

被执行人将赃款与他人合法财产共同置业 形成不动产中收益追缴的执行方式

文/姚震宇 翁 强

【裁判要旨】对于被执行人将赃款与他人（案外人）合法财产共同置业形成的不动产，在追缴赃款及其对应收益时，执行法院应当采用拍卖的方式准确认定该不动产自然增值，进而确定有无收益以及收益具体数额。如案外人提出应通过评估价（询价）计算赃款及对应收益并缴纳至执行法院阻止拍卖，虽不能阻止拍卖但与拍卖并不矛盾，应通过保障其行使优先购买权参与竞拍以及拍卖成交后其仅支付应追缴部分的方式保障其合法权益，如案外人未竞得，其合法财产及其收益应予退还。通过拍卖方式执行收益，可准确认定不动产的市场价值保证犯罪分子不获益，并可兼顾案外人合法权益。

□案号 执行：(2023)苏02执707号

【案情】

被执行人：苏某甲。

苏某甲没收财产、罚金执行一案，江苏省高级人民法院经审理后判决违法所得286.462474万元继续予以追缴，上缴国库，继续追缴苏某甲受贿200万元用于购买某别墅所产生的对应收益。进入执行程序后，经查该别墅在2011年购买价为511万余元，并登记在案外人苏某乙（被执行人苏某甲直系亲属）名下，目前毛坯、空置，江苏省无锡市中级人民法院查封该别墅后启动询价、拍卖程序。苏某乙提出不应拍卖该别墅，其愿意将该别墅中苏某甲受贿200万元及对应收益交至执行法院。执行法院决定采用拍卖的方式处置该别墅，经询价确定

财产处置参考价为1271.6233万元，确定起拍价后拍卖，苏某乙在拍卖过程中通过作为共有人行使优先购买权的方式参加竞拍但未竞得，经拍卖该房屋成交价为1779万元，由其他竞买人竞得。

【执行】

最高人民法院《关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》（以下简称《刑事涉财执行规定》）第10条第3款规定：“被执行人将赃款赃物与其他合法财产共同投资或者置业，对因此形成的财产中与赃款赃物对应的份额及其收益，人民法院应予追缴。”第12条第1款规定：“被执行财产需要变价的，人民法院执行机构应当依法采取拍卖、变卖等变价措

施。”

本案中，关于某别墅执行中的变价方式，苏某乙提出由其将苏某甲受贿200万元及对应收益缴纳至执行法院，从而不拍卖该别墅。执行法院经研究后决定采用拍卖的方式追缴苏某甲受贿200万元用于购买别墅所产生的对应收益，原因如下：一是《刑事涉财执行规定》规定变价应当采取拍卖、变卖等变价措施，通过“等”字虽未排除拍卖、变卖之外的变价方式，但拍卖应为首选，在无其他特殊情况下应通过拍卖变价。二是苏某甲受贿200万元用于购买该别墅时间发生在2011年，至本案2023年立案执行时已过去10多年，在此期间房价波动较大，且该房屋为优质地块别墅户型，其价格也无法用一般商品房价值衡量，只

有通过整体拍卖才能准确认定其市场价值进而准确认定受贿款对应的收益。从拍卖结果来看,1779万元的成交价远高于参考价及一拍起拍价。三是在拍卖过程中,共有人可通过行使优先购买权的方式参与竞拍,如其竞拍成功,其只用支付苏某甲受贿200万元及收益,同样可实现其所主张的将200万元及收益交至执行法院且房屋还在其名下的效果,拍卖的变价方式与其主张并不矛盾。

【评析】

为助力打赢反腐败斗争攻坚战持久战部署,近年来人民法院进一步规范刑事裁判涉财产部分执行工作,并强化职务犯罪刑事财产刑执行力度。《刑事涉财执行规定》第10条第3款规定:“被执行人将赃款赃物与其他合法财产共同投资或者置业,对因此形成的财产中与赃款赃物对应的份额及其收益,人民法院应予追缴。”但对如何追缴并未进一步规定,实践中对于被执行人将赃款与他人(案外人)合法财产共同置业形成的不动产,案外人通常会提出通过评估价(询价)计算赃款及对应收益并缴纳至执行法院方式执行,进而阻止对该不动产被拍卖。对此人民法院在执行中是否可允许,是否应采取拍卖的方式进行追缴,存在理论及实践上的诸多争议,通常涉及以下几个问题。

