深入分类指导，为行业发展指引方向；优化服务质量，当好会员维权和发展顾问；优化传播机制，全力讲好行业和协会故事；加强外事管理，深化国际交流与合作；加强日常管理，协会运营水平持续提高。

会议指出，2024 年以来，中国经济在复杂多变的全球环境中展现出非凡的韧性与活力，为 2025 年乃至更长远的发展奠定了坚实的基础。然而，面对外部环境的不确定性，建议 2025 年全行业紧密团结在习近平新时代中国特色社会主义思想的伟大旗帜下，深入贯彻新发展理念，全面落实党的二十大及二十届三中全会的决策部署，分层次重点做好以下四份工作：对标高质量发展要求，提供切实有效的政策建议；聚焦主责主业，加强行业建设；加强细分市场建设，加大标准供给；加强自身建设，强化内部治理，一起推动拍卖行业实现深刻的变革与转型，全力促进中国拍卖行业在高质量发展的道路上迈出更加坚实的步伐。

表决通过相关议案

会上审议通过了季乐副秘书长所作的《关于制定〈中国拍卖行业协会分支机构管理办法〉的建议》及关于成立党建创新工作委员会、国资国企拍卖专业委员会、资源循环利用与闲废物资拍卖专业委员会、农产品拍卖专业委员会、公益慈善拍卖专业委员会、数字技术与平台经济拍卖专业委员会、标准化技术委员会的建议。

欧树英副秘书长作相关议案的说明

会上还审议通过了欧树英副秘书长所作的《关于调整部分理事单位和对新会员报备、对部分企业做退会处理的建议》《关于提请免去蒋迎春副会长职务的建议》《关于向上海市商务委员会致感谢信的建议》。

理事发言



湖北省拍卖行业协会会长石品才作《坚持四导向提高八个力》主题发言。



贵州省拍卖行业协会会长袁齐华作《贵州省拍卖业 2024 年工作情况》报告。



青海省拍卖行业协会会长肖西萍作《青海省拍卖业 2024 年工作情况》报告。



黑龙江省拍卖行业协会会长刘彬作《黑龙江省拍卖业 2024 年工作情况》报告。



西安市公物拍卖行董事长兼总经理嵇晓玲以《拍出城乡融合发展新路径》为主题发言。

领导讲话



王波会长致辞

王波会长在会议结束时作总结讲话，他总结了中拍协 2024 年 12 条工作亮点，分别是：守住拍卖监管政策；制定网络拍卖规范；积极开展地方协会调研；拓展国际交流；对外开放迈出重要步伐；主动对接政府事务工作；统计结果对外公布；拍卖师片区活动；拍卖师考试人数创十年新高；发布《拍卖师自律公约》；实施了向商务部门的“年度致谢计划”；成立了团委、发展一名党员。并提出了 2025 年 16 条工作重点，分别是：合理规划分支机构布局，聚焦细分领域发展；坚持管行业也要管党建；法律工作；教育培训工作；地方协会发展问题；国际合作；标准工作；科技工作；内涵建设；调研工作；统计工作；咨政建言工作；三十周年会庆、换届工作和章程修改；拍卖业业务板块关注点；为会员企业、行业办实事；政府事务的协调和拜访工作。希望全行业能够胸怀“国之大者”，倡导“行业大义”，听党话、跟党走，在行业中，追求高质量发展、服务国计民生、能够代表最广大拍卖企业的根本利益，能够正确地处理行业的长远发展利益与眼前利益、整体利益和局部利益、公共利益和个体利益，为行业发展做出更大贡献。

三、发展资讯

农村集体资产拍卖大有可为

由于农村集体资产拍卖业务的特殊性，很多拍卖企业并未介入或介入较少。但是在一些经济发达地区，不少拍卖企业大胆探索、积极实践，逐步蹚出了一条农村集体资产拍卖处置的新路，取得了较好的经济和社会效益。

一、农村集体资产标的主要种类和特点

1. 不动产类标的农村集体资产中不动产标的主要有集体所有的住宅、商铺、厂房等，大部分没有权证或权证不全。农村集体所有的不动产主要依据《村民委员会组织法》《农村土地承包法》等法律法规，因此在判断这类标的的合法性时，主要依据镇村集体组织的批准手续而非不动产证。当然新形势下也有新的情况出现，如惠山区集体所有的1000多套安置房转性商品房原本为农村拆迁安置用房，没有不动产证，安置后的多余部分通过审批采取补交土地出让金的方式取得不动产证，使其成为商品房，再通过公开拍卖的方式变现。但从拍卖实践看，农村不动产标的处置采取使用权转让方式的居多。

2. 设备物资类标的这类标的很多都涉及原乡镇企业的关停并转。产业升级、淘汰或区域内总体规划需要转移的中小企业的设备、物资，很多都处于报废不可使用的状态。主要存在问题是账物不符

、拆卸和移交时风险较大、设备中残存危化品以及不少标的还存在交接前设备大量丢失等情况。

3. 种植养殖权类标的

随着我国城市化率不断提高，农业人口的产业转移逐渐加快，纯靠家庭式经营土地的情况越来越少，尤其是经济相对发达地区，直接从事种植养殖的人口变化较大，而集约型、现代化、规模化从事农业种植养殖的专业大户在不断增加。村镇一级集体组织如何客观公正地处置农村土地、山林、水面成了当地村民的关注点，稍有不公极易引发群体性矛盾，这也为拍卖公司提供了专业公开拍卖的极好机会。通过公开拍卖，价高者得，谁出价高就给谁也得到了广大村民群众的认可。

二、农村集体资产标的拍卖要点

1. 深入宣传农村集体资产标的拍卖面对的竞买群体主要是农民，深入宣传不可缺。例如不动产类种植养殖权类标的拍卖，潜在的意向竞买人大多是农户、农民和农业组织，所以必须贴近宣传，深入村组，在村委会或更靠近村民的地方设立宣传咨询点，制作标牌、图表、宣传单，并对意向竞买人进行点对点沟通，很多意向竞买人反复多次咨询，一方面是在了解竞买行情，另一方面生怕自己对拍卖的相关内容没有搞清。因此前期宣传得越深入仔细，后续的矛盾就越少。

2. 详细勘察拍卖标的现状农村集体所有的资产类标的，无论大小，作为拍卖人都应深入现场逐一了解。2023年一处鱼塘养殖权标的拍卖中，委托方提供的测绘面积中，有一处因为汛期过水导致外

围面积冲塌融进河道，现状面积比拍卖文件中少了20多亩。拍卖公司通过走访了解到这一情况后及时与委托方联系，重新进行测量，避免拍卖成交后产生的交接矛盾。这类问题在不动产、设备、土地、山林、水面中都可能出现，所以拍卖的前期调查相当重要，不可或缺。

3. 拍卖文件严谨细致农村集体资产的属性决定了这些标的与国有资产不同，很多标的的定性就是靠一张村民代表会议的决议签名或是乡镇农村集体资产管理机构的会签单，格式也是形形色色，大部分没有国家统一颁发的产权证明，这就要求拍卖机构的工作人员必须熟悉农村法律法规并具备辨别、判断其合法性的专业能力。从洽谈业务开始不仅要对标的情况进行全面了解，还要对乡村集体组织对标的物的占有、使用、管理等各方面进行全方位了解，弄清哪些可为哪些不可为。有些事项必须取得委托人的书面文件，然后由拍卖公司根据这些内容制作宣传和展示文本，并根据这些内容制作拍卖规则、须知、清单和各种拍卖文件的附件。

4. 营造好拍卖会的氛围拍卖会是拍卖最终结果的展示和证明，也是拍卖机构树立形象的场所，在宣传招商工作完成后应该认真进行拍卖会的筹备。一是确定会场。由于农村集体资产的标的大都位于农村，而大部分拍卖公司都在城市市区，不便农村竞买人的出行和与会，因此建议将拍卖会场置于乡村的村委会或相关的场所（如果设施难以解决，可直接委托会务机构安排），这样不但方便了群众，也能起到示范作用。二是会务安排要周密。可与委托方沟通，邀请当地的人大代表、政协委员和村民代表以及所在乡镇的农村管

理机构、纪检监察机构的人员到场监拍，必要时还可邀请新闻媒体到会。这样做不但显示拍卖的公开透明、领导重视，也为拍卖会营造了良好的秩序。三是拍卖工作人员应着装整齐，拍卖师更要展示良好的仪表。此外拍卖会一定要设置全场摄录像设备，有效防止应价竞买过程中的纠纷。

5. 重视拍卖会的安保工作由于农村集体资产拍卖中不可能个个满意，加上很多地方少数村民法制意识淡薄，“闹会场”的情况时有发生，所以在拍卖前应有预案，安排安保人员，必要时请警察到场，防患于未然。

6. 对农村集体资产拍卖提供全流程服务由于服务对象均在农村，很多拍卖后期工作需要全流程参与和配合，包括成交后及时配合委托方进行交接、合同签署，成交款的催收等。所有程序中能够以文字体现的均应留有文字依据。

三、农村集体资产面临的困境和建议

农村集体资产面广量大，通过拍卖方式处置的体量十分巨大，称为蓝海一点不为过。但是在实践中我们看到目前面临着很多困难和问题。

一是很多农村地区从未与拍卖打过交道，加上传统的乡村资产处置随意性较大，很多乡村不愿意接受拍卖这种形式。这需要我们进一步宣传和引导，相信随着国家对乡村集体资产处置提出更加公开透明的要求，拍卖必将为更多人所接受。

二是拍卖与农村产权交易管理部门的关系。很多地方设立了农村产权交易管理部门，有些地方将拍卖机构整合到农村产权交易平

台，为农村集体资产处置提供了更多的选择。但客观上也存在政府管辖的产权交易部门排斥，甚至发文禁止拍卖公司介入农村集体资产处置的情况。对此，作为拍卖从业者应持续反映和呼吁，通过行业的力量沟通改善现有问题。

三是行业内存在不规范的竞争。一些拍卖企业不勤练内功，努力提供优质服务，而是通过不正当的手段获得业务，影响拍卖服务质量，久而久之也会影响外界对拍卖行业的信心。因此不仅拍卖公司需要自律自强，政府及协会也应从行业角度加强监管和引导。

四、政策解读

自然资源部关于规范和完善砂石开采管理的通知

自然资发〔2023〕57号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为进一步贯彻落实党中央、国务院稳住经济大盘、扩大有效投资的要求，合理开发利用砂石资源（含海砂，下同），稳定市场供应，为各地经济发展形成实物工作量提供砂石资源保障，现就有关事项通知如下：

一、科学规划开发布局

地方各级自然资源主管部门要认真落实国土空间总体规划、矿产资源规划要求，可结合实际需要组织编制砂石资源专项规划，统筹考虑资源赋存条件、耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、历史文化保护红线、海洋生态保护和绿色矿山建设等管控要求，以及城镇发展、产业布局、供需平衡、运输距离等因素，划定砂石集中开采区或开采规划区块，并纳入国土空间规划“一张图”实施监督，合理引导砂石采矿权投放，避免出现以山脊线划界等开采后遗留残山残坡等不合理问题，实现砂石资源绿色开发、集约开采、系统修复、全生命周期管理。

二、合理有序投放采矿权

负责砂石资源采矿权出让登记的自然资源主管部门，要依据矿产资源规划或砂石资源专项规划，组织开展必要的勘查，建立砂石

资源采矿权出让项目库。统筹考虑已有砂石资源采矿权分布和服务年限，加强砂石市场运行分析，合理确定一定时期内拟设置砂石资源采矿权数量和规模，根据市场需求积极有序投放。

三、积极落实“净矿”出让

负责砂石资源采矿权出让登记的自然资源主管部门要在出让前会同相关部门开展实地踏勘，核查禁止、限制开采砂石区域，对禁止区严格落实空间避让，对限制区明确管控要求，合理确定采矿权出让范围。商有关部门明确用地（林、草）、用海、环保、水保、安全等涉矿手续办理的相关要求，避免后续出现禁止性障碍。出让海砂采矿权应严格执行海砂采矿权和海域使用权“两权合一”招标采购挂牌出让制度。在出让后积极优化采矿权登记流程，简化登记要件，提高登记服务效率，保障采矿权人及时顺利开采。

四、严格工程项目动用砂石的管理

经批准设立的能源、交通、水利等基础设施、线性工程等建设项目，应按照节约集约原则动用砂石，在自然资源部门批准的建设项目用地（不含临时用地）范围内，因工程施工产生的砂石料可直接用于该工程建设，不办理采矿许可证。上述自用仍有剩余的砂石料，由所在地的自然资源主管部门报县级以上地方人民政府组织纳入公共资源交易平台处置。严禁擅自扩大施工范围采挖砂石，以及私自出售或以赠予为名擅自处置工程建设动用的砂石料。航道疏浚工程产生的海砂参照办理。

五、规范矿山开采产生的砂石料管理

非砂石类生产矿山在其矿区范围内按照矿山设计或开发利用方案，矿山剥离、井巷开拓、选矿产生的砂石料，应优先供该矿山井巷填充、修复治理及工程建设等综合利用，利用后仍有剩余的，由所在地的自然资源主管部门报县级以上地方人民政府组织纳入公共资源交易平台处置。

六、积极推进绿色矿山建设

绿色矿山建设要求应纳入采矿权出让公告，并在采矿权出让合同中明确绿色矿山创建要求和违约责任。新建砂石矿山应按绿色矿山标准要求建设，正在生产的矿山应积极推进绿色矿山建设，明确改进期限，逐步达到绿色矿山要求。矿山企业应当认真履行矿山生态保护修复义务，将生态保护修复贯穿采矿活动全过程。

七、加强监管和执法

要基于国土空间基础信息平台探索实施电子围栏、无人机等信息化监管，鼓励社会监督，及时制止发现的违法行为，依法依规严肃查处。对不履行法定义务或履行法定义务不到位的，应责令限期整改，整改不到位的，追究其法律责任，并按相关规定列入矿业权人勘查开采信息公示系统异常名录或严重违法名单。加强砂石资源日常监管和执法，依法依规严肃查处无证开采、越界开采、破坏性开采等违法违规行为，特别是以各类工程名义违法采矿行为。涉嫌非法采矿犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。涉嫌职务违纪违法的，移送纪检监察机关处理。积极配合海警部门加强对海砂资源开采的执法监督，加强信息共享和协同配合。

各地可根据本通知要求，结合实际进一步细化相关管理规定。

《国土资源部关于开山凿石、采挖砂、石、土等矿产资源适用法律问题的复函》（国土资函〔1998〕190号）和《国土资源部关于解释工程施工采挖砂、石、土矿产资源有关问题的复函》（国土资函〔1999〕404号）同时废止。

自然资源部

2023年4月10日

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》已于2023年5月23日由最高人民法院审判委员会第1889次会议通过，现予公布，自2023年12月5日起施行。

最高人民法院 2023年12月4日

法释〔2023〕13号

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释

（2023年5月23日最高人民法院审判委员会第1889次会议通过，自2023年12月5日起施行）

为正确审理合同纠纷案件以及非因合同产生的债权债务关系纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定，结合审判实践，制定本解释。

一、一般规定

第一条 人民法院依据民法典第一百四十二条第一款、第四百六十六条第一款的规定解释合同条款时，应当以词句的通常含义为基础，结合相关条款、合同的性质和目的、习惯以及诚信原则，参考缔约背景、磋商过程、履行行为等因素确定争议条款的含义。

有证据证明当事人之间对合同条款有不同于词句的通常含义的其他共同理解，一方主张按照词句的通常含义理解合同条款的，人民法院不予支持。

对合同条款有两种以上解释，可能影响该条款效力的，人民法院应当选择有利于该条款有效的解释；属于无偿合同的，应当选择对债务人负担较轻的解释。

第二条 下列情形，不违反法律、行政法规的强制性规定且不违背公序良俗的，人民法院可以认定为民法典所称的“交易习惯”：

（一）当事人之间在交易活动中的惯常做法；

（二）在交易行为当地或者某一领域、某一行业通常采用并为交易对方订立合同时所知道或者应当知道的做法。

对于交易习惯，由提出主张的当事人一方承担举证责任。

二、合同的订立

第三条 当事人对合同是否成立存在争议，人民法院能够确定当事人姓名或者名称、标的和数量的，一般应当认定合同成立。但是，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

根据前款规定能够认定合同已经成立的，对合同欠缺的内容，人民法院应当依据民法典第五百一十条、第五百一十一条等规定予以确定。

当事人主张合同无效或者请求撤销、解除合同等，人民法院认为合同不成立的，应当依据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第五十三条的规定将合同是否成立作为焦点问题进行审理，并可以根据案件的具体情况重新指定举证期限。

第四条 采取招标方式订立合同，当事人请求确认合同自中标通知书到达中标人时成立的，人民法院应予支持。合同成立后，当

事人拒绝签订书面合同的，人民法院应当依据招标文件、投标文件和中标通知书等确定合同内容。

采取现场拍卖、网络拍卖等公开竞价方式订立合同，当事人请求确认合同自拍卖师落槌、电子交易系统确认成交时成立的，人民法院应予支持。合同成立后，当事人拒绝签订成交确认书的，人民法院应当依据拍卖公告、竞买人的报价等确定合同内容。

产权交易所等机构主持拍卖、挂牌交易，其公布的拍卖公告、交易规则等文件公开确定了合同成立需要具备的条件，当事人请求确认合同自该条件具备时成立的，人民法院应予支持。

第五条 第三人实施欺诈、胁迫行为，使当事人在违背真实意思的情况下订立合同，受到损失的当事人请求第三人承担赔偿责任的，人民法院依法予以支持；当事人亦有违背诚信原则的行为的，人民法院应当根据各自的过错确定相应的责任。但是，法律、司法解释对当事人与第三人的民事责任另有规定的，依照其规定。

第六条 当事人以认购书、订购书、预订书等形式约定在将来一定期限内订立合同，或者为担保在将来一定期限内订立合同交付了定金，能够确定将来所要订立合同的主体、标的等内容的，人民法院应当认定预约合同成立。

当事人通过签订意向书或者备忘录等方式，仅表达交易的意向，未约定在将来一定期限内订立合同，或者虽然有约定但是难以确定将来所要订立合同的主体、标的等内容，一方主张预约合同成立的，人民法院不予支持。

当事人订立的认购书、订购书、预订书等已就合同标的、数量、价款或者报酬等主要内容达成合意，符合本解释第三条第一款规定的合同成立条件，未明确约定在将来一定期限内另行订立合同，或者虽然有约定但是当事人一方已实施履行行为且对方接受的，人民法院应当认定本约合同成立。

第七条 预约合同生效后，当事人一方拒绝订立本约合同或者在磋商订立本约合同时违背诚信原则导致未能订立本约合同的，人民法院应当认定该当事人不履行预约合同约定的义务。

人民法院认定当事人一方在磋商订立本约合同时是否违背诚信原则，应当综合考虑该当事人在磋商时提出的条件是否明显背离预约合同约定的内容以及是否已尽合理努力进行协商等因素。