一、赃款对应的份额及其收益的理解

(一)赃款对应的份额计算方式
被执行人将赃款与其他合法财产

共同投资或者置业,这里的其他合法财产既可以是被执行人的其他合法财产,也可以是其他人的合法财产,从司法实践来看,被执行人为掩饰、隐瞒犯罪所得,通常是将赃款与其直系亲属等案外人合法财产共同置业形成不动产并登记在案外人名下。对此赃款对应的份额不难理解,即赃款占不动产(赃款+合法财产)份额,计算公式为赃款除以“赃款加合法财产”所得比例。

(二)赃款形成不动产后收益主要为孳息和自然增值

上述赃款对应的份额及其收益中的“及其收益”,指的是赃款的收益,相对于赃款对应的份额,不容易理解的是何为赃款的收益?

首先是何为收益,在经济上收益是财富的增加,即相对于原有财富而言增加一定数量的财富。因赃款为犯罪所得,那赃款的收益应理解为犯罪所得收益。根据最高人民法院、最高人民检察院《关于办理掩饰、隐瞒犯罪所得、犯罪所得收益刑事案件适用法律若干问题的解释》第1条规定,“犯罪所得收益”是指通过犯罪所得获取的孳息等财产性利益。孳息是收益的一种,孳息分为天然孳息和法定孳息,不动产显然不存在天然孳息,若该不动产不用于出租,如购买后长期空置,自然也不存在因法律关系产生的孳息即法定孳息。除孳息外自然增值是不动产收益最主要方式,即因外部环境或市场条件变化而产生的价值增长,这在住宅、商铺等不动产上尤为明显,但与法定孳息不同的是,自然增值产生的收益是不动产自身价值的增加,而不是除不动产自身外又

产生房屋租金等收益。

综上,不动产的收益主要是法定孳息与自然增值。在房屋没有出租情况下,对于赃款与其他合法财产共同置业形成的不动产,赃款的收益指的是因不动产自然增值而导致的赃款增值部分(非赃款自身),追缴赃款收益是指追缴赃款在不动产自然增值中对应的部分,计算公式为赃款除以“赃款加合法财产”所得比例,再乘以不动产自然增值部分(当前市场价与购买价差价)。

二、自然增值应通过拍卖进行准确认定

(一)拍卖为被执行财产变价的首选方式

《刑事涉财执行规定》第12条第1款规定:“被执行财产需要变价的,人民法院执行机构应当依法采取拍卖、变卖等变价措施。”暂不论该“等”字是否应作“等内”解释,即只有拍卖、变卖两种方式,即便为“等外”解释,即该“等”字并未排除拍卖、变卖之外的变价方式,但拍卖仍应为首选,在无其他特殊情况下应通过拍卖进行变价,民事执行中亦如此,且应当采取网络司法拍卖方式。

采取网络司法拍卖方式进行变价,有利于准确认定赃款与合法财产共同置业形成的不动产市场价值。一方面网络司法拍卖应用成熟,向社会全程公开而最大化减少信息差,竞争充分,溢价成交可能性较高;另一方面,通过评估(询价)方式直接认定不动产市场价值风险极大,从现有网络司法拍卖成交情况来看,绝大部分是基于评估(询价)确定参考价,拍

案例

卖结果或为起拍价成交，或为高于参考价溢价成交，或为二者之间，直接以评估价（询价）作为认定赃款与合法财产共同置业形成的不动产市场价值显然不符合成交实际，不排除折价或高溢价成交可能。