第八条 预约合同生效后，当事人一方不履行订立本约合同的义务，对方请求其赔偿因此造成的损失，人民法院依法予以支持。

前款规定的损失赔偿，当事人有约定的，按照约定；没有约定的，人民法院应当综合考虑预约合同在内容上的完备程度以及订立本约合同的条件的成就程度等因素酌定。

第九条 合同条款符合民法典第四百九十六条第一款规定的情形，当事人仅以合同系依据合同示范文本制作或者双方已经明确约定合同条款不属于格式条款为由主张该条款不是格式条款的，人民法院不予支持。

从事经营活动的当事人一方仅以未实际重复使用为由主张其预先拟定且未与对方协商的合同条款不是格式条款的，人民法院不予

支持。但是，有证据证明该条款不是为了重复使用而预先拟定的除外。

第十条 提供格式条款的一方在合同订立时采用通常足以引起对方注意的文字、符号、字体等明显标识，提示对方注意免除或者减轻其责任、排除或者限制对方权利等与对方有重大利害关系的异常条款的，人民法院可以认定其已经履行民法典第四百九十六条第二款规定的提示义务。

提供格式条款的一方按照对方的要求，就与对方有重大利害关系的异常条款的概念、内容及其法律后果以书面或者口头形式向对方作出通常能够理解的解释说明的，人民法院可以认定其已经履行民法典第四百九十六条第二款规定的说明义务。

提供格式条款的一方对其已经尽到提示义务或者说明义务承担举证责任。对于通过互联网等信息网络订立的电子合同，提供格式条款的一方仅以采取了设置勾选、弹窗等方式为由主张其已经履行提示义务或者说明义务的，人民法院不予支持，但是其举证符合前两款规定的除外。

三、合同的效力

第十一条 当事人一方是自然人，根据该当事人的年龄、智力、知识、经验并结合交易的复杂程度，能够认定其对合同的性质、合同订立的法律后果或者交易中存在的特定风险缺乏应有的认知能力的，人民法院可以认定该情形构成民法典第一百五十一条规定的“缺乏判断能力”。

第十二条 合同依法成立后，负有报批义务的当事人不履行报批义务或者履行报批义务不符合合同的约定或者法律、行政法规的规定，对方请求其继续履行报批义务的，人民法院应予支持；对方主张解除合同并请求其承担违反报批义务的赔偿责任的，人民法院应予支持。

人民法院判决当事人一方履行报批义务后，其仍不履行，对方主张解除合同并参照违反合同的违约责任请求其承担赔偿责任的，人民法院应予支持。

合同获得批准前，当事人一方起诉请求对方履行合同约定的主要义务，经释明后拒绝变更诉讼请求的，人民法院应当判决驳回其诉讼请求，但是不影响其另行提起诉讼。

负有报批义务的当事人已经办理申请批准等手续或者已经履行生效判决确定的报批义务，批准机关决定不予批准，对方请求其承担赔偿责任的，人民法院不予支持。但是，因迟延履行报批义务等可归责于当事人的原因导致合同未获批准，对方请求赔偿因此受到的损失的，人民法院应当依据民法典第一百五十七条的规定处理。

第十三条 合同存在无效或者可撤销的情形，当事人以该合同已在有关行政管理部门办理备案、已经批准机关批准或者已依据该合同办理财产权利的变更登记、移转登记等为由主张合同有效的，人民法院不予支持。

第十四条 当事人之间就同一交易订立多份合同，人民法院应当认定其中以虚假意思表示订立的合同无效。当事人为规避法律、行政法规的强制性规定，以虚假意思表示隐藏真实意思表示的，人

民法院应当依据民法典第一百五十三条第一款的规定认定被隐藏合同的效力；当事人为规避法律、行政法规关于合同应当办理批准等手续的规定，以虚假意思表示隐藏真实意思表示的，人民法院应当依据民法典第五百零二条第二款的规定认定被隐藏合同的效力。

依据前款规定认定被隐藏合同无效或者确定不发生效力的，人民法院应当以被隐藏合同为事实基础，依据民法典第一百五十七条的规定确定当事人的民事责任。但是，法律另有规定的除外。

当事人就同一交易订立的多份合同均系真实意思表示，且不存在其他影响合同效力情形的，人民法院应当在查明各合同成立先后顺序和实际履行情况的基础上，认定合同内容是否发生变更。法律、行政法规禁止变更合同内容的，人民法院应当认定合同的相应变更无效。

第十五条 人民法院认定当事人之间的权利义务关系，不应当拘泥于合同使用的名称，而应当根据合同约定的内容。当事人主张的权利义务关系与根据合同内容认定的权利义务关系不一致的，人民法院应当结合缔约背景、交易目的、交易结构、履行行为以及当事人是否存在虚构交易标的等事实认定当事人之间的实际民事法律关系。

第十六条 合同违反法律、行政法规的强制性规定，有下列情形之一的，由行为人承担行政责任或者刑事责任能够实现强制性规定的立法目的的，人民法院可以依据民法典第一百五十三条第一款关于“该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外”的规定认定该合同不因违反强制性规定无效：

(一)强制性规定虽然旨在维护社会公共秩序，但是合同的实际履行对社会公共秩序造成的影响显著轻微，认定合同无效将导致案件处理结果有失公平公正；

(二)强制性规定旨在维护政府的税收、土地出让金等国家利益或者其他民事主体的合法权益而非合同当事人的民事权益，认定合同有效不会影响该规范目的的实现；

(三)强制性规定旨在要求当事人一方加强风险控制、内部管理等，对方无能力或者无义务审查合同是否违反强制性规定，认定合同无效将使其承担不利后果；

(四)当事人一方虽然在订立合同时违反强制性规定，但是在合同订立后其已经具备补正违反强制性规定的条件却违背诚信原则不予补正；

(五)法律、司法解释规定的其他情形。

法律、行政法规的强制性规定旨在规制合同订立后的履行行为，当事人以合同违反强制性规定为由请求认定合同无效的，人民法院不予支持。但是，合同履行必然导致违反强制性规定或者法律、司法解释另有规定的除外。

依据前两款认定合同有效，但是当事人的违法行为未经处理的，人民法院应当向有关行政管理部门提出司法建议。当事人的行为涉嫌犯罪的，应当将案件线索移送刑事侦查机关；属于刑事自诉案件的，应当告知当事人可以向有管辖权的人民法院另行提起诉讼。

第十七条 合同虽然不违反法律、行政法规的强制性规定，但是有下列情形之一的，人民法院应当依照民法典第一百五十三条第二款的规定认定合同无效：

（一）合同影响政治安全、经济安全、军事安全等国家安全的；

（二）合同影响社会稳定、公平竞争秩序或者损害社会公共利益等违背社会公共秩序的；

（三）合同背离社会公德、家庭伦理或者有损人格尊严等违背善良风俗的。

人民法院在认定合同是否违背公序良俗时，应当以社会主义核心价值观为导向，综合考虑当事人的主观动机和交易目的、政府部门的监管强度、一定期限内当事人从事类似交易的频次、行为的社会后果等因素，并在裁判文书中充分说理。当事人确因生活需要进行交易，未给社会公共秩序造成重大影响，且不影响国家安全，也不违背善良风俗的，人民法院不应当认定合同无效。

第十八条 法律、行政法规的规定虽然有“应当”“必须”或者“不得”等表述，但是该规定旨在限制或者赋予民事权利，行为人违反该规定将构成无权处分、无权代理、越权代表等，或者导致合同相对人、第三人因此获得撤销权、解除权等民事权利的，人民法院应当依照法律、行政法规规定的关于违反该规定的民事法律后果认定合同效力。

第十九条 以转让或者设定财产权利为目的订立的合同，当事人或者真正权利人仅以让与人在订立合同时对标的物没有所有权或

者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持；因未取得真正权利人事后同意或者让与人事后未取得处分权导致合同不能履行，受让人主张解除合同并请求让与人承担违反合同的赔偿责任的，人民法院依法予以支持。

前款规定的合同被认定有效，且让与人已经将财产交付或者转移登记至受让人，真正权利人请求认定财产权利未发生变动或者请求返还财产的，人民法院应予支持。但是，受让人依据民法典第三百一十一条等规定善意取得财产权利的除外。

第二十条 法律、行政法规为限制法人的法定代表人或者非法人组织的负责人的代表权，规定合同所涉事项应当由法人、非法人组织的权力机构或者决策机构决议，或者应当由法人、非法人组织的执行机构决定，法定代表人、负责人未取得授权而以法人、非法人组织的名义订立合同，未尽到合理审查义务的相对人主张该合同对法人、非法人组织发生效力并由其承担违约责任的，人民法院不予支持，但是法人、非法人组织有过错的，可以参照民法典第一百五十七条的规定判决其承担相应的赔偿责任。相对人已尽到合理审查义务，构成表见代表的，人民法院应当依据民法典第五百零四条的规定处理。

合同所涉事项未超越法律、行政法规规定的法定代表人或者负责人的代表权限，但是超越法人、非法人组织的章程或者权力机构等对代表权的限制，相对人主张该合同对法人、非法人组织发生效力并由其承担违约责任的，人民法院依法予以支持。但是，法人、非法人组织举证证明相对人知道或者应当知道该限制的除外。

法人、非法人组织承担民事责任后，向有过错的法定代表人、负责人追偿因越权代表行为造成的损失，人民法院依法予以支持。法律、司法解释对法定代表人、负责人的民事责任另有规定的，依照其规定。

第二十一条 法人、非法人组织的工作人员就超越其职权范围的事项以法人、非法人组织的名义订立合同，相对人主张该合同对法人、非法人组织发生效力并由其承担违约责任的，人民法院不予支持。但是，法人、非法人组织有过错的，人民法院可以参照民法典第一百五十七条的规定判决其承担相应的赔偿责任。前述情形，构成表见代理的，人民法院应当依据民法典第一百七十二条的规定处理。

合同所涉事项有下列情形之一的，人民法院应当认定法人、非法人组织的工作人员在订立合同时超越其职权范围：

（一）依法应当由法人、非法人组织的权力机构或者决策机构决议的事项；

（二）依法应当由法人、非法人组织的执行机构决定的事项；

（三）依法应当由法定代表人、负责人代表法人、非法人组织实施的事项；

（四）不属于通常情形下依其职权可以处理的事项。

合同所涉事项未超越依据前款确定的职权范围，但是超越法人、非法人组织对工作人员职权范围的限制，相对人主张该合同对法人、非法人组织发生效力并由其承担违约责任的，人民法院应予支

持。但是，法人、非法人组织举证证明相对人知道或者应当知道该限制的除外。

法人、非法人组织承担民事责任后，向故意或者有重大过失的工作人员追偿的，人民法院依法予以支持。

第二十二条 法定代表人、负责人或者工作人员以法人、非法人组织的名义订立合同且未超越权限，法人、非法人组织仅以合同加盖的印章不是备案印章或者系伪造的印章为由主张该合同对其不发生效力的，人民法院不予支持。

合同系以法人、非法人组织的名义订立，但是仅有法定代表人、负责人或者工作人员签名或者按指印而未加盖法人、非法人组织的印章，相对人能够证明法定代表人、负责人或者工作人员在订立合同时未超越权限的，人民法院应当认定合同对法人、非法人组织发生效力。但是，当事人约定以加盖印章作为合同成立条件的除外。

合同仅加盖法人、非法人组织的印章而无人员签名或者按指印，相对人能够证明合同系法定代表人、负责人或者工作人员在其权限范围内订立的，人民法院应当认定该合同对法人、非法人组织发生效力。

在前三款规定的情形下，法定代表人、负责人或者工作人员在订立合同时虽然超越代表或者代理权限，但是依据民法典第五百零四条的规定构成表见代表，或者依据民法典第一百七十二条的规定构成表见代理的，人民法院应当认定合同对法人、非法人组织发生效力。

第二十三条 法定代表人、负责人或者代理人与相对人恶意串通，以法人、非法人组织的名义订立合同，损害法人、非法人组织的合法权益，法人、非法人组织主张不承担民事责任的，人民法院应予支持。法人、非法人组织请求法定代表人、负责人或者代理人与相对人对因此受到的损失承担连带赔偿责任的，人民法院应予支持。

根据法人、非法人组织的举证，综合考虑当事人之间的交易习惯、合同在订立时是否显失公平、相关人员是否获取了不正当利益、合同的履行情况等因素，人民法院能够认定法定代表人、负责人或者代理人与相对人存在恶意串通的高度可能性的，可以要求前述人员就合同订立、履行的过程等相关事实作出陈述或者提供相应的证据。其无正当理由拒绝作出陈述，或者所作陈述不具合理性又不能提供相应证据的，人民法院可以认定恶意串通的事实成立。

第二十四条 合同不成立、无效、被撤销或者确定不发生效力，当事人请求返还财产，经审查财产能够返还的，人民法院应当根据案件具体情况，单独或者合并适用返还占有的标的物、更正登记簿册记载等方式；经审查财产不能返还或者没有必要返还的，人民法院应当以认定合同不成立、无效、被撤销或者确定不发生效力之日该财产的市场价值或者以其他合理方式计算的价值为基准判决折价补偿。

除前款规定的情形外，当事人还请求赔偿损失的，人民法院应当结合财产返还或者折价补偿的情况，综合考虑财产增值收益和贬

值损失、交易成本的支出等事实，按照双方当事人的过错程度及原因力大小，根据诚信原则和公平原则，合理确定损失赔偿额。

合同不成立、无效、被撤销或者确定不发生效力，当事人的行为涉嫌违法且未经处理，可能导致一方或者双方通过违法行为获得不当利益的，人民法院应当向有关行政管理部门提出司法建议。当事人的行为涉嫌犯罪的，应当将案件线索移送刑事侦查机关；属于刑事自诉案件的，应当告知当事人可以向有管辖权的人民法院另行提起诉讼。

第二十五条 合同不成立、无效、被撤销或者确定不发生效力，有权请求返还价款或者报酬的当事人一方请求对方支付资金占用费的，人民法院应当在当事人请求的范围内按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）计算。但是，占用资金的当事人对于合同不成立、无效、被撤销或者确定不发生效力没有过错的，应当以中国人民银行公布的同期同类存款基准利率计算。

双方互负返还义务，当事人主张同时履行的，人民法院应予支持；占有标的物的一方对标的物存在使用或者依法可以使用的情形，对方请求将其应支付的资金占用费与应收取的标的物使用费相互抵销的，人民法院应予支持，但是法律另有规定的除外。

四、合同的履行

第二十六条 当事人一方未根据法律规定或者合同约定履行开具发票、提供证明文件等非主要债务，对方请求继续履行该债务并赔偿因怠于履行该债务造成的损失，人民法院依法予以支持；对

方请求解除合同的，人民法院不予支持，但是不履行该债务致使不能实现合同目的或者当事人另有约定的除外。

第二十七条 债务人或者第三人与债权人在债务履行期限届满后达成以物抵债协议，不存在影响合同效力情形的，人民法院应当认定该协议自当事人意思表示一致时生效。

债务人或者第三人履行以物抵债协议后，人民法院应当认定相应的原债务同时消灭；债务人或者第三人未按照约定履行以物抵债协议，经催告后在合理期限内仍不履行，债权人选择请求履行原债务或者以物抵债协议的，人民法院应予支持，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

前款规定的以物抵债协议经人民法院确认或者人民法院根据当事人达成的以物抵债协议制作成调解书，债权人主张财产权利自确认书、调解书生效时发生变动或者具有对抗善意第三人效力的，人民法院不予支持。

债务人或者第三人以自己不享有所有权或者处分权的财产权利订立以物抵债协议的，依据本解释第十九条的规定处理。

第二十八条 债务人或者第三人与债权人在债务履行期限届满前达成以物抵债协议的，人民法院应当在审理债权债务关系的基础上认定该协议的效力。

当事人约定债务人到期没有清偿债务，债权人可以对抵债财产拍卖、变卖、折价以实现债权的，人民法院应当认定该约定有效。当事人约定债务人到期没有清偿债务，抵债财产归债权人所有的，人民法院应当认定该约定无效，但是不影响其他部分的效力；债权

人请求对抵债财产拍卖、变卖、折价以实现债权的，人民法院应予支持。

当事人订立前款规定的以物抵债协议后，债务人或者第三人未将财产权利转移至债权人名下，债权人主张优先受偿的，人民法院不予支持；债务人或者第三人已将财产权利转移至债权人名下的，依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第六十八条的规定处理。

第二十九条 民法典第五百二十二条第二款规定的第三人请求债务人向自己履行债务的，人民法院应予支持；请求行使撤销权、解除权等民事权利的，人民法院不予支持，但是法律另有规定的除外。

合同依法被撤销或者被解除，债务人请求债权人返还财产的，人民法院应予支持。

债务人按照约定向第三人履行债务，第三人拒绝受领，债权人请求债务人向自己履行债务的，人民法院应予支持，但是债务人已经采取提存等方式消灭债务的除外。第三人拒绝受领或者受领迟延，债务人请求债权人赔偿因此造成的损失，人民法院依法予以支持。

第三十条 下列民事主体，人民法院可以认定为民法典第五百二十四条第一款规定的对履行债务具有合法利益的第三人：

- （一）保证人或者提供物的担保的第三人；
- （二）担保财产的受让人、用益物权人、合法占有人；
- （三）担保财产上的后顺位担保权人；

（四）对债务人的财产享有合法权益且该权益将因财产被强制执行而丧失的第三人；

（五）债务人为法人或者非法人组织的，其出资人或者设立人；

（六）债务人为自然人的，其近亲属；

（七）其他对履行债务具有合法利益的第三人。

第三人在其已经代为履行的范围内取得对债务人的债权，但是不得损害债权人的利益。

担保人代为履行债务取得债权后，向其他担保人主张担保权利的，依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第十三条、第十四条、第十八条第二款等规定处理。

第三十一条 当事人互负债务，一方以对方没有履行非主要债务为由拒绝履行自己的主要债务的，人民法院不予支持。但是，对方不履行非主要债务致使不能实现合同目的或者当事人另有约定的除外。

当事人一方起诉请求对方履行债务，被告依据民法典第五百二十五条的规定主张双方同时履行的抗辩且抗辩成立，被告未提起反诉的，人民法院应当判决被告在原告履行债务的同时履行自己的债务，并在判项中明确原告申请强制执行的，人民法院应当在原告履行自己的债务后对被告采取执行行为；被告提起反诉的，人民法院应当判决双方同时履行自己的债务，并在判项中明确任何一方申请

强制执行的，人民法院应当在该当事人履行自己的债务后对对方采取执行行为。

当事人一方起诉请求对方履行债务，被告依据民法典第五百二十六条的规定主张原告应先履行的抗辩且抗辩成立的，人民法院应当驳回原告的诉讼请求，但是不影响原告履行债务后另行提起诉讼。