（二）追缴收益拍卖起拍价确定的特殊性

与民事金钱给付执行，或刑事裁判涉财产部分中的罚金、责令退赔不同，因追缴赃款对应收益拍卖不动产，是为了确定不动产的自然增值并追缴对应的部分，而不是将该不动产变价后全部用于清偿债务。这就决定因追缴赃款对应收益而拍卖不动产，保留价不能低于赃款与其他合法财产共同置业时价格，即“赃款加合法财产”，否则不仅自然增值而产生的收益不成立，且会因将案外人合法财产部分折价而损害案外人合法权益。由于确定拍卖保留价首先要确定财产处置参考价，该类案件因无申请执行人自然不能采取议价方式，只能采取评估（询价）方式。如评估（询价）结果低于“赃款加合法财产”，该评估（询价）报告不能在拍卖中采用，更不宜据此直接认定因不产生自然增值而不存在收益，应以“赃款加合法财产”为起拍价拍卖，通过市场再次检验是否存在收益；如评估（询价）结果高于“赃款加合法财产”，应保证计算拍卖降价幅度后的保留价不低至“赃款加合法财产”。

三、案外人可通过行使优先购买权的方式参与竞拍

由于被拍卖的不动产系被执行

人将赃款与案外人合法财产共同置业形成，且登记在案外人名下，因此案外人系名义上的所有权人，实际上为共有人，且为按份共有人，其份额为不动产中合法财产部分，被执行人份额为赃款部分。实践中案外人通常为被执行人直系亲属，其基于为名义上所有权人且其合法财产占不动产中部分份额，提出应通过评估价（询价）计算赃款及对应收益并缴纳至执行法院阻止拍卖，该理由虽然不能阻止拍卖，但其实与拍卖并不矛盾。

一是案外人可行使优先购买权，该权利基于共有产生，且顺序优于基于租赁产生的优先购买权，其参加竞拍优势明显。二是若案外人竞得，其无需支付全部拍卖款，只支付赃款部分及根据上述比例计算出的赃款收益，且不用办理过户登记，对案外人而言等同该不动产仍在其名下。三是若由其他竞买人竞得，则此时成交价通常已超出案外人预期，即已超出依据评估价（询价）计算赃款及其对应收益数额，因此案外人在有优先购买权及只要支付部分款项情况下仍未拍得，此时应追缴的收益高于依据评估价（询价）计算不动产自然增值收益的执行方式，但扣除赃款及其收益后剩余部分应退还案外人，案外人也获得合法财产及其收益部分。

四、本案执行经过

准确识别执行目的是正确采取执行方式的前提，追缴赃款及其收益不同于一般民事执行中因不履行金钱给付义务采取的变现

措施，由于收益是建立在自然增值基础上，此时执行中的拍卖不仅是被执行财产变价的首选方式，且具有认定收益是否存在以及收益具体数额的双重作用，基于此，拍卖保留价不同于一般的变价拍卖，即不能低至“赃款加合法财产”。另一方面，拍卖并不损害作为共有人的案外人合法权益，其可通过行使优先购买权实现保全其名下被执行财产的目的，若未竞价成功，其合法财产及其收益应予退还，也直接说明不采取拍卖方式而依据评估价（询价）计算不动产自然增值的做法不能准确认定赃款收益。可见拍卖可实现准确认定赃款与其他合法财产共同置业形成不动产的市场价值及兼顾共有人合法权益的双重目的。

本案中，涉案别墅在2011年购买价为511万余元，经询价确定财产处置参考价为1271.6233万元，执行法院决定拍卖，被执行人苏某甲直系亲属苏某乙提出根据该参考价计算赃款及其收益后缴纳至法院进而阻止拍卖，经异议、复议审查后驳回。经过拍卖，苏某乙作为共有人以优先购买权人身份参加竞拍并出价，经多次加价最终由他人以1779万元的成交价竞得，相对于评估（询价）结果增加约508万元，溢价率近40%。扣除执行费用、其他应追缴款项、赃款及其收益后，剩余款项1097万余元退回案外人苏某乙，本案执行完毕。

（作者单位：江苏省无锡市中级人民法院）