第三十二条 合同成立后，因政策调整或者市场供求关系异常变动等原因导致价格发生当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的涨跌，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，人民法院应当认定合同的基础条件发生了民法典第五百三十三条第一款规定的“重大变化”。但是，合同涉及市场属性活跃、长期以来价格波动较大的大宗商品以及股票、期货等风险投资型金融产品的除外。

合同的基础条件发生了民法典第五百三十三条第一款规定的重大变化，当事人请求变更合同的，人民法院不得解除合同；当事人一方请求变更合同，对方请求解除合同的，或者当事人一方请求解除合同，对方请求变更合同的，人民法院应当结合案件的实际情况，根据公平原则判决变更或者解除合同。

人民法院依据民法典第五百三十三条的规定判决变更或者解除合同的，应当综合考虑合同基础条件发生重大变化的时间、当事人重新协商的情况以及因合同变更或者解除给当事人造成的损失等因素，在判项中明确合同变更或者解除的时间。

当事人事先约定排除民法典第五百三十三条适用的，人民法院应当认定该约定无效。

五、合同的保全

第三十三条 债务人不履行其对债权人的到期债务，又不以诉讼或者仲裁方式向相对人主张其享有的债权或者与该债权有关的从权利，致使债权人的到期债权未能实现的，人民法院可以认定为民法典第五百三十五条规定的“债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利，影响债权人的到期债权实现”。

第三十四条 下列权利，人民法院可以认定为民法典第五百三十五条第一款规定的专属于债务人自身的权利：

- （一）抚养费、赡养费或者扶养费请求权；
- （二）人身损害赔偿请求权；
- （三）劳动报酬请求权，但是超过债务人及其所扶养家属的生活必需费用的部分除外；
- （四）请求支付基本养老保险金、失业保险金、最低生活保障金等保障当事人基本生活的权利；
- （五）其他专属于债务人自身的权利。

第三十五条 债权人依据民法典第五百三十五条的规定对债务人的相对人提起代位权诉讼的，由被告住所地人民法院管辖，但是依法应当适用专属管辖规定的除外。

债务人或者相对人以双方之间的债权债务关系订有管辖协议为由提出异议的，人民法院不予支持。

第三十六条 债权人提起代位权诉讼后，债务人或者相对人以双方之间的债权债务关系订有仲裁协议为由对法院主管提出异议的，人民法院不予支持。但是，债务人或者相对人在首次开庭前就债务人与相对人之间的债权债务关系申请仲裁的，人民法院可以依法中止代位权诉讼。

第三十七条 债权人以债务人的相对人为被告向人民法院提起代位权诉讼，未将债务人列为第三人的，人民法院应当追加债务人为第三人。

两个以上债权人以债务人的同一相对人为被告提起代位权诉讼的，人民法院可以合并审理。债务人对相对人享有的债权不足以清偿其对两个以上债权人负担的债务的，人民法院应当按照债权人享有的债权比例确定相对人的履行份额，但是法律另有规定的除外。

第三十八条 债权人向人民法院起诉债务人后，又向同一人民法院对债务人的相对人提起代位权诉讼，属于该人民法院管辖的，可以合并审理。不属于该人民法院管辖的，应当告知其向有管辖权的人民法院另行起诉；在起诉债务人的诉讼终结前，代位权诉讼应当中止。

第三十九条 在代位权诉讼中，债务人对超过债权人代位请求数额的债权部分起诉相对人，属于同一人民法院管辖的，可以合并审理。不属于同一人民法院管辖的，应当告知其向有管辖权的人民法院另行起诉；在代位权诉讼终结前，债务人对相对人的诉讼应当中止。

第四十条 代位权诉讼中，人民法院经审理认为债权人的主张不符合代位权行使条件的，应当驳回诉讼请求，但是不影响债权人根据新的事实再次起诉。

债务人的相对人仅以债权人提起代位权诉讼时债权人与债务人之间的债权债务关系未经生效法律文书确认为由，主张债权人提起的诉讼不符合代位权行使条件的，人民法院不予支持。

第四十一条 债权人提起代位权诉讼后，债务人无正当理由减免相对人的债务或者延长相对人的履行期限，相对人以此向债权人抗辩的，人民法院不予支持。

第四十二条 对于民法典第五百三十九条规定的“明显不合理”的低价或者高价，人民法院应当按照交易当地一般经营者的判断，并参考交易时交易地的市场交易价或者物价部门指导价予以认定。

转让价格未达到交易时交易地的市场交易价或者指导价百分之七十的，一般可以认定为“明显不合理的低价”；受让价格高于交易时交易地的市场交易价或者指导价百分之三十的，一般可以认定为“明显不合理的高价”。

债务人与相对人存在亲属关系、关联关系的，不受前款规定的百分之七十、百分之三十的限制。

第四十三条 债务人以明显不合理的价格，实施互易财产、以物抵债、出租或者承租财产、知识产权许可使用等行为，影响债权人的债权实现，债务人的相对人知道或者应当知道该情形，债权人

请求撤销债务人的行为的，人民法院应当依据民法典第五百三十九条的规定予以支持。

第四十四条 债权人依据民法典第五百三十八条、第五百三十九条的规定提起撤销权诉讼的，应当以债务人和债务人的相对人为共同被告，由债务人或者相对人的住所地人民法院管辖，但是依法应当适用专属管辖规定的除外。

两个以上债权人就债务人的同一行为提起撤销权诉讼的，人民法院可以合并审理。

第四十五条 在债权人撤销权诉讼中，被撤销行为的标的可分，当事人主张在受影响的债权范围内撤销债务人的行为的，人民法院应予支持；被撤销行为的标的不可分，债权人主张将债务人的行为全部撤销的，人民法院应予支持。

债权人行使撤销权所支付的合理的律师代理费、差旅费等费用，可以认定为民法典第五百四十条规定的“必要费用”。

第四十六条 债权人在撤销权诉讼中同时请求债务人的相对人向债务人承担返还财产、折价补偿、履行到期债务等法律后果的，人民法院依法予以支持。

债权人请求受理撤销权诉讼的人民法院一并审理其与债务人之间的债权债务关系，属于该人民法院管辖的，可以合并审理。不属于该人民法院管辖的，应当告知其向有管辖权的人民法院另行起诉。

债权人依据其与债务人的诉讼、撤销权诉讼产生的生效法律文书申请强制执行的，人民法院可以就债务人对相对人享有的权利采

取强制执行措施以实现债权人的债权。债权人在撤销权诉讼中，申请对相对人的财产采取保全措施的，人民法院依法予以准许。

六、合同的变更和转让

第四十七条 债权转让后，债务人向受让人主张其对让与人的抗辩的，人民法院可以追加让与人为第三人。

债务转移后，新债务人主张原债务人对债权人的抗辩的，人民法院可以追加原债务人为第三人。

当事人一方将合同权利义务一并转让后，对方就合同权利义务向受让人主张抗辩或者受让人就合同权利义务向对方主张抗辩的，人民法院可以追加让与人为第三人。

第四十八条 债务人在接到债权转让通知前已经向让与人履行，受让人请求债务人履行的，人民法院不予支持；债务人接到债权转让通知后仍然向让与人履行，受让人请求债务人履行的，人民法院应予支持。

让与人未通知债务人，受让人直接起诉债务人请求履行债务，人民法院经审理确认债权转让事实的，应当认定债权转让自起诉状副本送达时对债务人发生效力。债务人主张因未通知而给其增加的费用或者造成的损失从认定的债权数额中扣除的，人民法院依法予以支持。

第四十九条 债务人接到债权转让通知后，让与人以债权转让合同不成立、无效、被撤销或者确定不发生效力为由请求债务人向其履行的，人民法院不予支持。但是，该债权转让通知被依法撤销的除外。

受让人基于债务人对债权真实存在的确认受让债权后，债务人又以该债权不存在为由拒绝向受让人履行的，人民法院不予支持。但是，受让人知道或者应当知道该债权不存在的除外。

第五十条 让与人将同一债权转让给两个以上受让人，债务人以已经向最先通知的受让人履行为由主张其不再履行债务的，人民法院应予支持。债务人明知接受履行的受让人不是最先通知的受让人，最先通知的受让人请求债务人继续履行债务或者依据债权转让协议请求让与人承担违约责任的，人民法院应予支持；最先通知的受让人请求接受履行的受让人返还其接受的财产的，人民法院不予支持，但是接受履行的受让人明知该债权在其受让前已经转让给其他受让人的除外。

前款所称最先通知的受让人，是指最先到达债务人的转让通知中载明的受让人。当事人之间对通知到达时间有争议的，人民法院应当结合通知的方式等因素综合判断，而不能仅根据债务人认可的通知时间或者通知记载的时间予以认定。当事人采用邮寄、通讯电子系统等方式发出通知的，人民法院应当以邮戳时间或者通讯电子系统记载的时间等作为认定通知到达时间的依据。

第五十一条 第三人加入债务并与债务人约定了追偿权，其履行债务后主张向债务人追偿的，人民法院应予支持；没有约定追偿权，第三人依照民法典关于不当得利等的规定，在其已经向债权人履行债务的范围内请求债务人向其履行的，人民法院应予支持，但是第三人知道或者应当知道加入债务会损害债务人利益的除外。

债务人就其对债权人享有的抗辩向加入债务的第三人主张的，
人民法院应予支持。

七、合同的权利义务终止

第五十二条 当事人就解除合同协商一致时未对合同解除后的
违约责任、结算和清理等问题作出处理，一方主张合同已经解除的
，人民法院应予支持。但是，当事人另有约定的除外。

有下列情形之一的，除当事人一方另有意思表示外，人民法院
可以认定合同解除：

（一）当事人一方主张行使法律规定或者合同约定的解除权，
经审理认为不符合解除权行使条件但是对方同意解除；

（二）双方当事人均不符合解除权行使的条件但是均主张解除
合同。

前两款情形下的违约责任、结算和清理等问题，人民法院应当
依据民法典第五百六十六条、第五百六十七条和有关违约责任的规定处理。

第五十三条 当事人一方以通知方式解除合同，并以对方未在
约定的异议期限或者其他合理期限内提出异议为由主张合同已经解
除的，人民法院应当对其是否享有法律规定或者合同约定的解除权
进行审查。经审查，享有解除权的，合同自通知到达对方时解除；
不享有解除权的，不发生合同解除的效力。

第五十四条 当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼的方式
主张解除合同，撤诉后再次起诉主张解除合同，人民法院经审理支
持该主张的，合同自再次起诉的起诉状副本送达对方时解除。但是

，当事人一方撤诉后又通知对方解除合同且该通知已经到达对方的除外。

第五十五条 当事人一方依据民法典第五百六十八条的规定主张抵销，人民法院经审理认为抵销权成立的，应当认定通知到达对方时双方互负的主债务、利息、违约金或者损害赔偿金等债务在同等数额内消灭。

第五十六条 行使抵销权的一方负担的数项债务种类相同，但是享有的债权不足以抵销全部债务，当事人因抵销的顺序发生争议的，人民法院可以参照民法典第五百六十条的规定处理。

行使抵销权的一方享有的债权不足以抵销其负担的包括主债务、利息、实现债权的有关费用在内的全部债务，当事人因抵销的顺序发生争议的，人民法院可以参照民法典第五百六十一条的规定处理。

第五十七条 因侵害自然人人身权益，或者故意、重大过失侵害他人财产权益产生的损害赔偿债务，侵权人主张抵销的，人民法院不予支持。

第五十八条 当事人互负债务，一方以其诉讼时效期间已经届满的债权通知对方主张抵销，对方提出诉讼时效抗辩的，人民法院对该抗辩应予支持。一方的债权诉讼时效期间已经届满，对方主张抵销的，人民法院应予支持。

八、违约责任

第五十九条 当事人一方依据民法典第五百八十条第二款的规定请求终止合同权利义务关系的，人民法院一般应当以起诉状副本

送达对方的时间作为合同权利义务关系终止的时间。根据案件的具体情况，以其他时间作为合同权利义务关系终止的时间更加符合公平原则和诚信原则的，人民法院可以以该时间作为合同权利义务关系终止的时间，但是应当在裁判文书中充分说明理由。

第六十条 人民法院依据民法典第五百八十四条的规定确定合同履行后可以获得的利益时，可以在扣除非违约方为订立、履行合同支出的费用等合理成本后，按照非违约方能够获得的生产利润、经营利润或者转售利润等计算。

非违约方依法行使合同解除权并实施了替代交易，主张按照替代交易价格与合同价格的差额确定合同履行后可以获得的利益的，人民法院依法予以支持；替代交易价格明显偏离替代交易发生时当地的市场价格，违约方主张按照市场价格与合同价格的差额确定合同履行后可以获得的利益的，人民法院应予支持。

非违约方依法行使合同解除权但是未实施替代交易，主张按照违约行为发生后合理期间内合同履行地的市场价格与合同价格的差额确定合同履行后可以获得的利益的，人民法院应予支持。

第六十一条 在以持续履行的债务为内容的定期合同中，一方不履行支付价款、租金等金钱债务，对方请求解除合同，人民法院经审理认为合同应当依法解除的，可以根据当事人的主张，参考合同主体、交易类型、市场价格变化、剩余履行期限等因素确定非违约方寻找替代交易的合理期限，并按照该期限对应的价款、租金等扣除非违约方应当支付的相应履约成本确定合同履行后可以获得的利益。

非违约方主张按照合同解除后剩余履行期限相应的价款、租金等扣除履约成本确定合同履行后可以获得的利益的，人民法院不予支持。但是，剩余履行期限少于寻找替代交易的合理期限的除外。

第六十二条 非违约方在合同履行后可以获得的利益难以根据本解释第六十条、第六十一条的规定予以确定的，人民法院可以综合考虑违约方因违约获得的利益、违约方的过错程度、其他违约情节等因素，遵循公平原则和诚信原则确定。

第六十三条 在认定民法典第五百八十四条规定的“违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失”时，人民法院应当根据当事人订立合同的目的，综合考虑合同主体、合同内容、交易类型、交易习惯、磋商过程等因素，按照与违约方处于相同或者类似情况的民事主体在订立合同时预见到或者应当预见到的损失予以确定。

除合同履行后可以获得的利益外，非违约方主张还有其向第三人承担违约责任应当支出的额外费用等其他因违约所造成的损失，并请求违约方赔偿，经审理认为该损失系违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的，人民法院应予支持。

在确定违约损失赔偿额时，违约方主张扣除非违约方未采取适当措施导致的扩大损失、非违约方也有过错造成的相应损失、非违约方因违约获得的额外利益或者减少的必要支出的，人民法院依法予以支持。

第六十四条 当事人一方通过反诉或者抗辩的方式，请求调整违约金的，人民法院依法予以支持。

违约方主张约定的违约金过分高于违约造成的损失，请求予以适当减少的，应当承担举证责任。非违约方主张约定的违约金合理的，也应当提供相应的证据。

当事人仅以合同约定不得对违约金进行调整为由主张不予调整违约金的，人民法院不予支持。

第六十五条 当事人主张约定的违约金过分高于违约造成的损失，请求予以适当减少的，人民法院应当以民法典第五百八十四条规定的损失为基础，兼顾合同主体、交易类型、合同的履行情况、当事人的过错程度、履约背景等因素，遵循公平原则和诚信原则进行衡量，并作出裁判。

约定的违约金超过造成损失的百分之三十的，人民法院一般可以认定为过分高于造成的损失。

恶意违约的当事人一方请求减少违约金的，人民法院一般不予支持。

第六十六条 当事人一方请求对方支付违约金，对方以合同不成立、无效、被撤销、确定不发生效力、不构成违约或者非违约方不存在损失等为由抗辩，未主张调整过高的违约金的，人民法院应当就若不支持该抗辩，当事人是否请求调整违约金进行释明。第一审人民法院认为抗辩成立且未予释明，第二审人民法院认为应当判决支付违约金的，可以直接释明，并根据当事人的请求，在当事人就是否应当调整违约金充分举证、质证、辩论后，依法判决适当减少违约金。

被告因客观原因在一审程序中未到庭参加诉讼，但是在二审程序中到庭参加诉讼并请求减少违约金的，二审人民法院可以在当事人就是否应当调整违约金充分举证、质证、辩论后，依法判决适当减少违约金。

第六十七条 当事人交付留置金、担保金、保证金、订约金、押金或者订金等，但是没有约定定金性质，一方主张适用民法典第五百八十七条规定的定金罚则的，人民法院不予支持。当事人约定了定金性质，但是未约定定金类型或者约定不明，一方主张为违约定金的，人民法院应予支持。

当事人约定以交付定金作为订立合同的担保，一方拒绝订立合同或者在磋商订立合同时违背诚信原则导致未能订立合同，对方主张适用民法典第五百八十七条规定的定金罚则的，人民法院应予支持。

当事人约定以交付定金作为合同成立或者生效条件，应当交付定金的一方未交付定金，但是合同主要义务已经履行完毕并为对方所接受的，人民法院应当认定合同在对方接受履行时已经成立或者生效。

当事人约定定金性质为解约定金，交付定金的一方主张以丧失定金为代价解除合同的，或者收受定金的一方主张以双倍返还定金为代价解除合同的，人民法院应予支持。

第六十八条 双方当事人均具有致使不能实现合同目的的违约行为，其中一方请求适用定金罚则的，人民法院不予支持。当事人一方仅有轻微违约，对方具有致使不能实现合同目的的违约行为，

轻微违约方主张适用定金罚则，对方以轻微违约方也构成违约为由抗辩的，人民法院对该抗辩不予支持。

当事人一方已经部分履行合同，对方接受并主张按照未履行部分所占比例适用定金罚则的，人民法院应予支持。对方主张按照合同整体适用定金罚则的，人民法院不予支持，但是部分未履行致使不能实现合同目的的除外。

因不可抗力致使合同不能履行，非违约方主张适用定金罚则的，人民法院不予支持。

九、附则

第六十九条 本解释自2023年12月5日起施行。

民法典施行后的法律事实引起的民事案件，本解释施行后尚未终审的，适用本解释；本解释施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。

五、政策法规

最高法发布

《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》

各省、自治区、直辖市高级人民法院，解放军军事法院，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院：

现将《最高人民法院关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》予以印发，请结合实际，认真遵照执行。

最高人民法院

2024年10月29日

最高人民法院

关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见

为进一步规范网络司法拍卖行为，着力提升执行财产处置水平，切实保障当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称民事诉讼法）以及有关司法解释的规定，结合执行工作实践，就做好网络司法拍卖工作提出如下意见。

1. 尽职调查财产现状。执行法院应当对财产现状进行调查，不得以“现状拍卖”为由免除调查职责。对下列财产，应当重点调查以下事项：

（1）对不动产，应当通过调取登记信息、实地勘察、入户调查等方式，调查权属关系、占有使用情况、户型图、交易税目和税率、已知瑕疵等信息；

（2）对机动车，应当调查登记信息、违章信息、排放标准、行驶里程等对车辆价值有重要影响的信息；

（3）对食品，应当调查是否过期、是否腐败变质、是否属于禁止生产销售物品等信息，防止假冒伪劣食品通过网络司法拍卖流入市场，损害人民群众身体健康和生命安全；

（4）对股权，应当调查持股比例、认缴出资额、实缴出资额、出资期限、财务报表，以及股息、红利等对股权价值有重要影响的信息。

2. 严格审查权利负担的真实性。执行法院在财产调查过程中应当加大对虚假权利负担的甄别力度，案外人主张财产上存在租赁权、居住权等权利负担的，重点围绕合同签订时间、租赁或者居住

权期限、租金支付、占有使用等情况，对权利负担的真实性进行审查。案外人所提事实和主张有悖日常生活经验、商业交易习惯的，对案外人“带租赁权”、“带居住权”处置的请求不予支持。案外人有异议的，可以通过执行异议程序救济。发现被执行人与第三人通过恶意串通倒签租赁合同、虚构长期租约等方式规避或者妨碍执行的，应当依法严肃追究其法律责任。

3. 认真核查建设工程价款情况。执行法院处置建设工程时，应当依法查明是否欠付建设工程价款，并按照下列情形分别处理：

（1）发现存在或者可能存在欠付建设工程价款，但没有权利人主张的，执行法院可以通过张贴拍卖公告、调取工程合同、询问被执行人等方式查明有关权利人，通知其及时主张权利，争取一次性解决纠纷，减少后续争议。

（2）尚未取得执行依据的案外人主张享有建设工程价款优先受偿权并提出优先受偿的，执行法院应当对建设工程施工合同等进行审查并询问被执行人。经审查，认定案外人不具有优先受偿资格，案外人不服的，可以通过执行异议程序或者另诉救济；认定案外人具有优先受偿资格的，应当将其纳入分配方案，当事人对该方案不服的，可以通过分配方案异议及分配方案异议之诉程序救济。

（3）建设工程价款优先受偿权人主张已与被执行人达成“以房抵债”协议，据以申请排除执行的，执行法院应当依照民事诉讼法第二百三十八条处理。

4. 规范适用询价方式。对于无需由专业人员现场勘验或者鉴定且有大数据交易参考的住宅、机动车等财产，可以选择网络询价方式。当事人、利害关系人认为不应适用网络询价或者网络询价结果明显偏离市场价值，申请适用委托评估的，执行法院经审查可以准许。

工业厂房、在建工程、土地使用权、商铺较多的综合市场、装修装饰价值较高的不动产以及股权、采矿权等特殊或者复杂财产，目前尚不具备询价条件，当事人议价不成时，应当适用委托评估。

5. 完善刑事涉案财产变价程序。刑事裁判涉财产部分执行，涉案财物最后一次拍卖未能成交的，执行法院应当按照《最高人民法院关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》（法释〔2014〕13号）第十二条第二款规定，征询财政部门、被害人是否同意接收财产或者以物退赔等意见。财政部门、被害人不同意接收财产或者以物退赔的，可以进行无保留价拍卖。但对不动产、采矿权、大宗股

票等价值较高的财产进行无保留价拍卖的，应当合理确定保证金和加价幅度，经合议庭合议后，报主管院领导批准。

6. 如实披露拍卖财产信息。执行法院应当全面如实披露财产调查所掌握的拍卖财产现状、占有使用情况、已知瑕疵和权利负担等信息，严禁隐瞒或者夸大拍卖财产瑕疵。

拍卖财产为不动产的，执行法院应当在拍卖公告中公示不动产占有使用情况，不得在拍卖公告中使用“占有不明”、“他人占用”等表述。决定“带租赁权”或者“带居住权”拍卖的，应当如实披露占有使用情况、租金、期限以及有关权利人情况等重要信息。

法律、行政法规和司法解释对买受人有竞买资格限制的，应当在拍卖公告中予以公示。

7. 完善被执行人自行处置机制。第二次网络司法拍卖流拍，债权人申请以物抵债或者第三人申请以流拍价购买的，执行法院应当通知被执行人。被执行人主张以高于流拍价的价格对拍卖财产自行处置的，执行法院经审查后可以允许，暂不启动以物抵债、第三人购买程序。

自行处置期限由执行法院根据财产状况、市场行情等情况确定，一般不得超过 60 日。自行处置不动产成交的，买受人向执行法院交付全部价款后，执行法院可以出具成交过户裁定。买方支付部分价款，剩余价款申请通过贷款等方式融资，并向执行法院提交相关融资等手续的，执行法院经协调不动产登记机构同意后，可以出具成交过户裁定，由买卖双方办理“带封过户”手续。被执行人自行处置失败的，执行法院应当启动以物抵债、第三人购买等程序。

8. 加大不动产腾退交付力度。对不动产进行处置，除有法定事由外，执行法院应当负责腾退交付，严禁在拍卖公告中声明“不负责腾退”。

需要组织腾退交付的，执行法院应当制作腾退预案，积极督促被执行人及有关占用人员主动搬离。对于督促后仍不主动搬离的，应当严格依法腾退，并做好执法记录、安全保障等工作。

腾退过程中，被执行人、案外人存在破坏财产、妨碍执行等行为的，应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，应当依法追究刑事责任。

9. 严格重大事项合议与审批。执行法院应当建立重大事项权力清单和台账，对起拍价、加价幅度、权利负担、唯一住房拍卖、自行处置、以物抵债、第三人以流拍价购买等重要事项应当合议决定，按程序报批，严格落实院局（庭）长阅核制，不得由执行人员一人作出决定。

10. 加强拍卖辅助工作管理。各高级、中级人民法院要加强对辖区拍卖辅助工作的统一管理，加大对重大复杂敏感案件拍卖辅助工作的指导力度。具备条件的中级人民法院可以根据辖区实际情况，设置相对固定的人员或者团队统一负责辖区拍卖辅助工作。执行法院将拍卖辅助工作委托拍卖辅助机构承担的，要加强对拍卖辅助机构履职情况的监督力度，严禁将法律、司法解释规定必须由执行人员办理的事项委托给拍卖辅助机构完成；严禁拍卖辅助人员使用办案系统、账户和密钥等，严防泄露办案秘密；严禁私下接触竞买人，需要现场看样的，必须有两名以上拍卖辅助人员在场；严禁拍卖辅助机构、拍卖辅助人员及其近亲属参与其承担拍卖辅助工作的财产的竞买；严禁向第三方泄露意向竞买人信息；严禁私自收取费用违规排除潜在竞买人。要结合辖区工作实际，制定行之有效的管理办法，明确拍卖辅助机构工作职责和清单，规范计费方式和标准，严格规范拍卖辅助机构的准入和退出程序。要建立违纪违法追责机制，发现拍卖辅助机构存在违法违规行为或者不符合入库要求的，视情节采取暂停、取消委托资质乃至除名等惩戒措施。

11. 依法打击扰乱网拍秩序的行为。对通过夸大、欺瞒、误导等手段宣传提供“拍前调查”、“清场收房”、“对接法院”等一站式服务，诱导买受人支付高额佣金，甚至伪造司法文书骗取财物，严重扰乱网络司法拍卖秩序的行为，各级人民法院要积极联合公安、住建、市场监督管理等部门，坚决依法打击。要建立常态化工作机制，通过加大网络司法拍卖宣传、定期发布典型案例、开展专项活动等方式，依法维护网络司法拍卖秩序。

12. 深化对网拍的全面监督。各级人民法院要严格按照法律、司法解释要求开展工作，确保网络司法拍卖公开透明、及时高效、全程留痕。要主动接受当事人和社会公众对拍卖活动的全程监督，对当事人、社会公众或者媒体反映的拍卖问题，要及时核查、及时纠正、及时回应社会关切。

要主动接受检察机关法律监督，推动信息共享，畅通监督渠道，使执行检察监督规范化、常态化、机制化。对重大敏感复杂及

人民群众反映强烈的拍卖或者腾退交付案件，可以邀请检察机关到场监督执行活动。

最高人民法院执行局负责人就

《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》

答记者问

近日，最高人民法院下发了《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》（法〔2024〕238号）（以下简称《网拍指导意见》），对进一步规范网络司法拍卖行为，提升执行财产处置水平，保障当事人的合法权益作出规定。最高人民法院执行局负责人就出台《网拍指导意见》相关问题回答了记者提问。

问：能否请您简要介绍一下《网拍指导意见》的起草背景和过程？

答：财产处置变现是人民法院执行工作的重要内容，传统委托拍卖模式逐渐暴露出覆盖面窄、成本高、效率低、腐败现象易发多发等弊端。2017年最高人民法院在总结各地实践经验基础上，上线网络司法拍卖系统并在全中国范围全面推行网络司法拍卖，实现了执行财产变现模式的重大变革。自系统上线以来，截至今年10月底，全国法院开展网络拍卖973.47万次，成交金额2.94万亿元，成交率63.72%，相较于传统委托拍卖累计为当事人节约佣金897.01亿元。实践证明，网络司法拍卖顺应时代潮流和技术发展趋势，更加公开、公正、透明、便捷，极大提升了拍卖的成交率、溢价率和处置效率，降低了拍卖成本，减少了司法腐败的发生，最大程度地实现当事人合法权益，成效显著。

但近期，我们发现网络司法拍卖工作中也出现了一些新情况、新问题。一方面是与网络司法拍卖相关的部分执行行为不够规范，影响了网络司法拍卖工作的健康发展。比如，有的执行人员财产调查工作不够充分细致，未全面查明拍卖财产具体状况、权属关系、权利负担等信息就上网拍卖，导致买受人发现“货不对板”，引发后续争议；有的法院拍卖财产“一刀切”，没有充分考虑当事人自行处置的意愿和诉求，引发信访投诉和矛盾。另一方面是外部人员扰乱网络司法拍卖秩序问题不断凸显。比如，有的拍卖辅助机构人

员素质水平参差不齐，甚至利用拍卖辅助工作便利牟取不法利益；有的社会人员擅自侵入拍卖房产，通过虚假宣传诱导买受人支付高额佣金、骗取财物。

针对上述问题，最高人民法院执行局充分研究后起草了《网拍指导意见》，希望借此对网络司法拍卖相关规范进行一次较全面的升级，打好制度“补丁”。起草过程中，我们坚持问题导向，对有关问题进行摸排梳理和分类研究，逐项确定具体对策要求，形成条文初稿；先后多次召开座谈会，分别听取七家网络司法拍卖平台、中国拍卖行业协会、地方三级法院干警、本院相关部门和专家学者的意见，共收到意见建议 100 余条、书面材料 5 万余字；在反复研究论证和多次讨论修改，并经局、院两级审议后，最终获得通过。

问：我们注意到，最高人民法院此前出台了关于网络司法拍卖的司法解释并陆续发布了多个规范网络司法拍卖的通知，这次指导意见与以往相关规范性文件相比，有什么不同？

答：在 2016 年出台关于网络司法拍卖的司法解释后，我院又多次下发明传通知，目的是为了及时解决实践问题，规范制度运行。这次《网拍指导意见》与此前相比，一是更加全面且更具针对性，对网络司法拍卖各重要环节重点问题作出规定；二是吸收地方法院有益经验，例如增加了被执行人自行处置的相关规则。总的来说，《网拍指导意见》是在以往规范性文件的基础上，进一步完善了网络司法拍卖制度规范。

《网拍指导意见》共 12 条，按照网络司法拍卖流程，主要规定了拍前财产调查和询价（1-4 条）、拍卖中的变价处置（5-7 条）、拍卖的管理监督（8-12 条）三大部分。条文可以分为三类：第一类是补充完善型条款，主要起到“打补丁”的作用。如第 5 条对刑事涉财执行的财产变价程序予以细化明确，对社会关注度较高的刑事涉财执行“1 元”起拍问题予以回应，做好不同规则的衔接、填补漏洞。第二类是机制创新型条款。如第 7 条在允许被执行人申请自行处置财产的情况下，对自行处置的规则、期限和效力进行细化。第三类是加强管理型条款。如第 9 条要求建立网络司法拍卖重大事项权力清单，严格合议和报批程序；第 10 条要求加强对拍卖辅助工作的管理；第 11 条要求依法打击扰乱网络司法拍卖秩序的行为。

问：建设工程的处置一直是执行财产处置中的难题。我们注意到，《网拍指导意见》第 3 条对执行法院处置建设工程作了规定，您能简单介绍一下主要思路和要点吗？

答：建设工程的处置，法律关系复杂、涉及主体众多、疑难复杂。尤其是建设工程价款优先受偿权是法定优先权，可能涉及农民工工资等社会问题。执行法院处置建设工程过程中或完成后，经常面临相关主体主张建设工程价款优先受偿权，造成执行程序迟滞，甚至因未及时保护优先权人权利引发执行回转等问题。对此，《网拍指导意见》第3条要求执行法院在处置建设工程价款时，应当区分不同情况进行处理，基本思路是争取一次性解决纠纷和明确权利人权利救济途径。主要体现在以下三个方面：一是明确在建设工程处置过程中，执行法院不能消极等待权利申报，而应当通过张贴拍卖公告、调取工程合同、询问被执行人等方式主动查明有关权利人，通知其及时主张权利。这样做有两个好处：第一，尽量争取在执行程序中一次性解决争议，减少相关权利人的诉累，节约司法成本；第二，避免执行过程中，因不同权利人分别主张权利进行大量重复性工作。二是明确执行法院在执行实施阶段，要对尚未取得执行依据的案外人关于建设工程价款优先权的主张进行审查。执行实践中，有的执行法院以案外人未取得执行依据为由，对其提出的关于建设工程价款优先受偿权的主张一律不予审查，而是告知其另行通过诉讼程序救济。这种做法既违反法律规定，也不符合诉讼经济理念，造成司法资源的浪费。这次《网拍指导意见》第3条明确规定，执行法院在处理此类请求时，应当围绕案外人的主张，对建设工程施工合同、建设工程完成等情况进行审查。经审查，认定案外人具有优先受偿资格的，应当将其工程价款债权纳入分配方案，当事人、其他债权人等对案外人建设工程价款优先权的真实性、优先受偿顺位和比例等提出异议的，可以通过分配方案异议及分配方案异议之诉程序救济。认定案外人不具有优先受偿资格，案外人可以通过执行异议程序或者另诉救济。三是明确建设工程价款优先受偿权人以“以房抵债”为由，要求排除强制执行的执行程序。执行实践中，存在建设工程价款优先受偿权人主张已与被执行人达成“以房抵债”协议，要求排除对相应房产强制执行的情况。这属于案外人对执行标的提出实体权利主张而排除执行的情形，执行法院应依照民事诉讼法第二百三十八条即案外人异议程序处理。经审查，认为案外人理由成立的，应当停止对相关标的执行。

问：刑事涉财执行相关司法解释规定了无保留价拍卖制度。实践中，有的法院机械适用无保留价拍卖，没有根据财产价值等合理设定加价幅度，造成不良后果。对此，《网拍指导意见》有什么规范措施？

答：刑事涉财案件的财产处置一直是执行工作的难点。对于财产刑、无被害人的刑事退赔案件，必须要对执行财产进行变价，然

而此类案件涉及财产往往权属关系复杂、还可能存在案外人主张民事债权参与分配等情况，变现难度大。在财产难以变价又无法以物退赔的情况下，执行财产长期搁置，还将不断增加保管成本。为解决上述问题，2014 年最高人民法院出台的《关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》第十二条设计了特殊的财产处置方式，即对于刑事裁判所涉财产的拍卖，在国家财政机关、被害人等权利主体不同意接收流拍财产的情况下，可不拘于民事执行拍卖程序的一般规定，实行无保留价拍卖。通过这种制度设计，尽可能推进执行财产变现，尽快实现追赃挽损目的。

执行实践中，个别法院机械适用无保留价拍卖，对不动产等价值较高的财产进行无保留价拍卖时，未设定符合财产价值的保证金和加价幅度，过分依赖市场对价格的检验，但在参与主体有限、保证金低、加价幅度小、竞价不足的情况下，极易导致拍卖程序过于繁琐冗长、高价财产以明显不合理的低价成交。

针对上述问题，《网拍指导意见》第 5 条在现有法律和司法解释框架内，进一步完善了刑事涉案财产变价程序。明确规定刑事涉案财产最后一次拍卖未能成交的，应当严格依照《关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》第十二条第二款规定，征询财政部门、被害人是否同意接收财产或者以物退赔等意见。财政部门、被害人不同意接收财产或者以物退赔的，才可以进行无保留价拍卖。此外，对不动产、采矿权、大宗股票等价值较高的财产，确需进行无保留价拍卖的，应当对适用程序严格把关，在拍卖前要确定合理的保证金和加价幅度，并须经合议庭评议并报主管院领导批准。

问：在执行实践中，我们经常听到一些被执行人反映其财产被低价处置，由此引发不满甚至信访等问题，人民法院如何在执行程序中更好地解决上述问题？

答：执行实践中，部分被执行人认为法院处置财产的评估价、成交价、抵债价偏低，对法院执行行为提出质疑，并申请由其自行处置财产。根据现行法律及司法解释规定，被执行人对评估拍卖程序中的执行行为提出异议的，执行法院应当通过异议审查程序保护其合法权益。被执行人自行处置的申请，如果得不到解决和回应，可能激化被执行人对执行工作的对抗情绪，甚至引发信访和投诉。为此，我们在 2019 年《关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念的意见》以及 2021 年《关于进一步完善执行权制约机制加强执行监督的意见》等文件中，已经探索允许被执行人在一定条件下自行处置。但是据我们了解，执行实践中此项制度适用比例很低，未充分发挥应有效用。

此次，我们在《网拍指导意见》中对相关规则进行具体细化，针对第二次拍卖流拍后被执行人主张自行处置的，执行法院经审查认定符合相应条件后，可以允许被执行人以高于流拍价对拍卖财产进行处置，暂不启动以物抵债、第三人购买程序。同时，明确三点规则：一是自行处置的期限不超过 60 日，防止周期过长影响执行效率；二是自行处置成交的，买受人向执行法院交付全部价款后，执行法院可以出具成交过户裁定，解决此类财产有多轮查封时，难以处置和过户的难题，消除买受人的后顾之忧，提高自行处置制度的适用性；三是支持买受人通过融资支付案款，买方支付部分价款，剩余价款申请通过贷款等方式融资，并向执行法院提交相关融资手续的，执行法院经协调不动产登记机构同意后，可以出具成交过户裁定，由买卖双方办理“带封过户”手续。通过上述制度设计，在财产处置程序中充分贯彻落实善意文明执行理念，将执行法院监管与被执行人自行处置财产相结合，充分调动当事人配合财产处置的积极性，最大限度实现处置财产价值，平衡保障双方当事人权益。